



Crescimento Econômico e Estrutura Urbana Equilibrada: A Dinâmica Imobiliária de Rio Verde - Goiás

Economic Growth and Balanced Urban Structure: The Real Estate Dynamics of Rio Verde – Goiás

HONORATO, Gustavo Gonçalves¹, ARAÚJO, Luis Henrique da Silva²; LEÃO NETO, Alaor³; CANDIDO, Leandro Aparecido⁴; RODRIGUES, Júlio César Gomes⁵.

gustavoghonorato@gmail.com¹; luishsaraujo19@gmail.com²; alaorleao@hotmail.com³; leandro01062016@gmail.com⁴; julio.gomes@estudante.ifgoiano.edu.br⁵.

¹²³Engenheiro Civil, Mestrando em Engenharia Aplicada a Sustentabilidade, Rio Verde.

⁴Químico Industrial, Mestrando em Engenharia Aplicada a Sustentabilidade, Mineiros.

⁵Sistemas de informação, Mestrando em Engenharia Aplicada a Sustentabilidade, Santa Helena.

Informações do Artigo

Palavras-chave:
 Valorização imobiliária
 Planejamento urbano
 Parques urbanos

Key word:
 Real estate appreciation
 Urban planning
 Urban parks

Resumo:

O presente artigo analisa a dinâmica de valorização imobiliária no município de Rio Verde, Goiás, com foco na influência dos parques urbanos como instrumentos de requalificação territorial, melhoria da qualidade de vida e atração de investimentos. A pesquisa adota uma abordagem qualitativa e exploratória, com base em análise documental das legislações urbanísticas, entrevistas com corretores imobiliários, levantamento cartográfico e observações de campo. Os resultados evidenciam que a implantação dos parques promoveu mudanças significativas no tecido urbano, intensificando a verticalização, atraindo empreendimentos de médio e alto padrão e elevando os valores do metro quadrado nas áreas adjacentes. O estudo também destaca a importância dos parques como espaços de difusão cultural e símbolos de identidade coletiva, reforçando seu papel estratégico na política urbana do município. Conclui-se que a valorização imobiliária em Rio Verde está diretamente associada à aplicação coordenada do Plano Diretor, à expansão planejada do zoneamento urbano e à valorização da cultura como ativo territorial.

Abstract

This article examines the dynamics of real estate appreciation in the municipality of Rio Verde, Goiás, focusing on the influence of urban parks as instruments for territorial requalification, quality of life improvement, and investment attraction. The research adopts a qualitative and exploratory approach, based on documentary analysis of urban planning legislation, interviews with real estate agents, cartographic surveys, and field observations. The results show that the implementation of parks has led to significant changes in the urban fabric, intensifying vertical growth, attracting medium and high-standard developments, and increasing square meter values in adjacent areas. The study also highlights the importance of parks as spaces for cultural diffusion and symbols of collective identity, reinforcing their strategic role in the municipality's urban policy. It is concluded that real estate appreciation in Rio Verde is directly associated with the coordinated application of the Master Plan, the planned expansion of urban zoning, and the valorization of culture as a territorial asset.

1. Introdução

A dinâmica de valorização imobiliária nas cidades médias brasileiras tem sido fortemente influenciada por intervenções urbanas que aliam infraestrutura, preservação ambiental e qualidade de vida [1]. A valorização de determinadas áreas urbanas tem se intensificado em razão da implantação de equipamentos públicos como parques urbanos, que passaram a exercer papel estratégico no ordenamento territorial e na atração de investimentos [2].

Rio Verde é um município brasileiro situado no interior do estado de Goiás, região Centro-Oeste do país. Possui clima tropical e segundo o censo de 2024 do IBGE, possui população de 238.025 habitantes [3]. É considerado município destaque nacional pela economia fortemente ligada ao agronegócio e pelo ritmo acelerado de crescimento econômico.

A criação de áreas verdes no município demonstra uma ação planejada que busca não apenas a conservação ambiental, mas também a requalificação urbana e a melhoria da qualidade de vida. Os espaços, antes subvalorizados ou subutilizados, vêm se tornando polos de atração imobiliária, modificando profundamente o uso do solo e impulsionando o desenvolvimento de empreendimentos comerciais e residenciais em seus entornos.

