

**ENTRE O PLANEJAMENTO E A REALIDADE: POLÍTICAS PÚBLICAS E DESAFIOS DA REVITALIZAÇÃO URBANA NO CENTRO DE GOIÂNIA****BETWEEN PLANNING AND REALITY: PUBLIC POLICIES AND CHALLENGES OF URBAN REVITALIZATION IN DOWNTOWN GOIÂNIA****ENTRE LA PLANIFICACIÓN Y LA REALIDAD: POLÍTICAS PÚBLICAS Y DESAFÍOS DE LA REVITALIZACIÓN URBANA EN EL CENTRO DE GOIÂNIA**

10.56238/revgeov16n5-195

**Luciano Francisco de Oliveira**Mestrando em Desenvolvimento Regional  
Instituição: Faculdades Alves Faria (UNIALFA)  
E-mail: lucianoadv\_amt@hotmail.com  
Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-8423-2201>**Gustavo Garcial do Amaral**Doutor em Arquitetura  
Instituição: Instituto de Tecnologia da Geórgia (GaTech)  
E-mail: gustavo.amaral@unialfa.com.br  
Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-0260-2967>**RESUMO**

Goiânia, com foco nos limites e potencialidades dos instrumentos implementados entre 2010 e 2025. A área central, marcada por intenso valor histórico, simbólico e arquitetônico, tem enfrentado processos de esvaziamento populacional, degradação física e vulnerabilidade social. A pesquisa adota abordagem qualitativa, com caráter exploratório, combinando análise documental de legislações, planos e programas municipais com revisão bibliográfica fundamentada em autores como Lefebvre, Ferreira, Santos, Castriota e Braga. O recorte espacial contempla o Setor Central da capital goiana e o recorte temporal estende-se da fundação da cidade até os programas recentes, como o Centraliza Goiânia. Os resultados evidenciam avanços normativos, sobretudo com o novo Plano Diretor e os incentivos fiscais recentes, mas revelam também entraves estruturais, como a descontinuidade institucional, a ausência de coordenação intersetorial e o risco de gentrificação. Conclui-se que a requalificação do centro urbano exige políticas integradas, ancoradas na justiça espacial, na governança participativa e nos princípios do desenvolvimento sustentável delineados pelo ODS 11. A pesquisa contribui para o debate sobre revitalização de centros históricos no Brasil e reforça a necessidade de articulação entre planejamento urbano, inclusão social e valorização territorial.

**Palavras-chave:** Revitalização Urbana. Centro Histórico. Políticas Públicas Urbanas. Justiça Espacial. Desenvolvimento Sustentável.

**ABSTRACT**

This study examines the limitations and potential of the instruments implemented in Goiânia between 2010 and 2025. The central area, marked by intense historical, symbolic, and architectural value, has



faced processes of population decline, physical degradation, and social vulnerability. The research adopts a qualitative, exploratory approach, combining documentary analysis of municipal legislation, plans, and programs with a literature review based on authors such as Lefebvre, Ferreira, Santos, Castriota, and Braga. The spatial scope encompasses the Central Sector of the capital of Goiás, and the temporal scope extends from the city's founding to recent programs, such as Centraliza Goiânia. The results highlight normative advances, especially with the new Master Plan and recent tax incentives, but also reveal structural obstacles, such as institutional discontinuity, lack of intersectoral coordination, and the risk of gentrification. It is concluded that the requalification of urban centers requires integrated policies, anchored in spatial justice, participatory governance, and the principles of sustainable development outlined by SDG 11. This research contributes to the debate on the revitalization of historical centers in Brazil and reinforces the need for articulation between urban planning, social inclusion, and territorial valorization.

**Keywords:** Urban Revitalization. Historical Center. Urban Public Policies. Spatial Justice. Sustainable Development.

## RESUMEN

Este estudio examina las limitaciones y el potencial de los instrumentos implementados en Goiânia entre 2010 y 2025. El área central, marcada por un intenso valor histórico, simbólico y arquitectónico, ha enfrentado procesos de declive poblacional, degradación física y vulnerabilidad social. La investigación adopta un enfoque cualitativo y exploratorio, combinando el análisis documental de la legislación, los planes y los programas municipales con una revisión bibliográfica basada en autores como Lefebvre, Ferreira, Santos, Castriota y Braga. El alcance espacial abarca el Sector Central de la capital de Goiás, y el alcance temporal se extiende desde la fundación de la ciudad hasta programas recientes, como Centraliza Goiânia. Los resultados destacan los avances normativos, especialmente con el nuevo Plan Maestro y los recientes incentivos fiscales, pero también revelan obstáculos estructurales, como la discontinuidad institucional, la falta de coordinación intersectorial y el riesgo de gentrificación. Se concluye que la recalificación de los centros urbanos requiere políticas integradas, basadas en la justicia espacial, la gobernanza participativa y los principios de desarrollo sostenible del ODS 11. Esta investigación contribuye al debate sobre la revitalización de los centros históricos en Brasil y refuerza la necesidad de articular la planificación urbana, la inclusión social y la valorización territorial.

**Palabras clave:** Revitalización Urbana. Centro Histórico. Políticas Públicas Urbanas. Justicia Espacial. Desarrollo Sostenible.



## 1 INTRODUÇÃO

As áreas centrais das cidades desempenham papel estratégico no tecido urbano contemporâneo, tanto por seu valor histórico e simbólico quanto por sua potencialidade funcional como espaço de moradia, circulação e prestação de serviços. No caso de Goiânia, o Setor Central abriga um dos maiores acervos arquitetônicos em estilo Art Déco da América Latina, além de concentrar equipamentos culturais, instituições públicas e infraestruturas consolidadas. Ainda assim, nas últimas décadas, esse território tem experimentado esvaziamento populacional, desvalorização imobiliária, aumento da população em situação de rua e processos de degradação física, social e econômica.

Esse cenário coloca em evidência a necessidade de repensar as políticas públicas de revitalização urbana voltadas ao Centro de Goiânia, considerando os desafios impostos pela fragmentação institucional, pela ausência de coordenação intersetorial e pelos riscos de gentrificação. Diante disso, a presente pesquisa parte da seguinte questão norteadora: quais os limites e potencialidades das políticas públicas de revitalização aplicadas ao Centro de Goiânia entre 2010 e 2025?

O objetivo geral deste estudo é realizar uma análise crítica das políticas públicas implementadas no Setor Central de Goiânia, considerando sua efetividade, alcance e consonância com as diretrizes do desenvolvimento urbano sustentável. De forma mais específica, propõe-se: mapear os principais instrumentos normativos e programáticos direcionados ao centro histórico da cidade; identificar os impactos sociais, econômicos e urbanísticos decorrentes dessas políticas; examinar os limites operacionais que comprometem sua execução; e propor caminhos para a requalificação territorial ancorados nos princípios da justiça espacial e nos compromissos da Agenda 2030.

