

**UNI-ANHANGUERA- CENTRO UNIVERSITÁRIO DE GOIÁS
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL**

**O DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO POR MEIO
DO USO DO SOLO NO ENTORNO DE PARQUES URBANOS: UM
OLHAR SOBRE OS PARQUES VACA BRAVA E FLAMBOYANT**

JOSÉ MARIO FERNANDES NETO

GOIÂNIA
Maio/2018

JOSÉ MARIO FERNANDES NETO

**O DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO POR MEIO
DO USO DO SOLO NO ENTORNO DE PARQUES URBANOS: UM
OLHAR SOBRE OS PARQUES VACA BRAVA E FLAMBOYANT**

Projeto de pesquisa do curso de engenharia civil, apresentado ao Centro Universitário de Goiás Uni-Anhanguera, sob orientação da Professora Esp. Marcela Pimenta Faleiros dos Santos, como requisito para obtenção do título de bacharelado em Engenharia Civil.

Goiânia
Maio/2018

RESUMO

Em um simples passeio no entorno dos parques de Goiânia é possível perceber edifícios de padrão médio e padrões altamente luxuosos, e como consequência a procura por imóveis nos entornos dos parques tem aquecido e gerado curiosidades a cerca deste desenvolvimento. O estudo realizado consiste na valorização do mercado imobiliário através do uso do solo nos entornos dos parques, podem-se obter os resultados que já eram premeditados. Através do estudo bibliográfico obtivemos que a cultura goiana tem uma forte influência para o desenvolvimento do mercado no quesito de interesse por áreas verdes. Este foi realizado em duas etapas, sendo a primeira, realizado um estudo por análise, entendendo as áreas norteadas pelo plano diretor, sendo de aceleração e áreas de desaceleração de crescimento. Junto a este estudo para compor este resultado com mais propriedade, foi colhido imagens retiradas do *software google Earth Pro*, datas progressivas de 2002 até 2018 e as imagens por sua vez comprovam a evolução do mercado de maneira notória. Na segunda etapa da pesquisa de caso, foi realizada com dados da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás (Ademi-GO). Obtiveram-se os valores de vários empreendimentos, sendo estes próximos aos parques e outros empreendimento com as mesmas configurações, mudando apenas o endereço do edifício. Feito isso foi realizado um comparativo dos valores dos empreendimentos por metro quadrado analisando, obtendo um alto interesse e valorização dos entornos.

PALAVRAS-CHAVE: Áreas verdes urbanas. Valorização imobiliária. Mercado imobiliário. Resultados.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo analisar e entender a grande valorização do uso do solo no entorno dos parques na cidade de Goiânia e com um olho nos parques Vaca Brava e Flamboyant. Em um simples passeio no entorno dos parques é possível perceber edifícios de padrão médio e padrões altamente luxuosos. Podendo perceber que o mercado imobiliário e incorporadoras tem utilizado dessa vertente com o intuito de satisfazer o interesse do consumidor com discursos ecológicos e vendendo junto com imóveis uma melhor qualidade de vida.

Os parques na capital se tornaram um dos pontos mais procurados para a realização de diversas atividades, encontrar um amigo e tocar uma boa música, picnic, práticas de atividades físicas, ou simplesmente como um momento de descanso, uma pausa em meio a uma rotina turbulenta. Nos parques é possível encontrar uma maior umidade do ar, som dos pássaros, um pouco na cultura goiana no meio da capital. Esses e vários outros argumentos vem sendo utilizados de maneira estratégica e infalíveis.

Goiânia possui o título de capital brasileira com melhor qualidade de vida, pelo Instituto Brasil Américas, e esse título não foi por acaso. Dados de iniciativa pública confirma que houve um intenso investimento na implantação de unidades de conservação, além da preservação das áreas verdes. De acordo com Plano Diretor de Arborização Urbana (PDAU, 2016), conforme o levantamento da Agência Municipal do Meio Ambiente (AMMA, 2015) Goiânia é a capital brasileira que possui o maior número de metros quadrados de áreas verdes por habitantes (PREFEITURA DE GOIÂNIA, 2015).

Goiânia tem 94 metros quadrados de áreas verdes de cada cidadão, a capital goiana fica em segundo lugar, uma vez que a campeã mundial é a cidade de Edmonton, no Canadá, com um quantitativo de 100 metros quadrados de área verde por habitante. De acordo com a Organização das Nações Unidas (ONU), é recomendável que uma cidade tenha pelo menos 12 metros quadrados, ou seja, Goiânia supera a meta com um índice de sete vezes mais áreas verdes (AMMA). Os parques urbanos da cidade se tornaram um grande atrativo para as incorporadas da cidade por incrementar valor ao produto e garantir maior liquidez, estudar esse comportamento se torna relevante por demonstrar, cientificamente as alterações desta proposta no comportamento do mercado e do consumidor. (PREFEITURA DE GOIÂNIA, 2015).

O que se pode perceber que esses espaços têm atraídos investimentos em vários setores comerciais e diversos comércios que também está atento e pronto para acompanhar e satisfazer o interesse do consumidor, proporcionando mais conforto próximo dos entornos.

Outro fator interessante a se entender é como o plano diretor, que por meio de suas diligências contribuiu para que áreas como os entornos dos parques estivessem aptas a sofrerem os avanços que ocorreram no processo de valorização.

Este estudo tem como objetivo geral analisar o entorno dos Parques Flamboyant e Vaca-Brava, identificando como foi a evolução da ocupação urbana e o que trouxe a valorização dessas grandes áreas.

2 MATERIAL E MÉTODOS

De maneira simplificada e sucinta consiste basicamente em explicar ao leitor qual o material e o método foi utilizado para a realização do estudo.