No caso do Parque Ecológico, por exemplo, observa-se um crescimento significativo na verticalização do território, com a concentração de edifícios residenciais e a consolidação de novas vias de circulação que conectam a região ao restante da malha urbana [4]. A valorização imobiliária, neste contexto, não ocorre de forma isolada, mas sim articulada com os princípios estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal, que define parâmetros para o uso e a ocupação do solo urbano.

A pesquisa aqui proposta, parte da análise dessa transformação territorial com o objetivo de compreender como a presença dos parques urbanos em Rio Verde tem

influenciado a dinâmica imobiliária local. Por meio de levantamento documental, análise cartográfica e consulta a registros de valores do solo, busca-se identificar a correlação entre as melhorias urbanas promovidas pelo poder público e o aumento do valor dos imóveis nos bairros adjacentes a esses parques.

A hipótese que orienta este estudo é que tais espaços, ao articularem lazer, natureza e infraestrutura, operam como catalisadores de um modelo de desenvolvimento urbano que combina crescimento econômico e estrutura urbana equilibrada [5].

Além da requalificação urbana e da valorização imobiliária, observa-se que esses parques também passaram a desempenhar papel central na promoção cultural e na construção da identidade local, aspecto que será analisado ao longo do artigo.

2. Metodologia

A presente pesquisa adota uma abordagem qualitativa e exploratória, fundamentada na análise da dinâmica imobiliária do município de Rio Verde, Goiás, com foco na relação entre crescimento econômico, estrutura urbana equilibrada e valorização dos imóveis. Para tanto, foram utilizadas múltiplas estratégias metodológicas que possibilitaram a triangulação de dados, garantindo maior consistência e validade aos resultados.

Inicialmente, foi realizada uma análise documental das legislações urbanísticas municipais, com destaque para o Plano Diretor, Código de Obras e Código de Posturas. Esses documentos foram examinados com o objetivo de compreender os instrumentos normativos que orientam o desenvolvimento urbano e a oferta de infraestrutura pública na cidade. A análise buscou verificar se tais instrumentos têm sido efetivamente implementados, contribuindo para a valorização do território urbano.

Em seguida, foram conduzidas entrevistas semiestruturadas com

representantes das principais imobiliárias de Rio Verde. Os questionários aplicados abordaram temas como a percepção sobre a valorização dos imóveis, os fatores que influenciam nas decisões de compra, a atuação do poder público na provisão de infraestrutura urbana e a atratividade da cidade para novos moradores. As respostas dos corretores imobiliários foram fundamentais para captar a percepção do mercado em relação à influência da gestão pública sobre o setor habitacional.

Também foi realizada uma análise espacial da expansão urbana do município, por meio da ferramenta Google Earth, onde foram comparadas imagens de diferentes períodos para se identificar o surgimento de novos loteamentos e a ocupação de áreas antes não urbanizadas. Essa etapa permitiu compreender o ritmo do crescimento territorial e associá-lo às intervenções urbanas promovidas pela prefeitura, como a criação de parques e equipamentos públicos.

Complementarmente, a pesquisa incluiu visitas técnicas de campo aos principais parques urbanos da cidade, com o intuito de verificar *in loco* se as infraestruturas previstas em lei, estão efetivamente sendo implantadas e utilizadas pela população. Essas observações foram comparadas às diretrizes do Plano Diretor e serviram como base para avaliar a coerência entre planejamento e execução.

Também foi analisada a atuação da prefeitura em programas culturais e sociais, por meio de consultas a fontes oficiais e entrevistas, para avaliar sua contribuição na valorização urbana. Os dados foram interpretados com base em referenciais teóricos, evidenciando a relação entre as políticas públicas, o crescimento econômico e o aumento do valor dos imóveis em Rio Verde.

3. Discussão

3.1. *City-marketing* e a valorização dos espaços urbanos em Rio Verde

O conceito de *city-marketing* se refere à utilização de estratégias de comunicação e planejamento para tornar as cidades mais atrativas a investidores, turistas e novos moradores, destacando aspectos como qualidade de vida, sustentabilidade e infraestrutura urbana. No contexto brasileiro, essa prática tem sido adotada por diversas cidades como forma de promover uma imagem urbana competitiva no cenário regional e nacional.