A delimitação temática concentra-se na análise das políticas públicas urbanas formuladas e implementadas entre 2010 e 2025, com ênfase nos planos diretores, códigos urbanísticos, programas de revitalização e instrumentos fiscais específicos. O recorte espacial restringe-se ao Setor Central de Goiânia, território escolhido por sua relevância simbólica, potencial de adensamento e atual fragilidade socioeconômica. A justificativa da pesquisa reside na urgência de se formular estratégias integradas de requalificação que não apenas recuperem o valor urbano do centro, mas o insiram como vetor de justiça territorial e desenvolvimento sustentável.

O artigo está estruturado em cinco seções, além desta introdução. A seção 2 apresenta a fundamentação teórica, abordando os debates sobre planejamento urbano, políticas públicas, justiça espacial, revitalização de centros históricos e a Agenda 2030. A seção 3 explicita os procedimentos metodológicos adotados. Na seção 4, são apresentados e discutidos os resultados empíricos à luz dos referenciais teóricos. Por fim, a seção 5 reúne as considerações finais, destacando as contribuições da pesquisa, suas limitações e possíveis desdobramentos futuros.



## 2 PLANEJAMENTO URBANO E A LÓGICA DAS CIDADES PLANEJADAS

O planejamento urbano constitui um campo de práticas e saberes voltado à organização racional do território, orientado por normas estatais e decisões políticas que definem os rumos da ocupação e transformação dos espaços urbanos. Trata-se de um dispositivo institucional que busca equilibrar crescimento demográfico, desenvolvimento econômico e bem-estar coletivo, mas que, na realidade, reflete disputas estruturais entre diferentes projetos de cidade — como observa Vale (2003) ao analisar os conflitos entre modernização urbana e exclusão territorial.

A lógica das cidades planejadas configura-se como uma tentativa de controle antecipado da forma urbana e das dinâmicas sociais nela presentes. Inspiradas pelos princípios do urbanismo moderno, essas cidades passaram a adotar, ao longo do século XX, traçados geométricos e zoneamentos funcionais que separam moradia, trabalho, lazer e circulação. Ao refletir sobre esse ideário, Bonfitto (2017) ressalta seu caráter prescritivo — por vezes voltado mais à estética —, sustentado pela crença de que o desenho urbano teria o poder de induzir comportamentos sociais desejáveis.

Contudo, a literatura crítica adverte que os planos urbanísticos não operam sobre uma realidade neutra. Para Henri Lefebvre (2001), o espaço urbano é produto das relações sociais de produção e dominação, o que significa que a organização formal da cidade está sempre atravessada por lógicas de poder. Assim, uma cidade planejada pode, paradoxalmente, reforçar desigualdades ao impor formas e usos que não correspondem às práticas dos grupos sociais historicamente marginalizados.

As experiências latino-americanas são particularmente ilustrativas desses limites. Milton Santos (2021) observa que o planejamento urbano na região frequentemente oscilou entre modelos autoritários, elaborados sem participação popular, e práticas omissas diante da informalidade urbana. Essa ambivalência comprometeu a efetividade dos planos diretores, cuja aplicação foi dificultada pela fragmentação institucional e pela falta de integração entre escalas local e metropolitana.

Além disso, os estudos sobre a produção do espaço nas metrópoles brasileiras evidenciam uma persistente dualidade: ao mesmo tempo em que áreas centrais recebem investimentos públicos e infraestrutura qualificada, as periferias se expandem de forma precária, com acesso limitado a equipamentos urbanos e moradia digna (Borges, 2017). Essa dinâmica revela que o planejamento, quando não se compromete com a equidade territorial, tende a reproduzir a estrutura social excluente.

O distanciamento entre o plano formal e a vida cotidiana tem sido criticado por autores que defendem uma abordagem mais empírica e centrada nas experiências urbanas. Jan Gehl (2017), arquiteto dinamarquês especializado em design urbano, enfatiza a importância de observar o uso real dos espaços públicos e adaptar o planejamento às formas como as pessoas caminham, permanecem e interagem na cidade. Em sua perspectiva, uma cidade bem planejada não é aquela que apenas ordena volumes e fluxos, mas sim a que acolhe a diversidade dos corpos e das culturas.



No Brasil, o Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) introduziu um novo marco normativo ao reconhecer a função social da propriedade e institucionalizar o plano diretor como instrumento de gestão democrática. Ferreira (2020) analisa que essa legislação representou avanço jurídico relevante ao articular direitos urbanísticos com mecanismos de participação popular, como audiências públicas e conselhos municipais. No entanto, a tradução desses princípios em políticas efetivas ainda enfrenta entraves técnicos, políticos e financeiros nos contextos municipais.

O debate recente sobre cidades planejadas também vem sendo tensionado por agendas globais de sustentabilidade urbana. O Objetivo de Desenvolvimento Sustentável n. 11 da Agenda 2030 das Nações Unidas propõe tornar as cidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis. Prisacari (2022) destaca que esse desafio exige repensar os modelos tradicionais de planejamento, incorporando estratégias de uso misto, adensamento controlado, mobilidade ativa e infraestrutura verde.

Compreender o planejamento urbano como algo além de uma operação técnica de regulação do solo é indispensável. Ele constitui um processo político e social que exige articulação intersetorial, escuta qualificada das comunidades locais e revisão permanente diante das transformações econômicas, ambientais e culturais que reconfiguram as cidades contemporâneas (Garcez; Carmello, 2018).

Autores como Jacobs (2011) e Cury (2004) chamam atenção para o valor da diversidade urbana e da memória coletiva na constituição de espaços públicos significativos. Para Jacobs, a vitalidade urbana decorre da complexidade dos encontros cotidianos, o que desafia a lógica uniformizadora de planos excessivamente normativos. Já Cury defende a valorização dos patrimônios culturais como condição para produzir pertencimento e coesão social.

A noção de cidade planejada precisa ser afastada de sua conotação determinista e reinterpretada como horizonte processual, no qual o planejamento medeia múltiplos interesses, temporalidades e escalas. Esse reposicionamento conceitual exige abandonar soluções universais e investir em práticas situadas, sustentadas na escuta ativa dos territórios e na construção coletiva de alternativas urbanas.

Esse entendimento inaugura o campo analítico das políticas públicas urbanas, que operam como instrumentos concretos por meio dos quais o planejamento se realiza ou se inviabiliza. A seguir, examinam-se os fundamentos teóricos e institucionais que sustentam esses instrumentos, bem como seus alcances e limitações no contexto das cidades brasileiras contemporâneas.

## 2.1 POLÍTICAS PÚBLICAS URBANAS: INSTRUMENTOS, ALCANCES E LIMITES

As políticas públicas urbanas podem ser compreendidas como o conjunto de decisões, normas e ações do poder público voltadas à regulação e intervenção nos processos de produção, uso e apropriação do espaço urbano. Elas traduzem, em linguagem normativa e operativa, as diretrizes do planejamento urbano, e por isso funcionam como ponte entre o plano e sua materialização concreta



(Antunes et al., 2023). Ao definirem prioridades de investimento, critérios de ocupação do solo e estratégias de desenvolvimento urbano, essas políticas modelam as formas de convivência na cidade.

