

CENTRO UNIVERSITÁRIO DE GOIÁS – UNIGOIÁS  
SUPERVISÃO DA ÁREA DE PESQUISA CIENTÍFICA – SAPC  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

**SUBUTILIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NO CENTRO DE GOIÂNIA E A PERCA DA  
MEMÓRIA URBANA EM RISCO.**

NILSON RIGONATO DE CARVALHO PEREIRA  
ORIENTADOR/PROFESSOR: DRA. ANA ISABEL OLIVEIRA FERREIRA

GOIÂNIA – GOIÁS  
Junho/2026

# **SUBUTILIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NO CENTRO DE GOIÂNIA E A PERCA DA MEMÓRIA URBANA EM RISCO.**

Nilson Rigonato de Carvalho Pereira<sup>1</sup>

Ana Isabel Oliveira Ferreira<sup>2</sup>

**Resumo:** A subutilização dos edifícios localizados no Centro de Goiânia constitui um dos principais desafios para a preservação da memória urbana e da identidade cultural da cidade. Apesar da relevância histórica e arquitetônica de seu conjunto Art Déco e modernista, muitos imóveis encontram-se vazios, abandonados ou com usos incompatíveis com sua importância patrimonial. Esse processo evidencia não apenas a degradação física das edificações, mas também o enfraquecimento das relações sociais, simbólicas e afetivas que conectam a população ao espaço urbano. Neste ensaio crítico, discute-se como a ociosidade imobiliária contribui para a descaracterização da paisagem histórica e para o apagamento gradual da memória coletiva, refletindo sobre as consequências da ausência de políticas efetivas de reabilitação e ocupação do centro urbano. Argumenta-se que a preservação do patrimônio vai além da conservação material dos edifícios, exigindo a manutenção de sua função social e de sua capacidade de produzir significados para a comunidade. Assim, a reocupação dos imóveis subutilizados apresenta-se como estratégia fundamental para fortalecer a vitalidade urbana, preservar a identidade cultural e garantir a continuidade da memória histórica de Goiânia.

**Palavras-chave:** Subutilização imobiliária. Memória urbana. Patrimônio cultural. Centro de Goiânia. Art Déco.

## **BUILDING UNDERUTILIZATION IN DOWNTOWN GOIÂNIA AND THE RISK OF URBAN MEMORY LOSS**

**Abstract:** The underutilization of buildings located in Downtown Goiânia represents one of the main challenges to the preservation of urban memory and the city's cultural identity. Despite the historical and architectural significance of its Art Deco and Modernist heritage, many buildings remain vacant, abandoned, or occupied by uses that are incompatible with their patrimonial value. This process reveals not only the physical deterioration of these structures but also the weakening of the social, symbolic, and emotional connections that link the population to urban space. This critical essay discusses how real estate underutilization contributes to the degradation of the historic urban landscape and the gradual erasure of collective memory, reflecting on the consequences of the absence of effective policies for the rehabilitation and reoccupation of the city center. It argues that heritage preservation goes beyond the material conservation of buildings, requiring the maintenance of their social function and their capacity to generate meaning for the community. Therefore, the reoccupation of underutilized properties emerges as a fundamental strategy for strengthening urban vitality, preserving cultural identity, and ensuring the continuity of Goiânia's historical memory.

**Keywords:** Real Estate Underutilization; Urban Memory; Cultural Heritage; Downtown Goiânia; Art Deco Heritage.

---

<sup>1</sup> nrigonatoc@gmail.com

<sup>2</sup> ana.ferreira@unigoias.com.br

## INTRODUÇÃO

Os centros históricos desempenham papel fundamental na construção da identidade urbana das cidades, pois concentram edificações, espaços públicos e referências culturais que registram diferentes momentos de sua formação e desenvolvimento. Além de representarem um importante patrimônio arquitetônico, esses espaços funcionam como elementos de memória coletiva, capazes de preservar valores históricos, sociais e simbólicos que conectam a população ao passado e contribuem para o fortalecimento do sentimento de pertencimento. Nesse sentido, a permanência e a ocupação desses lugares tornam-se fatores essenciais para a preservação de sua vitalidade urbana e de sua relevância cultural.

No contexto brasileiro, diversos centros históricos vêm enfrentando processos de esvaziamento populacional, abandono de edificações e deslocamento das atividades econômicas para novas <sup>3</sup>centralidades urbanas. Essas transformações têm contribuído para a subutilização de imóveis, o surgimento de vazios urbanos e a descaracterização de áreas historicamente consolidadas. Em Goiânia, essa realidade se manifesta de forma significativa no Centro Histórico, núcleo fundacional da capital planejada, reconhecido por seu expressivo conjunto arquitetônico <sup>4</sup>Art Déco e por sua importância para a memória urbana da cidade (BOAVENTURA; MORENO; ZECHIN, 2023).