O município de Rio Verde tem adotado práticas de valorização simbólica de seus espaços urbanos, particularmente a partir da implementação de áreas verdes planejadas. Essas iniciativas não apenas atendem às exigências legais de áreas de preservação, mas também integram uma lógica de ordenamento que privilegia a estética urbana, a segurança e o conforto, elementos essenciais ao discurso do *city-marketing*.

A criação de parques urbanos em bairros já consolidados ou em áreas de expansão urbana tem sido apresentada como instrumento de promoção da sustentabilidade e melhoria da qualidade de vida. Esses equipamentos agregam valor simbólico e funcional ao tecido urbano, atuando como elementos centrais de requalificação e atração de investimentos.

Em Rio Verde, os parques analisados passaram a figurar em materiais promocionais, *folders* de empreendimentos e campanhas publicitárias como diferencial de localização, evidenciando a associação direta entre áreas verdes e valorização imobiliária.

3.2. O planejamento urbano e a infraestrutura dos parques em Rio Verde

3.2.1. Histórico do planejamento urbano do município

O planejamento urbano de Rio Verde passou por avanços significativos a partir dos anos 2000, especialmente após a aprovação do Plano Diretor Municipal por meio da Lei Complementar nº 5.318/2007.

Este instrumento estabeleceu diretrizes fundamentais para o crescimento urbano com

foco na sustentabilidade, na mobilidade e na estruturação de eixos de expansão. Em complemento, a Lei de Zoneamento (Lei Complementar nº 5.478/2008) e o Código de Obras consolidaram o arcabouço legal necessário para o controle do uso e ocupação do solo, permitindo ações públicas em áreas estratégicas do município.

Nos últimos anos, tais legislações viabilizaram a requalificação de diversos espaços urbanos, com destaque para as regiões onde foram implantados importantes parques urbanos. Ainda que parte da legislação urbana esteja desatualizada, observa-se que a administração municipal tem promovido, por meio de forças-tarefa e planejamento técnico, uma aplicação prática e eficaz das diretrizes previstas. Essa atuação tem repercutido positivamente na qualidade de vida urbana e na valorização imobiliária local, especialmente nas regiões adjacentes aos parques.

3.2.2. Caracterização dos parques urbanos

Durante a pesquisa, foram analisados diversos parques e praças da cidade, com destaque para três principais áreas verdes que vêm exercendo papel estruturante na paisagem urbana e no mercado imobiliário: o Parque Walderes Souza de Oliveira (popularmente conhecido como Parque Interlagos), o Parque Ecológico de Rio Verde (Espelho d'Água) e o Parque Lauro Martins Filho.

O Parque Interlagos, localizado em área consolidada da cidade, apresenta forte apelo paisagístico, sendo interligado por vias estruturais e cercado por empreendimentos residenciais de padrão médio-alto.

Já o Parque Espelho d'Água constitui-se como eixo de verticalização urbana recente, com expressivo número de edifícios multifamiliares e atividades comerciais no entorno. Por sua vez, o Parque Lauro Martins Filho destaca-se como corredor ecológico urbano, articulando bairros residenciais e funcionando como espaço de convivência comunitária.

A escolha desses parques como objeto de investigação foi motivada não apenas por sua relevância urbanística, mas também pelo fato de serem constantemente mencionados por corretores imobiliários como fatores determinantes na valorização de imóveis. Questionários aplicados às imobiliárias locais, encontrado no Anexo 1, confirmaram essa percepção, apontando uma maior procura por imóveis nas proximidades dessas áreas, o que reforça a importância dos espaços públicos na dinâmica de valorização fundiária.

3.2.3. Infraestrutura pública e requalificação urbana

A infraestrutura presente nos parques analisados foi avaliada em campo, considerando critérios como pavimentação, iluminação pública, acessibilidade, equipamentos de lazer e manutenção geral. As observações revelaram que, em sua maioria, os parques encontram-se bem conservados, com presença de áreas de vivência, como espaços de piquenique e palcos para apresentações culturais, arborização densa e equipamentos urbanos em conformidade com as exigências do Plano Diretor.