Entre os principais instrumentos jurídicos e administrativos que compõem esse arcabouço, destacam-se o plano diretor, o zoneamento urbano, o código de obras, o parcelamento do solo, a outorga onerosa do direito de construir, o IPTU progressivo, a transferência do direito de construir e os estudos de impacto de vizinhança (Ferreira, 2020; Garcez; Carmello, 2018). Cada um desses dispositivos atua em uma dimensão específica do ordenamento territorial, oferecendo ao poder público ferramentas para induzir comportamentos urbanísticos compatíveis com os objetivos do desenvolvimento sustentável.

A Lei Federal n.º 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, sistematizou parte expressiva dos instrumentos urbanísticos disponíveis, vinculando-os ao princípio da função social da propriedade e à promoção da justiça social. No entanto, a adoção formal desses mecanismos não garante sua efetiva aplicação. Estudos recentes indicam que a maioria dos municípios brasileiros enfrenta obstáculos estruturais para operacionalizá-los, incluindo limitações técnicas, resistências políticas e fragilidades institucionais (Bicalho; Teodósio; Caeiro, 2022).

Na prática, a execução das políticas urbanas é frequentemente fragmentada, marcada pela descontinuidade administrativa e pela ausência de articulação entre escalas local, metropolitana e regional. Essa fragmentação compromete o potencial transformador dos instrumentos urbanísticos e favorece a reprodução de desigualdades no acesso à cidade (Botelho, 2005).

Para ilustrar os principais desafios enfrentados na implementação de políticas urbanas, apresenta-se a seguir um quadro síntese, construído a partir da literatura recente e de diretrizes oficiais. Ele sistematiza os principais instrumentos previstos em legislações federais e municipais, seus propósitos declarados e os obstáculos mais recorrentes em sua aplicação.

Quadro 1 – Instrumentos Urbanos: Finalidade e Desafios Operacionais

Instrumento Urbanístico	Finalidade	Desafios na Implementação
Plano Diretor	Orientar o desenvolvimento urbano e garantir função social da cidade	Baixa atualização; participação simbólica
Zoneamento Urbano	Regular usos do solo e controlar adensamento	Conflito com interesses imobiliários
Código de Obras e Edificações	Estabelecer normas construtivas	Defasagem técnica; fiscalização precária
Outorga Onerosa do Direito de Construir	Captar recursos e induzir uso adequado do solo	Subutilização; desconhecimento técnico
IPTU Progressivo no Tempo	Punir subutilização e induzir uso social de imóveis	Resistência política; morosidade judicial
Transferência do Direito de Construir (TDC)	Permitir flexibilização planejada do uso construtivo	Pouco regulamentado; ineficácia fiscal
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	Avaliar efeitos urbanos de grandes empreendimentos	Falta de critérios objetivos; pouca transparência

Fonte: elaborado pelo autor com base em Ferreira (2020), Garcez e Carmello (2018), Bicalho, Teodósio e Caeiro (2022).



A análise desses instrumentos revela que sua efetividade depende de um conjunto de fatores: capacidade técnica das equipes municipais, clareza normativa, mecanismos de controle social e estabilidade político-institucional. Em outras palavras, não basta que os instrumentos estejam previstos na legislação; é preciso garantir sua ativação crítica, com base em diagnósticos atualizados e pactuação com os diversos atores que compõem a cena urbana.

Como enfatiza Braga e Resende (2023), o desafio contemporâneo das políticas públicas urbanas não reside apenas em sua formulação normativa, mas sobretudo na capacidade de criar meios para sua execução coordenada, equitativa e transparente. Assim, os instrumentos urbanísticos devem ser compreendidos não como fins em si mesmos, mas como mediações operacionais dentro de um projeto maior de transformação territorial democrática e inclusiva, que operam como instrumentos concretos por meio dos quais o planejamento se realiza ou se inviabiliza. A seguir, examinam-se os fundamentos teóricos e institucionais que sustentam esses instrumentos, bem como seus alcances e limitações no contexto das cidades brasileiras contemporâneas.

## 2.2 JUSTIÇA ESPACIAL E GOVERNANÇA URBANA NO BRASIL

Os limites detectados tanto no modelo das cidades planejadas quanto na aplicação dos instrumentos de política urbana evidenciam a necessidade de articular o ordenamento territorial a um compromisso ético e distributivo. As reflexões apresentadas nas seções anteriores demonstram que a eficácia do planejamento urbano depende de sua capacidade de enfrentar desigualdades históricas e assegurar acesso equitativo aos bens e serviços urbanos. Portanto, a justiça espacial impõe-se como categoria analítica central para repensar as políticas urbanas e orientar intervenções mais sensíveis às dinâmicas territoriais locais.

As desigualdades socioespaciais que marcam as cidades brasileiras expressam o acúmulo de processos seletivos de urbanização, nos quais a distribuição de infraestrutura, serviços e oportunidades ocorre de forma assimétrica. Como destacam Ferreira e Ratts (2018), essa assimetria tem base racial, econômica e institucional, manifestando-se na segregação de grupos sociais em territórios com diferentes níveis de acesso à cidade. A fragmentação do tecido urbano, intensificada pela lógica da especulação imobiliária e pela ausência de planejamento integrado, dificulta a constituição de uma cidade inclusiva e coesa.

A justiça espacial não se limita à equidade distributiva; ela incorpora reconhecimento e participação, exigindo que sujeitos historicamente marginalizados exerçam voz ativa na definição dos rumos urbanos. Conforme observa Santos (2021), a urbanização brasileira formou centralidades elitizadas e periferias precarizadas, panorama que exige políticas públicas capazes de inverter essa lógica e de promover a requalificação dos territórios populares a partir dos saberes e formas de organização existentes.



Inserida nesse debate, a justiça territorial representa um desdobramento operativo do princípio da justiça espacial. Diferentemente de abordagens normativas que tratam o espaço como suporte neutro, a perspectiva territorial reconhece a especificidade dos lugares, suas histórias, vínculos e potencialidades. Castriota (2009) argumenta que políticas urbanas orientadas por essa lógica devem considerar os patrimônios locais, materiais e imateriais, como elementos centrais na valorização dos territórios.

A requalificação urbana, sob essa ótica, não pode ser conduzida apenas por critérios técnicos ou econômicos. É preciso alinhar as intervenções à preservação da identidade local e à promoção da justiça socioespacial. Isso implica rejeitar modelos de revitalização que resultam em gentrificação e deslocamento forçado, como alerta Rezende (2019) em estudo sobre a reabilitação urbana em Fortaleza. A diretriz da justiça territorial demanda, portanto, critérios redistributivos, participativos e de pertencimento.

A governança urbana, entendida como o conjunto de arranjos institucionais, normas e práticas que regulam a ação pública sobre o espaço, constitui o eixo operacional dessa agenda. Para Braga e Resende (2023), a qualidade da governança urbana depende da capacidade dos entes públicos de coordenar políticas setoriais, garantir transparência na tomada de decisões e ampliar os mecanismos de participação popular. Em outras palavras, trata-se de organizar a gestão urbana a partir de lógicas colaborativas e orientadas por evidências.