Para Viana (VIANNA,2001) um projeto de pesquisa, a seção Material e Métodos é um planejamento detalhado sobre tudo o que será realizado na sua pesquisa. Deve possuir tal nível de detalhamento que se o projeto for entregue para outra pessoa, ela deve conseguir executar a pesquisa exatamente da mesma forma que você executaria.

Para Andrade (ANDRADE, 2014) seção Material e Métodos pode também ajudar ao leitor a compreender melhor os resultados encontrados, pois diferentes métodos de coleta de dados podem resultar em escalas ou amplitudes diferentes. Alguns resultados também podem ter sido influenciados pelo procedimento adotado durante a pesquisa.

Esta pesquisa foi realizada em quatro etapas, sendo a parte científica baseada em estudos bibliográficos e a etapa experimental com um estudo de caso, utilizando o Parque Vaca Brava e o Parque Flamboyant, na cidade de Goiânia com objetos de verificação.

Para a realização dessa pesquisa foi iniciado um estudo bibliográfico, iniciando pela história de cada parque até a cultura da população, visto que a mesma é um fator imprescindível para a conclusão da pesquisa.

Também foi realizada uma pesquisa de campo que contou com entrevistas diretas aos frequentadores dos parques, sendo cerca de 30 pessoas em cada parque, que por sua vez também contribuiu para o desenvolvimento deste projeto. O questionário aplicado avaliava a satisfação de moradia no entorno dos parques.

Outro estudo realizado foi a evolução de apropriação destas áreas, estudo este realizado por meio de imagens via satélite, dentro de um espaço de tempo de 2002 a 2017, analisando o antes e o depois.

Para completar o projeto, foi obtido junto a ADEMI-GO algumas informações a cerca de valores de empreendimentos próximo dos parques e empreendimentos com uma distância relativa, que através do estudo se pode ter um paralelo de análise.

Após estudos bibliográficos e coleta de dados foi possível compreender e expor de maneira contextualizada o que levou o mercado imobiliário a investir nos entornos dos parques e o porquê da aceitação tão favorável pelos usuários dos mesmos.

3. RESULTADO E DISCUSSÕES

3.1. Plano diretor e sua influência

Plano diretor é um documento que sintetiza e torna explícitos os objetivos consensuais para o Município e estabelece princípios, diretrizes e normas a serem utilizadas como base para que as decisões dos atores envolvidos no processo de desenvolvimento urbano convirjam, tanto quanto possível, na direção desses objetivos. (SABOYA, 2018, p. 39).

E é com base no plano que existem várias diretrizes direcionadas aos parques de Goiânia.

- a) criar o Sistema Municipal de Unidades de Conservação (SMUC), de acordo com previsão do PDIG 2000, incluindo um Sistema Ambiental de Gerenciamento de Parques e demais Unidades de Conservação (UC's);
- b) implantar, a exemplo dos comitês de bacias hidrográficas, o Conselho Gestor Municipal de Unidades de Conservação visando à gestão compartilhada dos parques, APA's e outras UC's
- c) requalificar os parques existentes em Goiânia, localizando-os em um zoneamento ambiental e dotando-os de plano de manejo;
- d) implantar por meio de financiamentos advindos de entidades multilaterais, a exemplo do Parque Macambira-Anicuns, novos parques lineares em drenagens que cortam a malha urbana do município; (PLANO DIRETOR DE GOIÂNIA 2007).

E junto ao plano diretor já está definido algumas vertentes como áreas de aceleração e desaceleração, o estudo a seguir consiste em entender a influência do plano no entorno dos parques. Conforme figura 1.

No mapa a seguir, expõe informações sobre definições que o plano diretor prevê do ano de 1994 até o ano de 2007. O mapa dita todas as situações e determinações para o desenvolvimento da capital. Na legenda descreve a cor a qual seu significado, identificando a definição para cada área demarcada (pintada). Como o estudo é realizado sobre áreas de aceleração e desaceleração, as áreas de aceleração estão identificadas com a cor branca e a área de desaceleração com a cor rosa.

Através do mapa da Figura 1, que tem o foco situado no Jardim Goiás com mais precisão no entorno do parque flamboyant, obtivemos as seguintes informações:

Em uma parte marrom, que situa do lado esquerdo do parque que no ano de 1994 já se encontra habitado, por conta da influência do shopping flamboyant. E na outra parte direita que se encontra é demarcação na cor branca que significa área de aceleração ou área de desenvolvimento.