A discussão torna-se ainda mais relevante diante das constantes transformações urbanas observadas nas últimas décadas. Enquanto a cidade se expande e recebe novos investimentos em regiões periféricas e setores mais recentes, o centro histórico apresenta edificações vazias, imóveis subutilizados e perda gradual de sua função residencial. Esse cenário evidencia um paradoxo urbano: ao mesmo tempo em que Goiânia cresce, parte significativa de seu patrimônio edificado permanece sem uso adequado, comprometendo não apenas a conservação física dos imóveis, mas também a preservação das memórias, práticas sociais e significados associados a esses espaços. Diante disso, questiona-se: de que maneira a subutilização dos edifícios no Centro de Goiânia contribui para o enfraquecimento da memória urbana e para a perda da identidade cultural da cidade?

O objetivo deste ensaio crítico é refletir sobre a relação entre a subutilização dos edifícios localizados no Centro Histórico de Goiânia e os riscos que esse processo representa para a memória urbana. Para isso, adota-se uma abordagem qualitativa, fundamentada em

---

<sup>3</sup> Centralidades urbanas são áreas da cidade que concentram atividades econômicas, serviços, equipamentos públicos e fluxos de pessoas, funcionando como polos de atração e articulação da dinâmica urbana.

<sup>4</sup> Art Déco é um estilo arquitetônico e decorativo das décadas de 1920 e 1930, marcado por formas geométricas, simetria e elementos ornamentais inspirados na modernidade.

revisão bibliográfica, análise documental e estudo de caso, buscando compreender as transformações ocorridas na área central e suas consequências para a preservação do patrimônio histórico e cultural.

O ensaio está organizado em cinco partes principais. Inicialmente, apresenta-se o processo de formação do Centro de Goiânia e sua importância histórica para a construção da identidade urbana da capital. Em seguida, discute-se a subutilização dos edifícios e seus impactos sobre a vitalidade urbana. Posteriormente, aborda-se a relação entre memória urbana, patrimônio e descaracterização dos espaços históricos. Na sequência, desenvolve-se o estudo de caso do Centro Histórico de Goiânia, analisando a presença de imóveis <sup>5</sup>subutilizados e seus reflexos na paisagem urbana. Por fim, são apresentadas as considerações finais, retomando as principais reflexões acerca da preservação da memória urbana e da necessidade de reocupação dos edifícios históricos.

## **MATERIAIS E MÉTODOS/METODOLOGIA**

A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, orientada pela análise das relações entre patrimônio edificado, dinâmica urbana e memória coletiva no contexto do Centro Histórico de Goiânia. A escolha desse método decorre da necessidade de compreender um fenômeno que não pode ser explicado apenas por indicadores físicos ou quantitativos, mas que envolve dimensões históricas, culturais e sociais. Nesse sentido, busca-se interpretar como o processo de subutilização dos edifícios históricos interfere na vitalidade urbana, na preservação das referências simbólicas da cidade e na permanência dos elementos que constituem a identidade cultural do espaço central goianiense.

A fundamentação teórica deste estudo baseou-se na literatura sobre patrimônio cultural, memória e paisagem urbana, além de abranger discussões acerca de centros históricos, vazios urbanos e a <sup>6</sup>obsolescência ou abandono de imóveis. Foi construída a partir de autores como Carlos (2004), Santos (2018), Panerai (2014), Pires (2009), Souza (2010), Gonçalves (2002), Moyses (2004), além de documentos institucionais produzidos pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (<sup>7</sup>IPHAN), que contribuem para a compreensão da formação, transformação e preservação do Centro Histórico de Goiânia.

---

<sup>5</sup> Subutilizados são espaços, edificações ou infraestruturas que não são utilizados em sua plena capacidade, permanecendo parcial ou totalmente ociosos em relação ao potencial de uso que possuem.

<sup>6</sup> Obsolescência é o processo de perda de utilidade ou adequação de um bem, espaço ou edificação em decorrência de mudanças tecnológicas, econômicas, sociais ou funcionais.

<sup>7</sup> Iphan é o órgão federal responsável pela proteção e preservação do patrimônio histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e cultural do Brasil.

Quanto aos procedimentos metodológicos, o estudo foi realizado por meio de revisão bibliográfica, pesquisa documental e estudo de caso. A revisão bibliográfica permitiu compreender os principais conceitos relacionados à memória urbana, patrimônio cultural, paisagem urbana e processos de esvaziamento dos centros históricos. A pesquisa documental envolveu a análise de publicações institucionais, legislações de preservação patrimonial, dados urbanísticos, registros históricos e estudos relacionados à evolução do Centro de Goiânia. Já o estudo de caso teve como objeto o Centro Histórico de Goiânia, área tombada pelo IPHAN em 2003, reconhecida por seu conjunto arquitetônico Art Déco e por sua relevância para a construção da identidade urbana da capital goiana.