No Brasil, experiências como o orçamento participativo, os conselhos municipais e os planos diretores construídos com ampla consulta pública revelam o potencial dos processos participativos para a formulação de agendas urbanas mais democráticas. Contudo, essas iniciativas permanecem, em grande medida, dispersas e sujeitas à descontinuidade administrativa, o que enfraquece sua institucionalização e limita seus efeitos estruturantes — conforme demonstrado por Bicalho, Teodósio e Caeiro (2022) ao analisarem a fragilidade dessas práticas diante das mudanças de gestão.

Para que a governança urbana seja efetivamente democrática, é necessário superar o modelo de planejamento centralizado e fragmentado, substituindo-o por formas de gestão que articulem escalas, atores e territórios. Isso requer, segundo Alarcón e Holanda (2013), uma escuta qualificada dos sujeitos urbanos, que reconheça os conflitos e potencialidades dos diferentes espaços da cidade. Assim, a governança não se limita à regulação, mas se configura como mediação ativa entre Estado, sociedade e território.

Ao integrar os conceitos de justiça espacial, territorialidade e governança urbana, avança-se para uma compreensão ampliada do planejamento. Não se trata apenas de regular a ocupação do solo ou de aplicar instrumentos técnicos, mas de promover transformações estruturais no modo como o Estado se relaciona com os espaços urbanos e seus habitantes. Essa perspectiva crítica e propositiva



orienta, portanto, a análise das políticas públicas voltadas à requalificação do centro de Goiânia, foco da seção seguinte deste artigo.

### 2.3 REVITALIZAÇÃO DE CENTROS URBANOS: TENDÊNCIAS E CONTROVÉRSIAS

A reabilitação de centros urbanos degradados tem ocupado posição de destaque nas agendas de planejamento urbano, especialmente em cidades marcadas por processos de desvalorização do espaço central. Esse fenômeno envolve múltiplos fatores históricos e estruturais: a transferência das elites econômicas para outras centralidades, o crescimento periférico desconectado da infraestrutura urbana e a ausência de políticas públicas continuadas que garantam o uso residencial e misto nas áreas centrais. Botelho (2005), ao analisar o esvaziamento dos centros históricos, relaciona esse processo a políticas de mobilidade e habitação que favoreceram a expansão horizontal das cidades, em detrimento da densificação planejada.

O enfraquecimento das funções urbanas centrais não pode ser interpretado unicamente como efeito do mercado ou da obsolescência arquitetônica. Castriota (2012), ao estudar intervenções em cidades brasileiras, argumenta que as escolhas de desenvolvimento urbano que negligenciam o centro histórico expressam uma visão tecnocrática da cidade, centrada na eficiência territorial e no consumo do solo. Esse afastamento entre política urbana e memória coletiva compromete a permanência das populações tradicionais e de seus modos de vida.

Do ponto de vista das estratégias de reocupação, experiências internacionais têm adotado modelos variados de intervenção. Em Lisboa, por exemplo, a política de Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs) combinou incentivos fiscais, regulação fundiária e parcerias com iniciativa privada para estimular o restauro de imóveis e a revalorização do centro (CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA, 2011). O caso português evidencia a importância da articulação entre instrumentos normativos e diretrizes de requalificação baseadas no patrimônio construído e nos modos de habitar locais.

Na América Latina, o exemplo de Bogotá tem se destacado pela incorporação de estratégias culturais e sociais à revitalização urbana. O projeto Bronx Distrito Criativo, analisado por Caicedo-Medina e Sierra-Franco (2024), alia políticas de segurança pública a iniciativas de inclusão produtiva e revalorização cultural. Essa experiência representa uma alternativa à reabilitação excludente, pois reconhece o papel da arte e da cultura como vetores de reconexão territorial e pertencimento comunitário.

Apesar desses avanços, muitas dessas experiências também enfrentam críticas. O fenômeno da gentrificação, entendido como o deslocamento compulsório de moradores tradicionais em função da valorização imobiliária induzida por políticas de revitalização, é uma consequência observada com frequência em processos urbanos recentes. Rezende (2019), ao estudar casos de requalificação em



Fortaleza, demonstra que a ausência de salvaguardas legais e habitacionais expõe os grupos vulneráveis à expulsão de territórios com os quais mantêm vínculos históricos e afetivos.

A tensão entre revalorização urbana e permanência social se intensifica quando políticas priorizam a lógica econômica do solo em detrimento de sua função social. Braga e Resende (2023) demonstram que, ao seguir uma racionalidade mercantil, os projetos de reabilitação urbana tendem a converter áreas centrais em enclaves elitizados, alheios às práticas culturais populares que historicamente moldaram esses territórios. Evitar esse tipo de deslocamento simbólico e material exige a revisão crítica dos critérios que orientam as intervenções urbanas, com ênfase na preservação do pertencimento e na inclusão de grupos socialmente vulneráveis.

A literatura recente propõe alternativas que conciliem dinamismo econômico e justiça territorial. Casos bem-sucedidos tendem a adotar programas integrados que combinem requalificação do espaço público, regulação da função social da propriedade, fortalecimento do comércio de base local e produção de habitação de interesse social nos perímetros centrais. Tais medidas, quando articuladas por estruturas de governança intersetorial e monitoradas por mecanismos de controle social, ampliam a capacidade de redistribuição de benefícios da revitalização (Cunningham-Sabot; Fol, 2009).

Portanto, mais do que reabilitar imóveis e fachadas, revitalizar um centro urbano envolve disputar sentidos de cidade e de cidadania. Isso implica assegurar a permanência das populações vulneráveis, preservar o valor simbólico do território e fomentar práticas urbanas diversas. A crítica aos modelos homogêneos de intervenção abre espaço para conceber projetos de requalificação sensíveis às dinâmicas sociais locais, sem que isso signifique abdicar da inovação, da mobilidade ou da sustentabilidade urbana.

As reflexões desenvolvidas nesta seção servirão como base interpretativa para a análise empírica do processo de requalificação urbana no centro de Goiânia, examinando as políticas formuladas, os impactos observados e as contradições vivenciadas entre intenção normativa e realidade territorial.

#### 2.4 DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL E A AGENDA 2030

A integração da sustentabilidade ao planejamento urbano evidencia a percepção de que os modelos tradicionais de crescimento territorial conflitam com a preservação ambiental, a justiça social e a viabilidade econômica de longo prazo. O conceito de desenvolvimento urbano sustentável, por conseguinte, estabelece um marco paradigmático que redefine as metas da ação urbanística, deslocando o foco da expansão puramente infraestrutural para a construção de cidades resilientes, inclusivas e ambientalmente equilibradas.

Três dimensões fundamentais estruturam essa abordagem: a ambiental, que enfatiza a redução de impactos ecológicos e a conservação de recursos naturais; a social, que prioriza a equidade no acesso



a serviços e oportunidades urbanas; e a econômica, que busca fomentar dinâmicas produtivas locais com base em modelos circulares e regenerativos. Essa tríade, conforme defendido por Sachs (2002), deve ser tratada de forma integrada, evitando a prevalência de soluções tecnocráticas descoladas da realidade dos territórios.