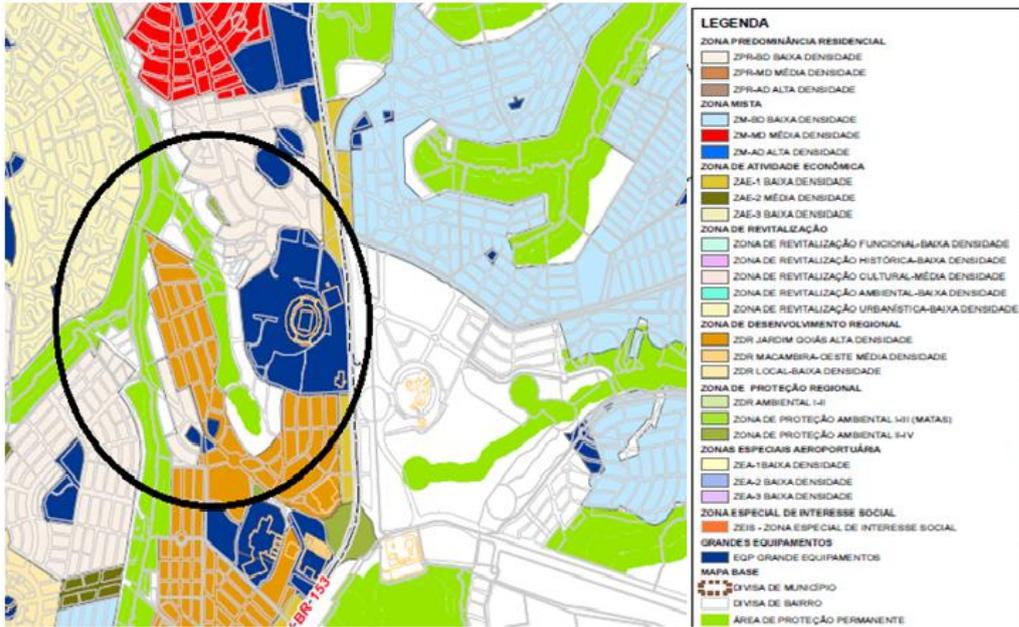


Figura 1: Mapa do plano diretor de 1994, foco jardim Goiás, parque flamboyant.
Fonte: ARQUIVO PREFEITURA DE GOIÂNIA (1994).

No mapa da figura 2 é da mesma região que a figura 1, Já a figura 2 é para o plano diretor de 2007. Onde a área que estava demarcada de cor branca (aceleração) e a que se encontra com a demarcação rosa (área de desaceleração). O que se pode determinar é que neste período onde o entorno sofreu este avanço de apropriação coincide com a data que ocorreu a revitalização do parque flamboyant, conseqüentemente houve um grande aumento na procura na região.

O decreto de Nº 158, de 24 de janeiro de 2000, aprovou o tombamento. Posteriormente a diretoria do Clube procurou a Prefeitura e a Câmara Municipal com o objetivo de solicitar apoio para a realização do reflorestamento transformou a área em um Parque com infraestrutura completa. (PREFEITURA DE GOIÂNIA, 2015).



Figura 2: Mapa do plano diretor de 2007 – Parque Flamboyant.
Fonte: ARQUIVO PREFEITURA DE GOIÂNIA (2007).

Utilizamos o mesmo estudo de caso para o parque vaca brava, conforme Figura 3.

No mapa da Figura 3 é situado no setor Bueno com foco no entorno do parque Vaca Brava. O mapa é referente as diretrizes do plano diretor de 1994, utilizando o mesmo critério de análise podemos perceber que apenas uma pequena parte (cerca de 10 %) do entorno do parque demarcada na cor marrom (volume de alto adensamento). Porém o restante na cor branca (área de aceleração).



Figura 3: Mapa do plano diretor de 1994 – Parque Vaca Brava.
 Fonte: ARQUIVO PREFEITURA DE GOIÂNIA (2018).

No mapa da figura 4 é da mesma região que a figura 3, já a figura 2 é para o plano diretor de 2007. Onde a área que esta demarcada de cor branca (aceleração) a que se encontra com a demarcação rosa e laranja (área de desaceleração). O que se pode determinar é que neste período onde o entorno sofreu este avanço de apropriação coincide com a data que ocorreu a revitalização do parque flamboyant, consequentemente houve um grande aumento na procura na região.

A criação do parque aconteceu no ano de 1951, porém essa região ficou esquecida pelos órgãos públicos, mas a construção aconteceu no ano de 1996 pelo atual prefeito da época, Darci Accorsi. Nesse ano o parque foi revitalizado, mas é necessário lembrar que foi uma iniciativa do poder público quanto do poder privado. O que era brejo se tornou um local de lazer apreciado e bastante frequentado pela população e turistas (PREFEITURA DE GOIÂNIA, 2015).



Figura 4: Mapa do plano diretor de 2007 – Parque Vaca Brava.

Fonte: ARQUIVO PREFEITURA DE GOIÂNIA (2018).

3.2. ANÁLISE REALIZADA ATRAVEZ DE IMAGENS DO GOOGLE EARTH PRO

Nesta etapa do projeto, foi realizado um estudo através de imagens retiradas do GOOGLE EARTH PRO. Foi retirada umas imagens do o ano de 2002, 2005, 2017. Os critérios de análise é comparar as imagens seguintes e verificar sé é notória a evolução do entorno dos parques ao passar dos anos.

Através da figura 5, imagem aérea referente ao parque flamboyant no ano de 2002. Podemos perceber que esta área do entorno se encontra praticamente inabitada e consequentemente sem investimentos quanto ao parque e do mercado imobiliário.



Figura 5: Imagem aérea do parque flamboyant.
Fonte: GOOGLE EARTH PRO (2002).

Através da figura 6, imagem aérea referente ao parque flamboyant no ano de 2007. Podemos perceber que diferente do ano de 2002 já se encontra alguns empreendimentos.