A investigação tem como área de estudo o Centro Histórico de Goiânia, considerando tanto o conjunto urbano protegido pelo tombamento quanto os espaços que integram a área original de formação da capital. A seleção desse recorte está relacionada ao valor histórico, arquitetônico e simbólico que o centro representa para a cidade, além da recorrente presença de imóveis desocupados, abandonados ou utilizados de forma parcial. Também são consideradas as transformações urbanas ocorridas ao longo das últimas décadas, período em que a expansão da malha urbana e o surgimento de novas centralidades contribuíram para a redução da permanência de moradores e atividades no núcleo histórico.

Por se fundamentar em fontes bibliográficas e documentais, a pesquisa não envolveu coleta de dados em campo por meio de entrevistas ou questionários. A interpretação do material analisado ocorreu a partir do diálogo entre o referencial teórico e a realidade observada no estudo de caso, buscando identificar as relações entre o esvaziamento de edificações, a degradação da paisagem urbana e o enfraquecimento das referências históricas e culturais do centro da cidade. A partir dessa análise, procurou-se refletir sobre a importância da ocupação dos imóveis históricos como estratégia para a preservação do patrimônio, da memória urbana e da identidade cultural de Goiânia.

## **1 FORMAÇÃO DO CENTRO DE GOIÂNIA E SUA IMPORTÂNCIA HISTÓRICA**

O Centro Histórico de Goiânia constitui um dos principais marcos da formação urbana da capital goiana e representa um importante patrimônio para a compreensão da história, da cultura e da identidade da cidade. Concebido a partir de um projeto urbanístico moderno na década de 1930, o centro surgiu como núcleo estruturador da nova capital do estado de Goiás, simbolizando os ideais de progresso, desenvolvimento e modernização que orientavam as políticas públicas daquele período. Desde sua criação, a área central concentrou funções

administrativas, comerciais, institucionais e culturais, tornando-se referência para a organização e expansão da cidade.

A construção de Goiânia ocorreu em um contexto de transformações políticas e territoriais que buscavam fortalecer a integração regional e promover o desenvolvimento econômico do estado. Nesse cenário, o centro foi planejado para desempenhar papel estratégico na consolidação da nova capital, reunindo edifícios públicos, espaços de convivência e importantes equipamentos urbanos. Conforme destacam Boaventura, Moreno e Zechin (2023), a área central preserva elementos que registram diferentes momentos da evolução urbana da cidade, funcionando como um espaço de acumulação histórica e memória coletiva. Essa condição faz com que o centro seja reconhecido não apenas como uma área física da cidade, mas também como um território carregado de significados culturais e simbólicos.

Além de sua relevância urbanística, o Centro de Goiânia abriga um expressivo conjunto arquitetônico Art Déco, reconhecido nacionalmente por seu valor histórico e cultural. As edificações construídas durante as primeiras décadas de desenvolvimento da capital constituem importantes referências da paisagem urbana e contribuem para a formação da identidade visual da cidade. Esses elementos permitem compreender os processos históricos que marcaram a ocupação do território e reforçam o papel do patrimônio edificado na preservação da memória urbana.

Entretanto, para compreender os desafios atualmente enfrentados pelo Centro Histórico de Goiânia, é necessário conhecer sua origem e os fatores que contribuíram para sua consolidação como principal núcleo urbano da capital. Nesse sentido, os tópicos a seguir apresentam o contexto de criação da cidade, a importância do projeto modernizador que orientou sua implantação e o papel desempenhado pelo patrimônio Art Déco na construção da identidade urbana goianiense.

## 1.1 A CONSTRUÇÃO DE GOIÂNIA E O PROJETO MODERNIZADOR

A fundação de Goiânia está diretamente relacionada aos ideais de modernização que marcaram o Brasil durante a primeira metade do século XX. Em um contexto de transformações políticas e econômicas, a transferência da capital do estado de Goiás da Cidade de Goiás para Goiânia representou não apenas uma mudança administrativa, mas também um projeto simbólico de ruptura com o passado e de construção de uma nova imagem para o estado. A nova capital deveria expressar desenvolvimento, progresso e integração territorial, alinhando-se aos discursos de modernidade que ganhavam força no cenário nacional.

Nesse processo, destacou-se a atuação de Pedro Ludovico Teixeira, principal articulador político da mudança da capital, e do urbanista Atilio Corrêa Lima, responsável pela elaboração do plano urbanístico da cidade. Inspirado pelos princípios do urbanismo moderno europeu, o projeto previa amplas avenidas, organização racional do sistema viário, áreas verdes e espaços monumentais destinados à representação do poder público. A cidade foi concebida para simbolizar um novo momento histórico para Goiás, tornando-se referência de planejamento urbano no interior brasileiro.

Segundo Boaventura, Moreno e Zechin (2023), o Centro Histórico de Goiânia constitui o núcleo original da cidade e reúne importantes registros materiais das diferentes fases de sua formação. A paisagem urbana construída nesse período passou a representar não apenas uma nova configuração espacial, mas também os valores políticos e sociais associados ao ideal de modernidade que orientou a criação da capital.