A partir dessas diretrizes, a Agenda 2030 das Nações Unidas estabeleceu um conjunto de metas globais de desenvolvimento sustentável, entre as quais se destaca o Objetivo 11, voltado à construção de cidades e comunidades sustentáveis. Tal objetivo propõe indicadores claros para avaliar o desempenho urbano, como o acesso universal à habitação adequada, o transporte público acessível, a urbanização participativa, a proteção do patrimônio cultural e a redução de impactos ambientais negativos (ONU, 2015).

A operacionalização do ODS 11 no contexto urbano demanda a formulação de políticas intersetoriais capazes de articular habitação, mobilidade, saneamento, cultura, inclusão social e gestão ambiental de forma integrada. No entanto, sua aplicação prática nas cidades brasileiras esbarra em entraves estruturais relevantes — entre eles, a fragmentação da gestão pública, a limitação de recursos financeiros e a inexistência de sistemas locais de monitoramento e avaliação. Jacobi et al. (2015) evidenciam que tais fragilidades comprometem a efetividade do planejamento sustentável e dificultam a consolidação de políticas urbanas orientadas por evidências.

Essas dificuldades são agravadas por uma cultura institucional que ainda privilegia grandes obras e intervenções pontuais em detrimento de estratégias continuadas de planejamento urbano integrado. Fontoura e Resende (2024) observa que a sustentabilidade urbana no Brasil tem sido mais evocada no discurso do que praticada de forma consequente, especialmente nos centros urbanos médios e grandes, onde os interesses fundiários e as lógicas de curto prazo predominam.

Outro desafio relevante está na produção e uso de dados confiáveis para orientar decisões públicas. A efetivação do ODS 11 pressupõe o desenvolvimento de indicadores locais, compatíveis com a realidade de cada município, e o fortalecimento de capacidades técnicas nas estruturas administrativas. Sem esse suporte, os compromissos assumidos internacionalmente tendem a se descolar das condições concretas de implementação (Bicalho; Teodósio; Caeiro, 2022).

Além disso, o conceito de sustentabilidade urbana deve incorporar uma perspectiva territorializada, sensível às desigualdades intraurbanas e à diversidade cultural dos territórios. Para isso, é fundamental que as políticas sejam construídas com base na escuta das comunidades e no reconhecimento das formas populares de organização do espaço, o que exige mecanismos permanentes de participação e controle social (Lefebvre, 2001).

O desenvolvimento urbano sustentável exige um reposicionamento ético e político das práticas de planejamento: abandonar o produtivismo e o imediatismo em favor de modelos que valorizem a qualidade de vida, a proteção ambiental e a coesão social. A Agenda 2030, nesse cenário, não deve ser



vista apenas como diretriz global, mas como oportunidade concreta de reorientar as estratégias urbanas em direção a uma cidade mais justa, resiliente e plural.

### 3 METODOLOGIA

A pesquisa adota uma abordagem qualitativa de natureza exploratória, fundamentada na perspectiva de que os fenômenos urbanos não podem ser plenamente compreendidos a partir de dados quantitativos isolados, mas requerem a interpretação dos sentidos, práticas e dinâmicas que os estruturam. Segundo Minayo (2010), a abordagem qualitativa é particularmente apropriada quando se busca acessar a lógica dos sujeitos, das instituições e dos processos sociais, permitindo a análise de contextos complexos, como o da requalificação de centros urbanos.

O caráter exploratório da pesquisa justifica-se pela necessidade de aprofundar o conhecimento sobre um campo ainda pouco sistematizado na literatura local: a requalificação urbana do centro de Goiânia à luz da Agenda 2030 e dos princípios da justiça territorial. Conforme Gil (2008), estudos exploratórios são apropriados para temas emergentes ou insuficientemente analisados, pois possibilitam delimitar conceitos, formular hipóteses iniciais e identificar categorias relevantes para investigações futuras.

As técnicas metodológicas adotadas foram a análise documental e a revisão bibliográfica. A análise documental, conforme definição de Cellard (2008), permite acessar os discursos institucionais e normativos expressos em leis, decretos, relatórios técnicos e programas públicos, sendo particularmente útil para compreender a racionalidade subjacente às políticas urbanas. No presente estudo, foram examinados documentos publicados entre 1933 e 2023, abrangendo legislações municipais, planos diretores, decretos estaduais, projetos de revitalização e publicações oficiais da Prefeitura de Goiânia.

Paralelamente, a revisão bibliográfica teve por objetivo construir um referencial teórico capaz de fundamentar a interpretação dos dados. Foram mobilizados autores clássicos e contemporâneos nos campos do planejamento urbano, da governança territorial e da justiça espacial, com destaque para Lefebvre (2001), Jacobs (2011), Santos (2021), Castriota (2009) e Ferreira (2020), entre outros. A articulação entre teoria e dados empíricos permite, conforme Flick (2009), compreender como ideias, modelos e práticas se materializam em territórios concretos.

O recorte espacial deste estudo concentra-se no Setor Central de Goiânia, núcleo fundacional da cidade que abriga um expressivo acervo arquitetônico em estilo Art Déco, tombado pelo IPHAN. A escolha desse território justifica-se por sua relevância histórica e simbólica, associada às contradições entre o valor patrimonial que representa e as condições precárias de uso e ocupação observadas nas últimas décadas. Trata-se de um espaço urbano estratégico para a análise das tensões entre memória coletiva, funcionalidade contemporânea e desigualdades territoriais persistentes.



O recorte temporal compreendeu o período entre 1933 e 2023, com início na promulgação do Decreto Estadual n. 3.359/1933, que autorizou a construção da nova capital do estado de Goiás, e término com a formulação de programas recentes, como o CentralizaGyn. Essa delimitação temporal permite observar a trajetória normativa e programática de intervenção sobre o centro urbano, identificando tanto continuidades quanto inflexões nas estratégias de planejamento.

A sistematização dos dados documentais ocorreu com base em três eixos analíticos previamente definidos: social, econômico e urbanístico. A escolha por essa categorização segue referenciais de análise integrada do território, como sugerido por Villaça (2011) e Bicalho et al. (2022), para quem a compreensão dos fenômenos urbanos requer considerar simultaneamente as dimensões estruturais, políticas e simbólicas da cidade.

No eixo social, foram considerados dados sobre perfil populacional, dinâmica habitacional, presença de grupos vulneráveis e políticas sociais voltadas ao centro. No eixo econômico, investigaram-se os usos comerciais predominantes, a política fiscal aplicada à região, a taxa de vacância de imóveis e os incentivos à atividade produtiva local. Por fim, o eixo urbanístico abrangeu as normas de uso e ocupação do solo, as intervenções em infraestrutura, os instrumentos urbanísticos mobilizados e as ações de preservação patrimonial.

A análise dos dados seguiu a lógica da leitura interpretativa, com ênfase na articulação entre os discursos oficiais (expressos nos documentos) e os referenciais teóricos previamente sistematizados. Tal procedimento, conforme Bardin (2016), implica categorizar, relacionar e interpretar os elementos textuais e normativos à luz dos objetivos da pesquisa, com o intuito de identificar padrões, lacunas, contradições e potencialidades nos processos de requalificação urbana analisados.