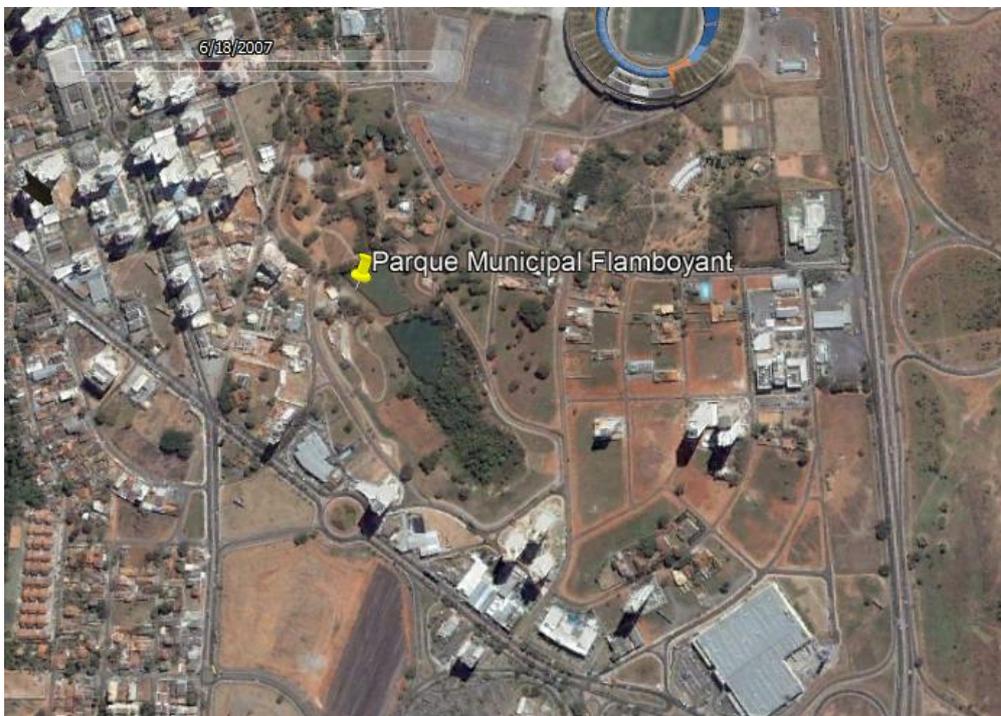


Figura 6: Imagem aérea do parque flamboyant.
Fonte: GOOGLE EARTH PRO (2007).

Através da figura 7, imagem de satélite referente ao parque flamboyant no ano de 2018. Podemos perceber que diferente do ano de 2007 já se encontra cerca de 90% se sua área completamente habitada.

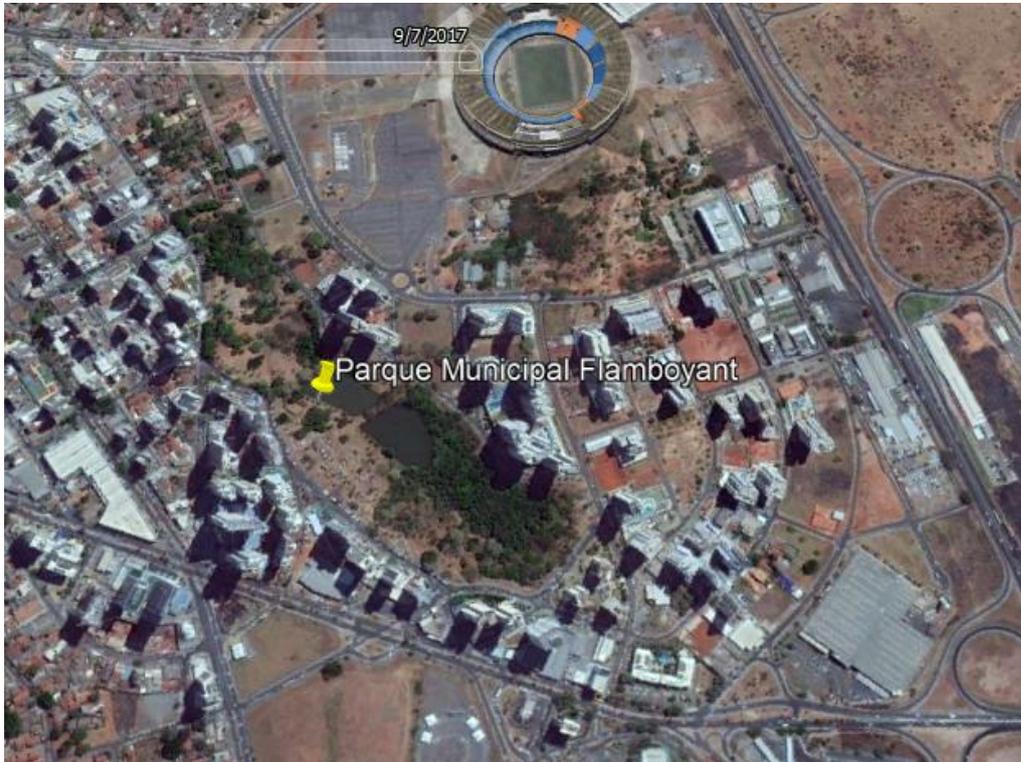


Figura 7: Imagem aérea do parque flamboyant.
Fonte: GOOGLE EARTH PRO (2017).

3.3. VACA BRAVA

Através da figura 8, imagem aérea referente ao parque Vaca Brava no ano de 2002. Podemos perceber que esta área do entorno se encontra com algumas habitações por ser situada em pontos centrais, porém com baixa valorização.



Figura 8: Imagem aérea do parque Vaca Brava.
Fonte: GOOGLE EARTH PRO (2002).

Através da figura 9, imagem aérea referente ao parque Vaca Brava no ano de 2007. Podemos perceber que esta área do entorno se encontra com algumas habitações e alguns pontos de especulação, por ser uma região centralizada, porém com índice baixo de valorização.



Figura 9: Imagens aérea do parque Vaca Brava.
Fonte: GOOGLE EARTH PRO (2018).

Através da imagem 10, imagem aérea referente ao parque vaca brava no ano de 2017. Podemos perceber que diferente do ano de 2007 já se encontra com mais edificações, e com áreas que antes separadas pela especulação, agora se encontrada habitada.