A implantação desses espaços foi acompanhada de obras complementares de urbanização, como drenagem pluvial, calçamento de vias de acesso e implantação de pistas de caminhada. Esses elementos não apenas aumentaram a atratividade dos bairros circunvizinhos, como também induziram o surgimento de novos empreendimentos imobiliários, especialmente residenciais verticais e estabelecimentos comerciais, o que pode ser observado em áreas no entorno do Parque Espelho d'Água e do Parque Interlagos.

A Figura 1 no Apêndice A, apresenta o mapa com a localização dos principais parques e praças analisados. Este material foi utilizado como base para que os corretores consultados avaliassem, de forma qualitativa, o impacto dessas áreas na valorização imobiliária e no interesse por novas moradias.

A análise do mapa evidenciou também um padrão de adensamento urbano nas zonas destacadas em azul, refletindo a influência direta da presença dos parques na reestruturação do espaço urbano.

3.2.4. Transformações urbanas associadas aos parques: estudo visual e temporal

A análise temporal por meio de imagens de satélite permitiu observar com clareza a influência direta dos parques urbanos na ocupação e valorização do território.

Foram selecionados dois parques para servir como estudos de caso emblemáticos: o Parque Walderes Souza de Oliveira (Interlagos) e o Parque Ecológico de Rio Verde (Espelho D'Água). A Figura 2 no Apêndice B, evidencia as profundas mudanças no tecido urbano do entorno do Parque Walderes Souza de Oliveira entre os anos de 2007 e 2025.

Na figura é possível observar que em 2007 a região consistia em um loteamento recém-lançado, praticamente desprovido de construções. Já em 2012, observa-se o início das obras no parque e o surgimento das primeiras residências. A consolidação do parque e a melhoria da infraestrutura urbana impulsionaram a ocupação da área, que em 2020 já apresentava densidade significativa. Em 2025, nota-se a presença marcante de edifícios verticais, indicando que o local se tornou um espaço valorizado e atrativo para investimentos imobiliários.

É possível observar fenômeno semelhante no entorno do Parque Ecológico de Rio Verde, conforme mostrado na Figura 3 no Apêndice C, onde em 2012 as obras do parque estavam em fase inicial, e o bairro era caracterizado por construções antigas e dispersas. Já em 2014, com o parque concluído, inicia-se o processo de verticalização, consolidado plenamente em 2025 com a presença de diversos edifícios residenciais no entorno imediato.

3.3. Transformações imobiliárias e valorização no entorno dos parques

3.3.1. Verticalização e novos empreendimentos

A verticalização no entorno do Parque Ecológico de Rio Verde, conforme mostrado na Figura 4 no Apêndice D, tem sido uma das mudanças mais visíveis no tecido urbano de Rio Verde. Diversos empreendimentos de médio e alto padrão foram lançados na última década, aproveitando a valorização simbólica e funcional da área.

Essa dinâmica foi confirmada pelos principais corretores de imóveis da cidade, entrevistados por meio de um questionário estruturado. Todos os consultados relataram aumento na procura por imóveis próximos aos parques urbanos após a implantação desses espaços.

Além da tipologia vertical, observou-se um padrão misto de ocupação no entorno dos parques, conforme destacado por cinco dos oito corretores consultados, os quais identificaram o perfil misto (comercial/residencial) como predominante nessas áreas. A presença de novos empreendimentos, voltados para públicos de renda média e alta, tem impulsionado a densificação urbana e a diversificação funcional desses setores.

3.3.2. Valoração imobiliária a Partir da Presença dos Parques

Os imóveis localizados nas imediações dos parques sofreram aumento considerável nos preços de venda e aluguel. Essa valorização está diretamente relacionada à presença de equipamentos públicos, áreas verdes estruturadas e à requalificação urbana da região. Segundo os dados coletados nas entrevistas, a maioria dos corretores quantificou os aumentos no valor do metro quadrado, com destaque para valorizações entre 100% e 300% em alguns casos, conforme evidenciado no Gráfico 01 no Apêndice E.

Todos os entrevistados concordaram que a valorização deverá continuar nos próximos anos, especialmente em áreas onde os parques estão associados a melhorias em infraestrutura, segurança e qualidade de vida.

As características mais valorizadas pelos clientes nesses imóveis foram apontadas como: infraestrutura dos parques, localização estratégica, e o potencial de bem-estar proporcionado. As campanhas publicitárias também exploram esses aspectos, utilizando os parques como elementos de diferenciação nas estratégias de marketing.