#### 4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

O processo de requalificação do centro de Goiânia tem sido objeto de múltiplas iniciativas legislativas e programáticas nas últimas décadas, com ênfase crescente no período recente. Essa movimentação normativa revela, no entanto, uma dificuldade recorrente em converter diretrizes urbanísticas em ações concretas, dada a fragmentação institucional e a descontinuidade administrativa — aspectos amplamente diagnosticados por Medeiros e Resende (2021) na análise do território central da capital goiana.

O Plano Diretor de 2022 reconhece o centro como Área de Interesse Cultural e de Adensamento, prevendo incentivos à habitação, ao comércio e à preservação patrimonial. Ele delimita diretrizes específicas para a ocupação do solo, como o estímulo ao uso misto, à requalificação de imóveis ociosos e à mobilidade ativa. No entanto, a efetivação dessas diretrizes tem esbarrado na fragmentação institucional, na resistência de proprietários e na ausência de um plano de ação intersetorial robusto. Esse dispositivo representa uma tentativa de alinhar o planejamento local aos



princípios defendidos por autores como Sachs (2002) e à agenda do ODS 11, ao prever incentivos ao uso misto do solo, adensamento urbano e valorização do patrimônio. No entanto, à semelhança das advertências feitas por Lefebvre (2001) e Santos (2021), observa-se que tais dispositivos, quando desprovidos de estratégias efetivas de implementação, podem reproduzir desigualdades socioespaciais e favorecer a apropriação seletiva dos benefícios da requalificação.

O Programa Centraliza Goiânia foi instituído com a finalidade de articular políticas setoriais voltadas à requalificação do centro da capital. A proposta envolve a concentração de serviços públicos na região, a agilização dos processos de licenciamento urbanístico, a criação de frentes de restauração de imóveis históricos e a concessão de incentivos fiscais para novos empreendimentos. Entre os instrumentos previstos destacam-se a redução do IPTU por até cinco anos para imóveis restaurados e a isenção parcial do ISS para atividades culturais e turísticas, conforme delineado no projeto de revitalização de 2023 (GOIÂNIA, 2023). Trata-se de um esforço de articulação intersetorial que responde, ao menos parcialmente, às lacunas identificadas pela literatura especializada. Conforme argumenta Castriota (2009), políticas de revitalização bem-sucedidas requerem a combinação de instrumentos coordenados, incentivos econômicos estruturados e escuta ativa das comunidades locais — aspectos contemplados pelo Centraliza ao propor a centralização de serviços, a oferta de estímulos fiscais e o incentivo à ocupação produtiva da área central.

Tais medidas têm como finalidade atrair investimentos privados, fomentar o turismo patrimonial e estimular o adensamento populacional na área central. O Quadro 1, a seguir, sistematiza os principais dispositivos legais e programáticos atualmente em vigor. No entanto, sua eficácia está diretamente vinculada à existência de uma governança urbana democrática, transparente e participativa. Como demonstram Braga e Resende (2023), benefícios fiscais isolados, quando desvinculados de mecanismos de controle social e da escuta qualificada da população, tendem a gerar processos excludentes de valorização fundiária — dinâmica recorrente em experiências de gentrificação documentadas em centros históricos de diversas cidades brasileiras.

Quadro 2 – Principais instrumentos normativos e programas municipais voltados ao Centro de Goiânia (2010–2025)

Instrumento	Natureza	Objetivos principais	Ano
Plano Diretor de Goiânia (LC 349)	Lei Complementar	Incentivar uso misto, adensamento, proteção patrimonial	2022
Código de Obras e Edificações (LC 364)	Lei Complementar	Normas para construções no Centro	2023
Programa Centraliza Goiânia	Programa Executivo	Requalificação integrada, incentivos fiscais, centralização de serviços	2023
Projetos de Lei sobre IPTU e ISS	Projeto Legislativo	Redução de tributos para reocupação e cultura	2023 (em tramitação)
Plano de Mobilidade Urbana (Decreto 1.350)	Decreto Executivo	Melhorar acessibilidade e mobilidade na região central	2024

Fonte: Prefeitura de Goiânia, Plano Diretor, Projetos Legislativos e Centraliza Goiânia (2022–2024)



A análise desses instrumentos revela avanços importantes no reconhecimento da centralidade do espaço urbano histórico e na tentativa de alinhar políticas urbanas aos princípios do desenvolvimento sustentável (ODS 11). Contudo, como já alertado por estudiosos como Barros e Rezende (2024), a efetividade dessas medidas depende da capacidade de coordenação interinstitucional, da transparência na execução e da participação social nos processos decisórios. que, embora se observe uma evolução normativa coerente com os princípios do planejamento integrado, da sustentabilidade e da justiça territorial, ainda prevalecem desafios estruturais à sua operacionalização. Como argumentam Antunes et al. (2023), políticas públicas urbanas só alcançam efetividade quando incorporam arranjos institucionais robustos e mecanismos permanentes de participação social. A ausência desses elementos compromete a materialização dos dispositivos legais, reforçando a dissonância entre intenção normativa e realidade territorial.

Nas próximas seções, os resultados serão aprofundados por eixo temático (social, econômico e urbanístico), de modo a analisar criticamente os impactos concretos das políticas públicas na realidade do centro de Goiânia.

#### 4.1 IMPACTOS OBSERVADOS NA ÁREA CENTRAL

A leitura crítica dos documentos e planos de intervenção permite identificar impactos significativos sobre a área central de Goiânia, cuja dinâmica recente é marcada pela fragmentação territorial, redução demográfica e aumento da vulnerabilidade social. Tais fenômenos evidenciam a dissociação entre a intenção normativa presente nos planos e a materialidade do território. Conforme analisa Lefebvre (2001), o espaço urbano é produto de relações sociais e de poder, que nem sempre se alinham às estruturas formais de planejamento — o que ajuda a compreender por que muitas políticas públicas fracassam ao tentar se impor sobre lógicas urbanas historicamente consolidadas.

Dados do Diagnóstico Integrado do Centro de Goiânia (2010–2025) indicam que, entre 2010 e 2020, o setor central perdeu aproximadamente 18% de sua população residente, enquanto as áreas periféricas da cidade apresentaram crescimento demográfico significativo. Essa dinâmica de esvaziamento populacional está associada a uma combinação de fatores estruturais: aumento da sensação de insegurança, deterioração da infraestrutura urbana, valorização de novas centralidades e ausência de políticas habitacionais voltadas especificamente para a permanência no centro histórico.

Tabela 1 – Indicadores Demográficos e Sociais do Setor Central (2010–2020)

Indicador	2010	2020	Variação (%)
População residente	18.730	15.450	-17,5%
Número de domicílios ocupados	7.921	6.742	-14,9%
Pessoas em situação de rua (estim.)	490	845	+72,4%
Equipamentos sociais públicos ativos	16	11	-31,2%

Fonte: Diagnóstico Integrado do Centro de Goiânia (2023)



O aumento expressivo da população em situação de rua no perímetro central revela a ausência de uma política social articulada, bem como a incapacidade de articulação intersetorial entre as áreas de assistência, habitação e segurança urbana. Essa fragmentação institucional está em consonância com as críticas de Ferreira e Ratts (2018) quanto à ausência de planejamento integrado como entrave à justiça espacial.