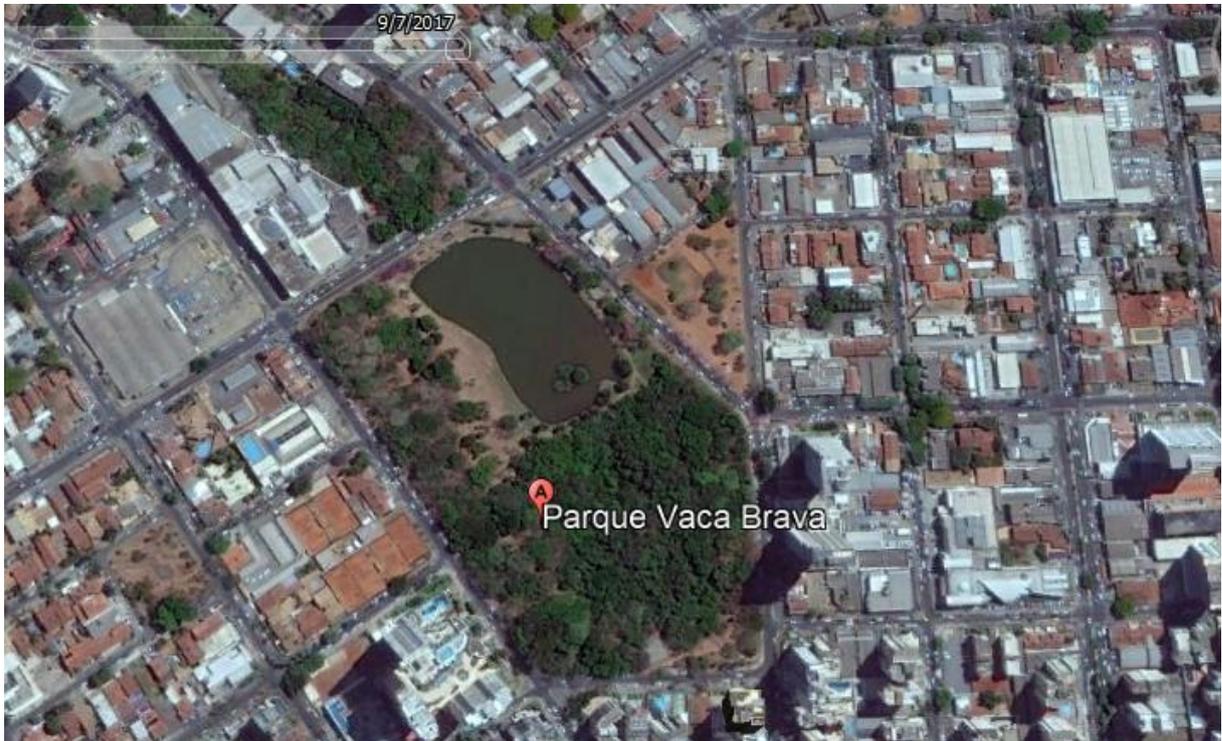


Figura 10: Imagens aérea do parque Vaca Brava.
Fonte: GOOGLE EARTH PRO (2018).

3.4 VACA BRAVA

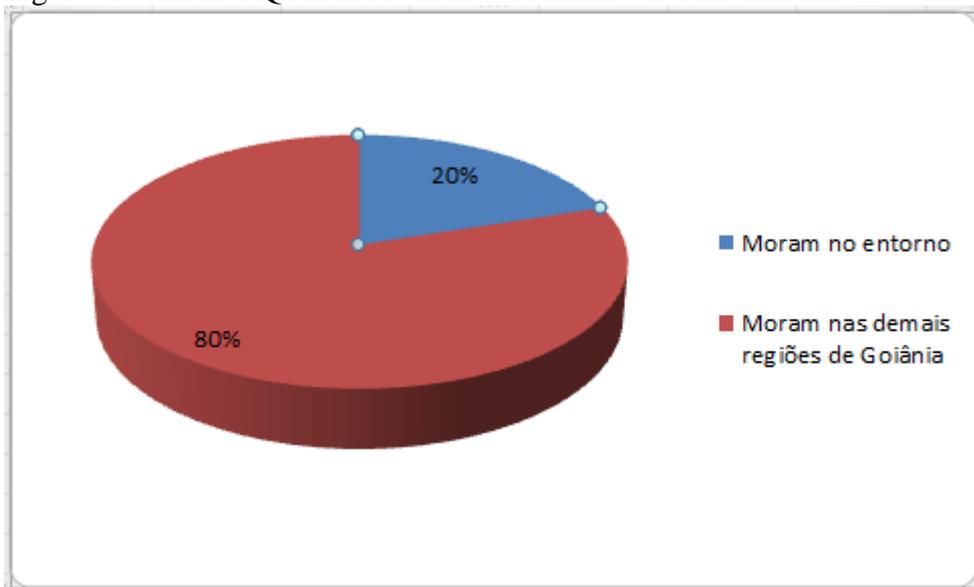
Nesta etapa foram realizadas entrevistas com pessoas que se encontravam no parque. Em cada parque 30 pessoas foram ouvidas, perguntas como:

01. Nome completo
02. Idade
03. Naturalidade
04. Qual a frequência ao parque por semana
05. Onde mora? Próximo ao entorno?
06. Se sim! Qual a satisfação de morar no entorno?
07. Se não! Teria interesse de morar no entorno e o que o impedia de morar no entorno?

- **Resultado para o parque flamboyant:**

- As idades das pessoas entrevistadas eram entre 18 a 75 anos de idade;
- Naturalidade: 65 % eram do interior de Goiás e dentre estas algumas com naturalidades da grande capital, as demais (35%) eram de várias partes, dentre elas do Rio de Janeiro, interior de São Paulo, Minas, MT, Pará e Maranhão;
- Onde moram (endereço) apenas 20% moram no entorno e os demais (80%) têm interesse em morar no entorno. A explicação para o motivo de não morarem próximo aos parques é por não ter o poder aquisitivo suficiente para comprar um imóvel nas proximidades dos parques;
- Para os 20% das pessoas que disse morar no entorno disseram ter uma plena satisfação e uma possível nota de zero a 10 a média do resultado foi de 9,5.

Figura 01: Ilustra a Quantidade de Pessoas Entrevistadas.