Além de sua função administrativa, o centro tornou-se espaço de convivência, circulação e construção da identidade urbana. Edificações como o Grande Hotel, o Teatro Goiânia, a Estação Ferroviária e os prédios públicos implantados ao redor da Praça Cívica passaram a constituir marcos referenciais da cidade, contribuindo para a formação de uma memória coletiva associada ao surgimento da nova capital. Essas construções não possuíam apenas valor funcional, mas também simbólico, pois representavam a materialização dos ideais de progresso e desenvolvimento defendidos naquele período.

Entretanto, compreender a construção de Goiânia apenas como resultado de um projeto urbanístico moderno seria uma análise limitada. Conforme destacam diversos autores, a cidade também foi marcada por processos sociais, econômicos e culturais que modificaram gradualmente seu desenho original. O crescimento populacional, a expansão urbana e a transformação dos usos do solo passaram a alterar a dinâmica do centro histórico, demonstrando que a cidade é um organismo em constante transformação. Nesse sentido, o Centro de Goiânia pode ser entendido como um espaço onde diferentes tempos históricos coexistem, reunindo marcas do passado e do presente em sua paisagem urbana.

## 1.2 O PATRIMÔNIO ART DÉCO E A IDENTIDADE URBANA GOIANIENSE

A construção de Goiânia coincidiu com a difusão da linguagem Art Déco no Brasil, movimento arquitetônico que se destacou pela valorização de formas geométricas, linhas simplificadas e elementos ornamentais associados à ideia de progresso e modernidade. No caso da capital goiana, essa linguagem foi amplamente utilizada nas primeiras edificações públicas e privadas, tornando-se uma das principais características da identidade visual da cidade.

Diferentemente de outras capitais brasileiras, Goiânia preservou um conjunto significativo de edifícios Art Déco, fato que contribuiu para seu reconhecimento como um dos mais importantes acervos desse estilo arquitetônico no país.

O patrimônio arquitetônico não se restringe ao valor estético das edificações. Conforme argumenta Choay (2001), os bens patrimoniais constituem testemunhos materiais da história e funcionam como elementos capazes de transmitir valores culturais entre diferentes gerações. Dessa forma, os edifícios históricos presentes no Centro de Goiânia representam mais do que construções antigas; eles materializam a memória da fundação da cidade e registram momentos importantes de sua trajetória urbana.

Em 2003, o conjunto Art Déco de Goiânia foi reconhecido pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), consolidando sua relevância para a preservação da memória urbana brasileira. Esse reconhecimento demonstra que a importância do centro histórico ultrapassa os limites municipais, tornando-se parte do patrimônio cultural nacional. Entretanto, o tombamento, por si só, não garante a preservação efetiva desses espaços. Muitos edifícios protegidos continuam enfrentando processos de abandono, descaracterização e subutilização, evidenciando a necessidade de políticas públicas mais abrangentes.

Segundo Lynch (2011), a imagem da cidade é construída a partir de elementos que permitem aos indivíduos reconhecer, compreender e se orientar no espaço urbano. Nesse sentido, os edifícios Art Déco de Goiânia atuam como marcos urbanos, contribuindo para a construção da identidade coletiva e para a formação do sentimento de pertencimento da população. Quando essas referências desaparecem ou perdem sua função social, a capacidade de leitura da cidade também é enfraquecida.

A preservação do patrimônio, portanto, não deve ser compreendida apenas como manutenção física das edificações. É necessário garantir que esses espaços permaneçam integrados à dinâmica urbana e continuem desempenhando papel ativo na vida da população. Sem uso, os edifícios históricos tendem a perder significado social, tornando-se apenas vestígios materiais desconectados da realidade contemporânea. Assim, preservar o patrimônio significa também preservar as relações sociais, culturais e simbólicas associadas a ele.

## **2 SUBUTILIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E PERDA DE VITALIDADE URBANA**

A vitalidade urbana está diretamente relacionada à presença constante de pessoas, atividades e diferentes formas de uso do espaço. Ruas movimentadas, edificações ocupadas e diversidade de funções contribuem para a criação de ambientes urbanos mais seguros, dinâmicos e socialmente ativos. Entretanto, quando ocorre a redução da ocupação dos imóveis



e a diminuição da permanência de moradores e usuários, inicia-se um processo gradual de enfraquecimento da vida urbana.

Nas últimas décadas, o Centro de Goiânia tem enfrentado transformações significativas associadas ao deslocamento de atividades econômicas e residenciais para novas áreas da cidade. O crescimento de setores mais recentes, aliado à valorização imobiliária de outras regiões, contribuiu para a redução da atratividade da área central. Como consequência, muitos edifícios passaram a apresentar ocupação parcial, permanecer vazios ou assumir usos temporários que não garantem a manutenção adequada do patrimônio edificado.