Simultaneamente ao processo de vulnerabilização social, observa-se uma tensão entre a preservação patrimonial e a degradação urbana. Embora o centro de Goiânia possua um dos maiores acervos Art Déco da América Latina, tombado pelo IPHAN, grande parte dos imóveis encontra-se em estágio avançado de deterioração. Castriota (2009) adverte que a preservação do patrimônio exige não apenas normativas protetivas, mas políticas de incentivo econômico e engajamento comunitário, sob risco de cristalização simbólica sem vitalidade urbana.

A leitura das políticas públicas implementadas mostra que, apesar da existência de leis e programas voltados à requalificação, como o Programa Centraliza, sua efetividade é limitada pela falta de coordenação entre setores e pela descontinuidade nas ações. Como ressaltam Braga e Resende (2023), a governança urbana deve ser orientada por processos colaborativos e ancorados em dados concretos, o que ainda não se verifica na gestão do centro de Goiânia.

#### 4.2 Limites das Políticas e Possibilidades de Requalificação

As iniciativas recentes de requalificação enfrentam limites operacionais e políticos que comprometem seus resultados. O mais evidente é a descontinuidade institucional: mudanças de gestão municipal implicam rupturas nos programas, perda de memória técnica e reconfiguração de prioridades orçamentárias. Esse fenômeno, já amplamente debatido por Bicalho et al. (2022), compromete a consolidação de projetos de médio e longo prazo voltados à reocupação do centro.

Outro limite importante está na ausência de coordenação intersetorial. Como já discutido na fundamentação teórica, políticas urbanas fragmentadas tendem a reproduzir os mesmos padrões de ineficiência: falta de diálogo entre áreas como mobilidade, habitação, cultura, meio ambiente e assistência social impede a formulação de soluções integradas. Isso contraria os princípios da Agenda 2030 e do ODS 11, que preconizam abordagens territoriais integradas e sustentáveis (ONU, 2015).

Quadro 3 – Diagnóstico Integrado: Eixos de Observação do Centro de Goiânia

Eixo	Evidências observadas
Social	Aumento da população vulnerável; esvaziamento residencial; redução de equipamentos públicos
Econômico	Elevada vacância comercial; desvalorização de imóveis; ausência de incentivos fiscais efetivos
Urbanístico	Patrimônio deteriorado; desarticulação normativa; uso do solo pouco atrativo à moradia
Educacional	Carência de instituições de ensino atrativas; evasão de estudantes; pouca integração com universidades

Fonte: Diagnóstico Integrado do Centro de Goiânia (2023)



Adicionalmente, observa-se o risco de gentrificação como consequência não intencional de determinadas propostas de revalorização urbana. Na ausência de salvaguardas legais e habitacionais, programas de requalificação tendem a provocar o deslocamento de populações vulneráveis e a substituição de práticas culturais locais por usos direcionados a segmentos sociais de maior poder aquisitivo — dinâmica analisada por Rezende (2019) em estudos sobre reabilitação urbana. No caso de Goiânia, a inexistência de um plano específico de habitação social para o centro reforça esse cenário de exclusão territorial e simbólica.

Diante desses desafios, o potencial de requalificação da área central depende da superação de três entraves principais: ausência de pactuação interinstitucional, fragilidade dos mecanismos de financiamento e baixa participação cidadã nos processos decisórios. Avançar rumo a uma revitalização efetiva exige, portanto, reorientar o planejamento urbano segundo os princípios da justiça territorial, da escuta pública e da sustentabilidade integrada.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise realizada ao longo deste artigo evidenciou que o Centro de Goiânia, apesar de sua centralidade simbólica, patrimonial e territorial, enfrenta um conjunto de desafios que comprometem sua vitalidade urbana. O mapeamento das políticas públicas indicou avanços normativos, como a atualização do Plano Diretor e a criação do Programa Centraliza, mas também revelou lacunas estruturais significativas, como a descontinuidade administrativa, a ausência de pactuação intersetorial e a fragilidade das políticas habitacionais no território central.

A pesquisa contribui para o debate sobre revitalização urbana ao propor uma leitura crítica das políticas existentes, pautada nos princípios da justiça espacial, da governança participativa e do desenvolvimento urbano sustentável. Ao articular dados empíricos com aportes teóricos consistentes, foi possível demonstrar que intervenções no espaço central só produzirão efeitos duradouros se forem acompanhadas de estratégias integradas, que combinem regulação urbanística, incentivos econômicos e políticas sociais voltadas à permanência e à inclusão de populações vulneráveis.

Entre as limitações do estudo, destaca-se a restrição ao plano documental, o que impossibilitou a incorporação direta das percepções dos moradores, trabalhadores e usuários do centro. Investigações futuras podem aprofundar a dimensão etnográfica, explorar a atuação de movimentos sociais urbanos ou avaliar comparativamente experiências de outras capitais brasileiras.

Em síntese, revitalizar o centro de Goiânia demanda mais que planos e decretos. Exige, sobretudo, um compromisso político com a democratização do espaço urbano, com a valorização das memórias e das práticas culturais locais e com a produção de territórios inclusivos e sustentáveis.