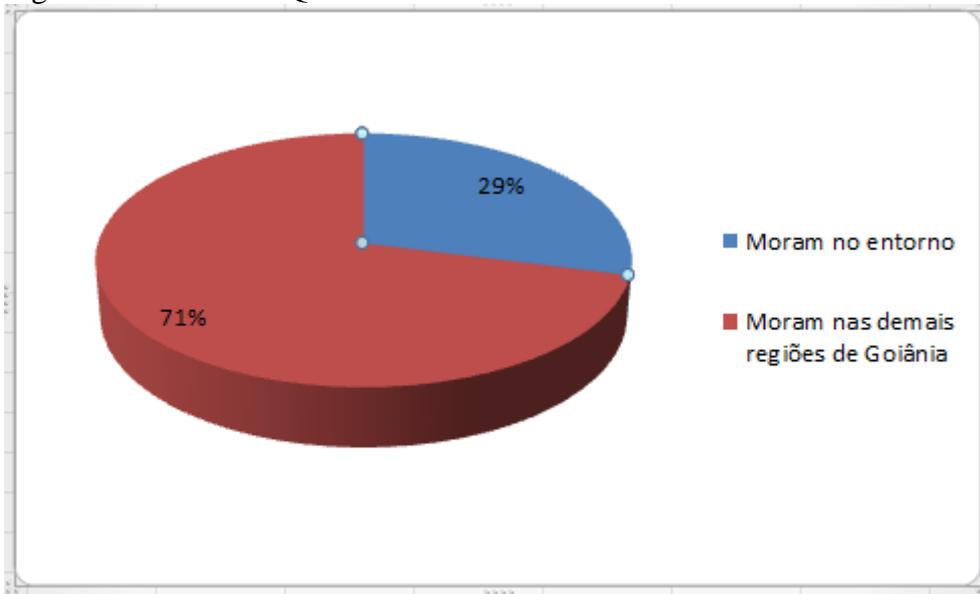
Fonte: Autor (2018).

- **Resultado para o Vaca Brava**

- As idades das pessoas entrevistadas eram entre 20 a 68 anos de idade;
- Naturalidade; 55% são do interior de Goiás e dentre estas algumas com naturalidades da grande capital, as demais (45%) eram de várias partes, dentre elas Rio Grande do Sul, Maranhão, São Paulo, Mato Grosso, Ceará;
- Onde moram (endereço) apenas 29 % moram no entorno e os demais (71%) têm interesse em morar no entorno. A explicação para o motivo de não morarem próximo aos parques é por não ter o poder aquisitivo suficiente para comprar um imóvel nas proximidades dos parques;

- Para as 29% das pessoas que disseram morar no entorno têm uma plena satisfação e uma possível nota de zero a 10 a média do resultado foi de 9,0.

Figura 02: Ilustrando Quantidade de Pessoas Entrevistadas.



Fonte: Autor (2018).

3.5 PESQUISA DE MERCADO

Na última etapa foi realizado um estudo de caso com base no valor do m² nos imóveis no entorno dos parques, Vaca Brava e Flamboyant. Foi obtido através da imobiliária Adão Imóveis e da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás (ADEMI-GO).

Foi realizado um levantamento de 5 imóveis no entorno de cada parque, estes foram escolhidos de modo aleatório. O objetivo é analisar os valores dos imóveis próximos aos entornos e imóveis de demais regiões, comparando preços com a proporção de vendas do ano de 2016 e 2017.

Figura 1: Valor do metro quadrado no entorno do Parque Flamboyant no ano de 2017 e 2018.

PARQUE FLAMBOYANT				
Empreendimento	Tipo	m ²	valor	Metragem mínima
Parque Flamboyant 56	Habitacional	266 a 494	R\$ 6.767,00	R\$ 1.800.022,00
Vista Parque Flamboyant	Habitacional	132 a 180	R\$ 7.062,00	R\$ 932.184,00
Flamboyant Park Business	Habitacional	32 a 110	R\$ 10.125,00	R\$ 324.000,00
Ed. Park House.	Habitacional e Comercial	242	R\$ 7.645,00	R\$ 1.850.090,00
Horizonte Flamboyant	Habitacional	177 a 507	R\$ 5.286,00	R\$ 935.622,00
Média por m ²			R\$ 7.377,00	

Fonte: ADÃO IMOVEIS (2017).

Figura 2: Valor do metro quadrado no entorno do Parque Vaca Brava no ano de 2017 e 2018.

PARQUE VACA BRAVA				
Empreendimento	Tipo	m ²	Valor	Metragem mínima
Condominio Casa Opus Vaca Brava	Habitacional	409 a 528	R\$ 8.334,00	R\$ 3.408.606,00
Zeus Parque House	Habitacional	278	R\$ 6.475,00	R\$ 1.800.050,00
Residencial Ecoviling	Habitacional	190	R\$ 6.789,00	R\$ 1.289.910,00
The Place	Habitacional	348	R\$ 8.909,00	R\$ 3.100.332,00
Reserva do Lago	Habitacional	248	R\$ 6.522,00	R\$ 1.617.456,00
Média por m ²			R\$ 7.405,80	

Fonte: ADÃO IMÓVEIS (2017).

Figura 3: Pesquisa Mercado Imobiliário no mês de agosto 2017.