Esse fenômeno não deve ser analisado apenas sob a perspectiva econômica. Conforme destaca Carlos (2008), o espaço urbano é resultado das relações sociais e das dinâmicas de produção da cidade. Assim, a existência de imóveis vazios em áreas dotadas de infraestrutura revela contradições urbanas importantes, especialmente quando coexistem demandas por moradia, comércio e serviços.

A subutilização dos edifícios também afeta diretamente a percepção de segurança e a qualidade do ambiente urbano. Imóveis fechados reduzem o fluxo de pessoas nas ruas, diminuem a presença de atividades cotidianas e contribuem para a sensação de abandono. Esse processo tende a criar um ciclo de degradação no qual a perda de vitalidade gera desvalorização, e a desvalorização, por sua vez, estimula novos abandonos.

No Centro Histórico de Goiânia, essa realidade é perceptível em diferentes trechos urbanos. Embora a região ainda concentre importantes equipamentos públicos, estabelecimentos comerciais e edifícios históricos, observa-se a presença crescente de imóveis desocupados e edificações com sinais de deterioração. Tal situação evidencia a dificuldade de adaptação de parte do patrimônio histórico às demandas contemporâneas e reforça a necessidade de estratégias de reocupação e requalificação urbana.

Mais do que um problema físico, a subutilização representa um desafio social e cultural. À medida que os edifícios deixam de ser utilizados, também deixam de participar da vida cotidiana da cidade. Consequentemente, diminuem as oportunidades de interação, convivência e construção de novas memórias associadas ao espaço urbano, comprometendo a continuidade histórica do centro da capital goiana.

## 2.1 VAZIOS URBANOS E O ESAZIAMENTO DO CENTRO

Os vazios urbanos constituem uma das manifestações mais evidentes dos processos de transformação das áreas centrais das cidades. Embora sejam frequentemente associados a terrenos sem ocupação ou edificações abandonadas, esses espaços representam fenômenos mais

complexos, relacionados às mudanças econômicas, sociais e territoriais que influenciam a dinâmica urbana.

No Centro de Goiânia, a presença de imóveis fechados, edificações parcialmente ocupadas e terrenos ociosos demonstra a existência de um processo contínuo de esvaziamento urbano. Esse cenário está relacionado à migração de moradores, empresas e serviços para novas centralidades, fenômeno observado em diversas cidades brasileiras a partir da segunda metade do século XX.

Para Panerai (2014), os vazios urbanos devem ser compreendidos como fragmentos da cidade que perderam sua função original ou deixaram de acompanhar as transformações do contexto em que estão inseridos. Quando isso ocorre em áreas históricas, os impactos tendem a ser ainda mais significativos, pois afetam não apenas a dinâmica econômica local, mas também a preservação da paisagem urbana e da memória coletiva.

A redução da ocupação residencial constitui um dos principais fatores associados ao esvaziamento do Centro de Goiânia. Sem moradores permanentes, a região passa a depender quase exclusivamente das atividades comerciais e administrativas realizadas durante o horário comercial. Como resultado, muitas áreas apresentam intensa movimentação durante o dia e significativo esvaziamento durante a noite, reduzindo a diversidade de usos e a permanência contínua de pessoas.

Além das consequências econômicas, os vazios urbanos contribuem para o enfraquecimento das relações sociais e para a perda do sentimento de pertencimento. Espaços sem uso tendem a ser percebidos como áreas degradadas, diminuindo o interesse da população em frequentá-los e reforçando processos de abandono. Dessa forma, o esvaziamento do centro não deve ser entendido apenas como uma questão de ocupação física, mas como um fenômeno que compromete a própria capacidade da cidade de manter vivas suas referências históricas e culturais.

### **3 MEMÓRIA URBANA, PATRIMÔNIO E DESCARACTERIZAÇÃO DO CENTRO**

A memória urbana pode ser compreendida como o conjunto de experiências, significados e referências construídas coletivamente ao longo do tempo em determinado espaço da cidade. Diferentemente da memória individual, que está associada às vivências pessoais de cada sujeito, a memória urbana é compartilhada socialmente e encontra suporte em elementos materiais, como edifícios, praças, monumentos, ruas e espaços públicos. Esses componentes funcionam como registros físicos da história e permitem que diferentes gerações reconheçam os processos que contribuíram para a formação e transformação do ambiente urbano.

Nesse contexto, os centros históricos assumem papel fundamental na preservação da memória coletiva, pois concentram vestígios de diferentes períodos históricos e representam importantes marcos da identidade cultural das cidades. Conforme afirma Pesavento (2008), os espaços urbanos são capazes de armazenar múltiplas temporalidades, reunindo elementos que permitem compreender as relações entre passado e presente. Dessa forma, preservar o patrimônio histórico significa preservar também as narrativas, os significados e as experiências associadas aos lugares.