## REFERÊNCIAS

- ALARCÓN, L. E. L.; HOLANDA, F. A Configuração do Setor Central de Goiânia. Brasília: Universidade de Brasília, 2000.
- ANTUNES, C. H. B.; HELENE, J. A. C.; BRANCO, J. O.; DITTRICH, M. G. A administração pública como instrumento gestor e instituidor de políticas públicas para o modal rodoviário. Ponto de Vista Jurídico, Caçador (SC), v. 12, n. 2, p. 22–34, 2023. DOI: 10.33362/juridico.v12i2.3233. Disponível em: <https://periodicos.uniarp.edu.br/index.php/juridico/article/view/3233>. Acesso em: 11 dez. 2024.
- BARDIN, Laurence. Análise de Conteúdo. São Paulo: Edições 70, 2016.
- BICALHO, A. P.; TEODÓSIO, A. S. S.; CAEIRO, M. L. Políticas públicas e sustentabilidade: a política agrícola brasileira em análise. Amazônia, Organizações e Sustentabilidade, v. 11, n. 1, p. 1-13, 2022. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.17800/2238-8893/aos.v11n1p1-13>. Acesso em: 11 dez. 2024.
- BONFITTO, T. The planned city as artistic inspiration. Art Journal, v. 76, n. 2, p. 159-161, 2017. DOI: 10.1080/00043249.2017.1367205. Acesso em: 11 dez. 2024.
- BORGES, E. M. Habitação e metrópole: transformações recentes da dinâmica urbana de Goiânia. Revista Brasileira de Geografia, v. 12, n. 3, 2017.
- BOTELHO, A. Transformações culturais e contradições urbanas do espaço público contemporâneo. Cidades, São Paulo, v. 11, n. 19, p. 470-497, 2005.
- BRAGA, H.; RESENDE, H. A gentrificação das avenidas. São Paulo: Boitempo Editorial, 2023.
- CAICEDO-MEDINA, J. A.; SIERRA-FRANCO, A. M. (Un)habitar e (re)habitar a moradia e a cidade: reflexões sobre a experiência colombiana em tempos de pandemia de COVID-19 (2020-2022). Saúde e Sociedade, v. 33, n. 3, e230344, 2024. Disponível em: <https://www.scielosp.org/article/sausoc/2024.v33n3/e230344pt/>. Acesso em: 11 dez. 2024.
- CASTRIOTA, L. B. Intervenções sobre o patrimônio urbano: modelos e perspectivas. In: Preservação do patrimônio arquitetônico da indústria: reflexões sobre memória e projeto. Belo Horizonte: C/Arte, 2012. Disponível em: [https://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/CASTRIOTA%252c%20Leonardo%20B\\_%20Interven%C3%A7%C3%B5es%20sobre%20o%20patrim%C3%B3nio%20urbano%20-%20modelos%20e%20perspectivas.pdf](https://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/CASTRIOTA%252c%20Leonardo%20B_%20Interven%C3%A7%C3%B5es%20sobre%20o%20patrim%C3%B3nio%20urbano%20-%20modelos%20e%20perspectivas.pdf). Acesso em: 22 fev. 2025.
- CASRIOTA, L. B. Patrimônio cultural: conceitos, políticas e instrumentos. São Paulo: Annablume, 2009.
- CELLARD, A. A Análise Documental. In: POUPART, J. et al. (Orgs.) A pesquisa qualitativa: enfoques epistemológicos e metodológicos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2008.
- CUNNINGHAM-SABOT, E.; FOL, S. Shrinking cities in France and Great Britain: a silent process? Journal/Book Title, 2009, p. 24-35.
- CURY, I. Cartas Patrimoniais. 3. ed. Rio de Janeiro: IPHAN, 2004.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA. Estratégia de reabilitação urbana de Lisboa 2011-2024. 2011. Disponível em:  
[https://cidadania.lisboa.pt/fileadmin/cidade\\_temas/urbanismo/reabilitacao\\_Urbana/documentos/estrategia\\_reabilitacao.pdf](https://cidadania.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/urbanismo/reabilitacao_Urbana/documentos/estrategia_reabilitacao.pdf). Acesso em: 11 dez. 2024.

FERREIRA, J. P. Estatuto da Cidade e desenvolvimento urbano no Brasil. São Paulo: Editora Urbanística, 2020.

FERREIRA, D. C.; RATTI, A. R. A segregação racial em Goiânia: representação dos dados do censo na cor da pele. Ateliê Geográfico, Goiânia, v. 11, n. 3, p. 170-192, 2018.

FLICK, U. Métodos de pesquisa: introdução à pesquisa qualitativa. 3. ed. Porto Alegre: Artmed, FONTOURA, M.; RESENDE, H. Goiânia: os planos, a cidade e o sistema de áreas verdes. Goiânia: Ed. UCG, 2024.

GOIÂNIA. Estacionamento rotativo digital. Secretaria Municipal de Mobilidade, 2024b. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br>. Acesso em: 22 fev. 2025.

GOIÂNIA. Goiânia + Segura: Política de videomonitoramento e segurança urbana. Diário Oficial do Município, Goiânia, 2024c. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br>. Acesso em: 22 fev. 2025.

GOIÂNIA. Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br>. Acesso em: 22 fev. 2025.

GOIÂNIA. Lei Complementar nº 214, de 2011. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br>. Acesso em: 22 fev. 2025.

GOIÂNIA. Lei Complementar nº 349/2022 – Plano Diretor de Goiânia. Diário Oficial do Município, Goiânia, 2022. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br>. Acesso em: 22 fev. 2025.

GOIÂNIA. Lei Complementar nº 363/2023 – Parcelamento do Solo Urbano. Diário Oficial do Município, Goiânia, 2023a. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br>. Acesso em: 22 fev. 2025.

GOIÂNIA. Lei Complementar nº 364/2023 – Código de Obras e Edificações. Diário Oficial do Município, Goiânia, 2023b. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br>. Acesso em: 22 fev. 2025.

GOIÂNIA. Lei Complementar nº 368/2023 – Código de Posturas. Diário Oficial do Município, Goiânia, 2023c. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br>. Acesso em: 22 fev. 2025.

GOIÂNIA. Lei Complementar nº 374/2024 – Plano Diretor de Arborização Urbana. Diário Oficial do Município, Goiânia, 2024a. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br>. Acesso em: 22 fev. 2025.

GOIÂNIA. Lei nº 10.848/2022 – Transferência do Direito de Construir. Diário Oficial do Município, Goiânia, 2022b. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br>. Acesso em: 22 fev. 2025.

GOIÂNIA. Plano de Mobilidade Urbana de Goiânia. Decreto nº 1.350/2024. Diário Oficial do Município, Goiânia, 2024b. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br>. Acesso em: 22 fev. 2025.

GOIÂNIA. Programa Centraliza – Estratégias de requalificação urbana. Diário Oficial do Município, Goiânia, 2023. Disponível em: <https://www.goiania.go.gov.br>. Acesso em: 22 fev. 2025.



GARCEZ, G. S.; CARMELLO, M. V. B. Estatuto da cidade e o plano diretor: instrumentos urbanos-ambientais para o desenvolvimento de cidades sustentáveis com área em zona costeira. *Revista Direito Ambiental e Sociedade*, [S. l.], v. 7, n. 2, p. 119–143, 2018. Disponível em: <https://sou.ucs.br/etc/revistas/index.php/direitoambiental/article/view/3949>. Acesso em: 11 dez. 2024.

GEHL, J. *Cidades para pessoas*. São Paulo: Perspectiva, 2017.

GIL, A. C. *Métodos e técnicas em pesquisa social*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001. LEFEBVRE, Henri. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: UFMG, 2004.

JACOBS, J. *Morte e vida das grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2011.

LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

MEDEIROS, W. A.; RESENDE, S. C. P. Goiânia, retorno ao centro: entre a fragmentação do território e a legitimação do ideário moderno. *Revista Mosaico*, v. 14, p. 80-94, 2021. DOI: 10.18224/mos.v14i1.8658.

SANTOS, M. *Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal*. 23. ed. Rio de Janeiro: Record, 2021.

MINAYO, M. C. S. *Técnicas de pesquisa: entrevista como técnica privilegiada de comunicação*. In: *O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde*. 12. ed. São Paulo: Hucitec, 2010.

REZENDE, V. P. *A reabilitação urbana como gentrificação e segregação social: o caso dos espaços da nova burguesia em Fortaleza*. 2019. Dissertação (Mestrado) – Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Territorial, Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia, 2019.

SACHS, Ignacy. *Caminhos para o desenvolvimento sustentável*. Rio de Janeiro: Garamond, 2002.

SANTOS, M. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec, 2021.

VALE, T. L. *A modernização urbana e os desafios do planejamento*. Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 2003.

VILLAÇA, Flávio. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. *Estudos Avançados*, São Paulo, Brasil, v. 25, n. 71, p. 37–58, 2011. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10597>. Acesso em: 9 maio. 2025.