PESQUISA MERCADO IMOBILIÁRIO - ADEMI-GO
REFERENTE AO MÊS: AGOSTO 2017



VALOR MÉDIO POR TIPOLOGIA
Variação R\$ Médio e R\$ m²

MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÂNIA - APARTAMENTOS
TABELA 06 - VALOR MÉDIO DAS UNIDADES VENDIDAS
PERÍODO ANUAL

TIPOLOGIA	AGOSTO/2016			AGOSTO/2017			Variação %	
	Vendas	R\$ Médio	R\$ m ²	Vendas	R\$ Médio	R\$ m ²	R\$ Médio	R\$ m ²
1 Quarto	15	254.959,33	5.863,38	54	250.574,06	5.753,62	-1,72	-1,87
2 Quartos	203	246.293,81	3.899,21	243	239.577,48	3.901,01	-2,73	0,05
3 Quartos	78	535.848,91	4.687,17	123	498.419,81	4.524,49	-6,99	-3,47
4 Quartos	36	1.301.112,38	6.047,61	30	1.601.462,37	6.396,81	23,08	5,77
5 Quartos	-	-	-	1	2.660.000,00	5.518,67	-	-
Total	332			451				

VALOR MÉDIO DAS UNIDADES VENDIDAS
COMPARATIVO ANUAL

Fonte: ASSOCIAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE GOIÁS (2017).

Através da fonte de dados da ADEMI-GO identificamos que imóveis cujo valor do metro quadrado é acima de 6.000,00 possui um número menor de venda. Para 2016 em quanto imóveis cujo m² varia na média de 3.900,00 teve venda de 203 imóveis, enquanto o de valor

mais alto foi vendido 36. E para o ano de 2017 imóveis com valor na média de 3.900,00 o m² foi vendido 243. Para imóveis acima de 6.000,00 foram apenas de 36. A partir desta fonte de dados entendemos que imóveis de alto padrão atinge um público reduzido perante a sociedade.

4. CONCLUSÃO

Com base no estudo realizado pôde-se ter a certeza do que se esperava.

A busca por morar no entorno dos parques é quase um desejo unânime da população, conforme resultados da entrevista realizada. Porém, entendeu também que o mercado imobiliário visionado pelo poder lucrativo tem utilizado o entorno como estratégia atendendo apenas uma classe da população. Imóveis de alto padrão variando geralmente de 100 m² até 500 m² dispendo de uma vista exuberante e vendendo junto ao m² uma boa qualidade de vida que o parque pode oferecer aos seus usuários.

O mercado imobiliário vem se desenvolvendo com o decorrer do tempo, se mantendo “em pé” mesmo diante das dificuldades do mercado. É comum as incorporadoras sendo privadas entrar em acordo junto ao poder público, ambos com interesses positivos, os dois parques em estudo, parques Flamboyant e Vaca Brava foi revitalizado após um acordo entre os dois poderes, satisfazendo seus interesses. As incorporadoras têm interesse na revitalização devido a valorização de seus imóveis, e a prefeitura tem interesse pois contribui no desenvolvimento da cidade.

E através das imagens obtivemos de forma clara a evolução ocorrida em cada parque, conforme imagens.



Figura 11: A esquerda, início do desenvolvimento da revitalização. À direita, imagem atual do Parque Vaca Brava.

Fonte: GOOGLE (ANO NÃO REGISTRADO).



Figura 12: Parque Vaca Brava no ano de 2017.
Fonte: AUTOR (2017).



Figura 13: À esquerda IMAGEM AÉREA DO Parque Falmboyant em 2001. À direita, imagem aérea do Parque Flamboyant em 1991.
Fonte: GOOGLE (2002); SEPLAM (1991).



Figura 14: Parque Flaboyant no ano de 2017
Fonte: GOOGLE (2017).

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, V. P. ATÍLIO CORREIA LIMA E O PLANO DIRETOR DE GOIANIA – Um marco moderno na conquista do sertão brasileiro. URBANA, volume 4, março 2011.
- CARMELO. L. O jardim da voyance, Universidade autônoma de Lisboa.
- CAU/GO. RELATÓRIO 4 PARQUE FLAMBOYANT. Informação referente em www.caugo.org.br/wp-content/uploads/2013/06/4-Parque-Flamboyant.pdf. Acesso 20 outubro.
- CURTAMAIS. AFINAL, O PORQUE A VACA DO PARQUE É BRAVA ?. Informação referente ao parque vaca brava, disponível em www.curtamais.com.br/goiania/afinal-por-que-a-vaca-do-parque-e-brava. Acesso 10 outubro.
- DINIZ, A. GOIANIA DE ATÍLIO CORREIA LIMA. (Trabalho de pós graduação, Universidade de Brasília, 2007).
- GOMES, M. A. S. Os Parques e a Produção do Espaço Urbano. Jundiaí, Paco Editorial: 2013. <http://www.bocc.ubi.pt/> . Acessado 25 Outubro.
- LEFEBREVE, H. O DIREITO A CIDADE. São Paulo, editora Centauro, 2001.
- LIMA, Atílio Correia. Avant-projet d' aménagement et d' extension de la ville de Niterói-au Brezil. Université de Paris.1932
- MARTINHO, A. F. O. Os parques urbanos como vetores de valorização dos seus entornos: bosque dos buritis, lago das rosas e parque areião. (Trabalho de pós-graduação, Pontifica Universidade Católica de Goiás, 2016)
- NUCCI, João Carlos. Qualidade ambiental e adensamento urbano: um estudo de ecologia e planejamento da paisagem aplicado ao distrito de Santa Cecília (MSP). 2ª ed. Curitiba: O Autor, 2008. 150 p. Disponível em: <
http://www.geografia.ufpr.br/laboratorios/labs/arquivos/qldade_amb_aden_urbano.pdf>
Acesso em: 25 Outubro.
- Peres, M.L.C. IMAGINÁRIO, PAISAGEM URBANIZAÇÃO EM GOIÂNIA. Informações referentes. Disponível em www.livros01.livrosgratis.com.br/cp155109.pdf . Acessado 15 Setembro.
- PREFEITURA DE GOIÂNIA, LEIS COMPLEMENTAR N° 171, 29 MAIO 2007. Informação referente disponível em www.goiania.go.gov.br/download/legislacao/PLANO_DIRETOR_DO_MUNICIPIO_DE_GOIANIA_2007.pdf. Acesso 03 outubro.
- PREFEITURA DE GOIANIA, LEIS MUNICIPAIS. .Informações referentes. Disponível em www.leismunicipais.com.br/plano-diretor-goiania-go Acessado 10 de setembro.
- PREFEITURA DE GOIÂNIA. Informações referentes aos parques de Goiânia. Disponível em www.goiania.go.gov.br/html/amma/index.htm. Acessado: dia 30 de agosto.