No caso de Goiânia, o Centro Histórico constitui um dos principais suportes materiais da memória urbana da capital. As edificações Art Déco, os espaços públicos, os edifícios institucionais e o próprio traçado urbano concebido por Atílio Corrêa Lima representam elementos que ajudam a contar a história da cidade desde sua fundação. Essas referências permitem que a população reconheça sua origem, compreenda sua evolução urbana e estabeleça vínculos simbólicos com o espaço construído.

Entretanto, a permanência dessas referências depende não apenas de sua conservação física, mas também de sua integração à dinâmica cotidiana da cidade. Quando um edifício histórico permanece fechado por longos períodos, perde sua função social ou apresenta sinais avançados de degradação, sua capacidade de transmitir significados também é reduzida. Nesse sentido, a subutilização dos imóveis históricos produz impactos que vão além das questões arquitetônicas ou econômicas, atingindo diretamente os processos de construção da memória coletiva.

A descaracterização dos edifícios representa outro fator que contribui para o enfraquecimento da identidade urbana. Reformas inadequadas, alterações de fachadas, inserção de elementos incompatíveis com as características originais das construções e a ausência de manutenção comprometem a leitura da paisagem histórica. Como resultado, parte dos elementos que ajudam a identificar o Centro de Goiânia como espaço singular torna-se gradualmente menos perceptível para a população. Esse processo dificulta o reconhecimento das referências urbanas e enfraquece a relação entre patrimônio e pertencimento.

Segundo Lynch (2011), a identidade de uma cidade está diretamente relacionada à capacidade que seus espaços possuem de serem reconhecidos e lembrados pelos indivíduos. Quando os marcos urbanos desaparecem ou perdem suas características originais, a imagem da cidade torna-se menos legível e mais fragmentada. No Centro de Goiânia, esse fenômeno pode ser observado em edifícios abandonados, imóveis descaracterizados e espaços que perderam a função que desempenhavam na vida cotidiana da população.

A problemática torna-se ainda mais evidente quando se observa que muitos dos edifícios atualmente subutilizados fazem parte do conjunto histórico responsável pela construção da identidade urbana da capital. Embora permaneçam fisicamente presentes, sua desconexão com a dinâmica contemporânea reduz sua relevância social e cultural. Dessa forma, o patrimônio corre o risco de transformar-se em mero objeto de contemplação, deixando de cumprir sua função como elemento ativo da memória urbana.

Diante desse cenário, torna-se necessário compreender que a preservação da memória urbana não depende exclusivamente do tombamento ou da proteção legal dos edifícios históricos. É fundamental garantir condições para que esses espaços continuem sendo utilizados, apropriados e vivenciados pela população. A ocupação dos imóveis, a diversidade de usos e a presença constante de pessoas contribuem para manter vivas as relações sociais que dão significado ao patrimônio. Assim, a reocupação dos edifícios subutilizados apresenta-se não apenas como uma estratégia de preservação física, mas como uma ação essencial para assegurar a continuidade da memória urbana e da identidade cultural de Goiânia.

#### **4 ESTUDO DE CASO: CENTRO HISTÓRICO DE GOIÂNIA**

Para compreender os impactos da subutilização dos edifícios sobre a memória urbana, adotou-se como objeto de análise o Centro Histórico de Goiânia. A escolha dessa área está relacionada à sua relevância para a formação da capital goiana e à presença de construções que representam diferentes momentos da história da cidade. Além de concentrar parte significativa do patrimônio arquitetônico protegido pelo IPHAN, a região evidencia processos de esvaziamento, degradação física e mudanças de uso que vêm alterando sua dinâmica urbana ao longo dos anos.

A observação desse espaço permite identificar como a redução da ocupação dos imóveis interfere na conservação do patrimônio e na relação da população com o ambiente urbano. Assim, o estudo busca discutir não apenas as condições físicas das edificações, mas também os reflexos dessas transformações na identidade cultural e na permanência das referências históricas que caracterizam o centro da cidade.

##### **4.1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO**

O Centro Histórico de Goiânia corresponde à área onde se iniciou a ocupação da capital e onde foram implantados os principais edifícios públicos e institucionais responsáveis pela consolidação da nova cidade. Planejado a partir dos ideais modernizadores da década de

1930, o centro desempenhou papel fundamental na organização das atividades administrativas, comerciais e culturais durante grande parte do século XX.

A área analisada compreende o conjunto urbano protegido pelo tombamento federal e seus arredores, reunindo importantes exemplares da arquitetura Art Déco e edificações que contribuíram para a construção da identidade visual de Goiânia. Entre os principais marcos urbanos destacam-se o Teatro Goiânia, o Grande Hotel, o Museu Zoroastro Artiaga e a Estação Ferroviária, elementos que permanecem como testemunhos materiais do processo de formação da capital.