REGO, M. P. REVISTA FORMAÇÃO, disponível em,
<http://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/viewfile/455/489...> Acessado: em 30 de agosto.

SABOYA, Urbanidades, o que é especulação imobiliária 2018. Disponível em
<http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>> acesso em 24 de outubro.

URBANIDADE, O QUE É PLANO DIRETOR?. Informação referente ao plano diretor.
Disponível em www.urbanidades.arq.br/2008/06/o-que-e-plano-diretor . Acesso 15 setembro.

DECLARAÇÃO E AUTORIZAÇÃO

Eu, _____, portador (a) da
 Carteira de Identidade nº _____, emitida pelo
 _____, inscrito (a) no CPF
 sob nº _____, residente e domiciliado(a) na
 rua _____, setor _____, na
 cidade de _____, estado de _____, telefone fixo
 (____) _____ e telefone celular (____) _____ e-
 mail: _____, declaro, para os devidos fins e sob pena
 da lei, que o Trabalho de Conclusão de Curso:

_____, é uma produção de minha exclusiva autoria e que assumo, portanto, total
 responsabilidade por seu conteúdo.

Declaro que tenho conhecimento da legislação de Direito Autoral, bem como da
 obrigatoriedade da autenticidade desta produção científica. Autorizo sua divulgação e
 publicação, sujeitando-me ao ônus advindo de inverdades ou plágio e uso inadequado de
 trabalhos de outros autores. Nestes termos, declaro-me ciente que responderei administrativa,
 civil e penalmente nos termos da Lei 9.610, de 19 de fevereiro de 1998, que altera e consolida
 a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências.

Pelo presente instrumento autorizo o Centro Universitário de Goiás, Uni-
 ANHANGUERA a disponibilizar o texto integral deste trabalho tanto na biblioteca, quanto em
 publicações impressas, eletrônicas/digitais e pela internet. Declaro ainda, que a presente
 produção é de minha autoria, responsabilizo-me, portanto, pela originalidade e pela revisão do
 texto, concedendo ao Uni-ANHANGUERA plenos direitos para escolha do editor, meios de
 publicação, meios de reprodução, meios de divulgação, tiragem, formato, enfim, tudo o que for
 necessário para que a publicação seja efetivada.

Goiânia ____ de _____ de 20 _____

 José Mário Fernandes Neto

FOLHA DE APROVAÇÃO

JOSÉ MÁRIO FERNANDES NETO

**O DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO POR MEIO
DO USO DO SOLO NO ENTORNO DE PARQUES URBANOS: UM
OLHAR SOBRE OS PARQUES VACA BRAVA E FLAMBOYANT**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à banca examinadora como requisito parcial para obtenção do Bacharelado em Engenharia Civil do Centro Universitário de Goiás - Uni-ANHANGUERA, defendido e aprovado em ____ de ____ de _____ pela banca examinadora constituída por: Marcela Pimenta Faleiros dos Santos, Vinicius Froes e Manuel Alves.

Prof(a). Esp. Marcela Pimenta Faleiros dos Santos
Orientadora

Prof(a). Ms. Vinícius Nogueira Froés
Membro

Prof(a). Esp. Manuel Alves
Membro

O DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO POR MEIO DO USO DO SOLO NO ENTORNO DE PARQUES URBANOS: UM OLHAR SOBRE OS PARQUES VACA-BRAVA E FLAMBOYANT

FERNANDES, José Mário¹; SANTOS, Marcela Pimenta Faleiros dos²

¹Estudante do curso de Engenharia Civil do Centro Universitário de Goiás – Uni-ANHANGUERA.

²Professora Orientadora Esp. do Curso de Engenharia Civil do Centro Universitário de Goiás – Uni-ANHANGUERA.

Em um simples passeio no entorno dos parques de Goiânia é possível perceber edifícios de padrão médio e padrões altamente luxuosos, e como consequência a procura por imóveis nos entornos dos parques tem aquecido e gerado curiosidades a cerca deste desenvolvimento. O estudo realizado consiste na valorização do mercado imobiliário através do uso do solo nos entornos dos parques, podem-se obter os resultados que já eram premeditados. Através do estudo bibliográfico obtivemos que a cultura goiana tem uma forte influência para o desenvolvimento do mercado no quesito de interesse por áreas verdes. Este foi realizado em duas etapas, sendo a primeira, realizado um estudo por análise, entendendo as áreas norteadas pelo plano diretor, sendo de aceleração e áreas de desaceleração de crescimento. Junto a este estudo para compor este resultado com mais propriedade, foi colhido imagens retiradas do *software google Earth Pro*, datas progressivas de 2002 até 2018 e as imagens por sua vez comprovam a evolução do mercado de maneira notória. Na segunda etapa da pesquisa de caso, foi realizada com dados da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Goiás (Ademi-GO). Obtiveram-se os valores de vários empreendimentos, sendo estes próximos aos parques e outros empreendimento com as mesmas configurações, mudando apenas o endereço do edifício. Feito isso foi realizado um comparativo dos valores dos empreendimentos por metro quadrado analisando, obtendo um alto interesse e valorização dos entornos.

PALAVRAS-CHAVE: Áreas verdes urbanas. Valorização imobiliária. Mercado imobiliário. Resultados.