Apesar de seu valor histórico e cultural, o centro passou por profundas mudanças nas últimas décadas. A expansão da cidade para novas regiões, associada à transferência de moradores e atividades econômicas para outros setores, reduziu a intensidade de uso de diversos imóveis e alterou significativamente a dinâmica urbana da área. Como resultado, parte das edificações passou a apresentar sinais de abandono, descaracterização ou ocupação insuficiente.

**Figura 01.** Delimitação da área tombada do Centro Histórico de Goiânia e dos núcleos pioneiros protegidos pelo IPHAN.



Fonte: IPHAN (2003)

## 4.2 ANÁLISE DA SUBUTILIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E DOS IMPACTOS NA MEMÓRIA URBANA

A análise do Centro Histórico de Goiânia evidencia que a subutilização dos edifícios históricos constitui um dos principais desafios para a preservação da memória urbana da capital.

Embora a região permaneça como um importante marco da formação da cidade, observa-se a presença crescente de imóveis fechados, edificações degradadas e construções que não exercem plenamente sua função social. Esse cenário demonstra que a permanência física dos edifícios, por si só, não garante a preservação de seus significados históricos e culturais.

A Figura 02 apresenta um exemplo dessa realidade. A edificação analisada, localizada na área central de Goiânia, encontra-se em condições que evidenciam a falta de ocupação e de manutenção adequada. Elementos como desgaste das fachadas, ausência de atividades e sinais de abandono revelam um processo gradual de deterioração que compromete não apenas a conservação do imóvel, mas também a qualidade da paisagem urbana ao seu redor. Situações como essa tornam-se preocupantes quando observadas em edifícios inseridos em uma área reconhecida por seu valor histórico e patrimonial.

**Figura 02.** Imóvel com sinais de abandono no Centro de Goiânia, rua 08.



Fonte: Nilson Rigonato, 2026.

A existência de imóveis nessas condições demonstra que parte do patrimônio edificado se encontra desconectada das dinâmicas contemporâneas da cidade. Muitos desses espaços deixaram de acompanhar as transformações econômicas e sociais ocorridas ao longo das últimas décadas, resultando em edificações vazias ou utilizadas de forma precária. Como

consequência, reduz-se a presença de usuários permanentes na região e enfraquece-se a relação entre a população e os espaços históricos.

Outro aspecto relevante identificado durante a análise refere-se à presença de vazios urbanos distribuídos em diferentes pontos do centro. Esses vazios não se limitam a lotes desocupados ou construções abandonadas, mas representam áreas que perderam sua capacidade de atrair pessoas, atividades e permanência. A redução da diversidade de usos contribui para a diminuição da vitalidade urbana, tornando determinados trechos menos dinâmicos e menos atrativos para moradores, comerciantes e visitantes.

A Rua do Lazer constitui um exemplo representativo desse processo. Ao longo dos anos, o espaço passou por diferentes momentos de ocupação e utilização, refletindo diretamente na forma como a população se relaciona com a área central. Em períodos marcados pela ausência de investimentos e pela redução das atividades urbanas, observou-se o enfraquecimento da circulação de pessoas e a perda da atratividade do local. Nessa condição, o espaço deixou de desempenhar plenamente seu papel como ambiente de convivência e interação social.

**Figura 03.** Rua do Lazer durante período de baixa utilização.



Fonte: Curta Mais, (2022)

Por outro lado, as intervenções de revitalização realizadas posteriormente demonstram a importância da ocupação para a recuperação da qualidade urbana. A requalificação do espaço público, associada à retomada das atividades culturais, comerciais e de lazer, contribuiu para ampliar a presença de usuários e fortalecer novamente a dinâmica da região. A comparação entre os dois momentos evidencia que a preservação dos espaços históricos depende não apenas da conservação física, mas também da existência de usos capazes de manter esses locais integrados ao cotidiano da cidade.



**Figura 04:** Rua do Lazer durante período de baixa utilização.



Fonte: Curta Mais.

Os impactos da subutilização ultrapassam as questões relacionadas à degradação arquitetônica. Quando edifícios históricos permanecem fechados ou sem função definida, ocorre uma redução gradual de sua relevância social. Com o passar do tempo, esses espaços deixam de fazer parte das experiências cotidianas da população, enfraquecendo os vínculos afetivos e simbólicos que contribuem para a construção da memória coletiva. Dessa forma, o patrimônio passa a ser percebido apenas como um elemento físico da paisagem, perdendo parte de sua capacidade de transmitir histórias, valores e identidades.

Nesse contexto, a reocupação dos imóveis históricos apresenta-se como uma estratégia fundamental para a preservação da memória urbana. A utilização contínua das edificações favorece sua conservação, amplia a circulação de pessoas e fortalece a relação entre patrimônio e sociedade. Portanto, mais do que preservar construções isoladas, torna-se necessário promover condições para que o Centro Histórico de Goiânia permaneça ativo, dinâmico e integrado à vida contemporânea, assegurando a continuidade das referências que constituem a identidade cultural da cidade.

## **CONSIDERAÇÕES/CONCLUSÃO**

A presente pesquisa permitiu compreender que a subutilização dos edifícios no Centro Histórico de Goiânia ultrapassa a dimensão física do patrimônio edificado, configurando-se como um fenômeno que afeta diretamente a memória urbana e a identidade cultural da capital. Ao longo do estudo, verificou-se que o esvaziamento de imóveis históricos, a presença de vazios urbanos e os processos de descaracterização arquitetônica contribuem para o



enfraquecimento das relações entre a população e os espaços que marcaram a formação da cidade. Dessa forma, a preservação do patrimônio não pode ser entendida apenas como a manutenção material das edificações, mas também como a garantia de sua permanência na dinâmica cotidiana e na vida social urbana.

O trabalho respondeu à problemática proposta ao demonstrar que a ocupação insuficiente dos edifícios históricos compromete a vitalidade do Centro de Goiânia e reduz a capacidade desses espaços de transmitir referências históricas, culturais e simbólicas às gerações atuais e futuras. A análise evidenciou que, quando os imóveis deixam de exercer sua função social, ocorre não apenas a degradação física das construções, mas também o enfraquecimento do sentimento de pertencimento e da memória coletiva associada ao centro histórico.

Por meio da revisão bibliográfica e do estudo de caso, foi possível identificar que a reocupação dos edifícios históricos representa uma estratégia fundamental para a preservação da memória urbana. A inserção de novos usos, o incentivo à habitação na área central, a valorização das atividades culturais e a recuperação dos espaços públicos apresentam-se como ações capazes de fortalecer a dinâmica urbana e ampliar a relação da população com o patrimônio existente.

Como limitação da pesquisa, destaca-se o fato de o estudo ter sido desenvolvido a partir de revisão bibliográfica, análise documental e observação do espaço urbano, sem a realização de entrevistas ou levantamento direto com usuários e moradores da região central. Nesse sentido, sugere-se que pesquisas futuras investiguem a percepção da população sobre os processos de abandono e reocupação do Centro Histórico de Goiânia, ampliando a compreensão dos impactos da subutilização sobre a construção da memória coletiva.

Conclui-se, portanto, que a preservação do Centro Histórico de Goiânia depende não apenas de instrumentos legais de proteção patrimonial, mas também da implementação de políticas integradas de requalificação urbana, incentivo à ocupação e valorização dos usos sociais do espaço. Somente por meio da associação entre preservação, uso e participação social será possível assegurar a continuidade histórica, cultural e simbólica desse importante patrimônio urbano, garantindo que a memória da cidade permaneça viva e acessível às futuras gerações.

## REFERÊNCIAS

- ALEXANDRE, J. P. Imóveis: Centro de Goiânia tem valorização de 35%. Empreender em Goiás, 28 dez. 2024. Disponível em: <https://empreenderemgoias.com.br/2024/12/28/imoveis-centro-de-goiania-tem-valorizacao-de-35/>. Acesso em: 13 set. 2025.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A cidade. 8. ed. São Paulo: Contexto, 2008.
- CAVALCANTI, Lana de Souza. Goiânia: transformações na dinâmica urbana. Goiânia: Alternativa, 2007.
- GONÇALVES, Renato. Urbanização e planejamento urbano em Goiânia. Goiânia: Kelps, 2002.
- GRANDE, A.; BOAVENTURA, J. O Centro Histórico de Goiânia: transformações e desafios. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 17, n. 2, p. 45-60, 2015.
- HILLIER, Bill; HANSON, Julianne. The social logic of space. Cambridge: Cambridge University Press, 1989.
- IPHAN – INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. **Dossiê de tombamento do conjunto Art Déco de Goiânia**. Brasília: IPHAN, 2003.
- MOREIRA, M. **Goiânia se consolida como polo imobiliário de destaque no Centro-Oeste**. Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), 9 set. 2025. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/mercado-imobiliario/2025/09/09/goiania-se-consolida-como-polo-imobiliario-de-destaque-no-centrooeste>. Acesso em: 13 set. 2025.
- MOYSÉS, Aristides. **Goiânia: metrópole em formação**. Goiânia: Editora da UCG, 2004.
- PANERAI, Philippe. **Elementos de urbanismo**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2014.
- PESAVENTO, Sandra Jatahy. **História e história cultural**. 3. ed. Belo Horizonte: Autêntica, 2008.

PIRES, Maria do Carmo. **Goiânia: cidade Art Déco**. Goiânia: Kelps, 2009.

PREFEITURA DE GOIÂNIA. Plano Diretor de Goiânia. Goiânia: Prefeitura Municipal de Goiânia, 2007.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4. ed. São Paulo: Edusp, 2018.

SOUZA, T. **O desenho urbanístico de Goiânia: modernidade e tradição**. Goiânia: Editora Regional, 2010.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 2011.