3.3.3. Papel da infraestrutura urbana na valorização no entorno dos parques

A instalação de novas vias de acesso, melhorias no transporte público e a inclusão de equipamentos culturais e de lazer nos entornos contribuíram para a consolidação dos bairros como áreas nobres. A conectividade com os principais corredores da cidade favoreceu o adensamento e o desenvolvimento comercial, alinhando-se às diretrizes do Plano Diretor [6].

Apesar da valorização observada, os corretores também apontaram melhorias que ainda precisam ser implementadas para consolidar esses espaços como polos de atração urbana. Entre as sugestões mais frequentes destacam-se: reforço na segurança pública, melhorias na iluminação e acessibilidade, além de manutenção constante da infraestrutura, conforme mostrado no Gráfico 2 no Apêndice F. Tais ações são consideradas essenciais para garantir a sustentabilidade da valorização imobiliária e o uso pleno dos parques como ativos urbanos permanentes.

Além das transformações imobiliárias promovidas diretamente pelos parques, as mudanças recentes no zoneamento urbano do município também demonstram um esforço institucional para potencializar a valorização do solo e organizar a expansão da malha urbana de forma estratégica.

3.4. Zoneamento urbano e uso do solo na expansão urbana do município de Rio Verde

As alterações no zoneamento urbano de Rio Verde, implementadas entre 2019 e 2025, configuraram um processo estratégico de reorganização territorial, que possibilitou a requalificação e a expansão controlada do uso

do solo no município. O modelo de zoneamento, inicialmente baseado em zonas residenciais horizontais e setores industriais genéricos, foi progressivamente detalhado e diversificado para atender às novas demandas urbanísticas e econômicas.

A partir de 2022, com a criação das subzonas especiais, das zonas estruturais (ZE I a ZE VI) e a instituição da Zona de Proteção Aeroportuária (ZPA), o município passou a adotar uma organização espacial mais complexa, diferenciando áreas conforme suas funções estratégicas [7]. Esse processo promoveu a flexibilização dos parâmetros de uso do solo, permitindo, por exemplo, a transformação de antigas zonas exclusivamente residenciais horizontais em áreas de uso misto ou com potencial para verticalização [8].

Essa transformação espacial da cidade está diretamente associada à sua capacidade de oferecer oportunidades imobiliárias alinhadas ao desenvolvimento econômico local, consolidando Rio Verde como um polo regional de investimentos e inovação urbana [9].

Assim, o atual zoneamento de Rio Verde reflete não apenas uma resposta técnica às necessidades de crescimento demográfico e econômico, mas também a adoção de uma estratégia de organização espacial que busca compatibilizar a expansão urbana com funcionalidade, sustentabilidade e qualidade de vida.

3.5. Expansão de loteamentos em Rio Verde

Com base na análise dos bairros cadastrados no zoneamento anual da Prefeitura, observa-se um crescimento expressivo no número de loteamentos que passou de 181 em 2019 para 201 em 2025, evidenciando a atuação do poder público na expansão planejada do perímetro urbano. Essa política busca evitar ocupações irregulares e promover uma urbanização mais equilibrada. Esse movimento é claramente representado no gráfico a seguir, que demonstra a tendência contínua de

crescimento no número de loteamentos ao longo do período analisado.

O Gráfico 3 no Apêndice G ilustra a evolução do número de loteamentos, evidenciando um crescimento gradual e consistente entre 2019 e 2025. Destacam-se dois momentos relevantes: o primeiro, em 2022, período pós-pandemia da Covid-19, marcado pelo retorno e intensificação do mercado imobiliário local, que resultou na criação de sete novos loteamentos desde 2019, além da introdução de novos parâmetros urbanísticos. O segundo momento ocorre em 2023, com a aceleração das expansões e a consolidação de diversas zonas estruturais e industriais. O período entre 2024 e 2025 manteve o ritmo de crescimento, com a implantação de novos empreendimentos e ajustes no zoneamento de bairros já existentes.

3.6. O aumento dos conjuntos habitacionais

O crescimento de conjuntos habitacionais em Rio Verde é um dos fenômenos que mais evidenciam a expansão urbana recente do município, especialmente na região sudoeste da cidade. Por meio de uma análise realizada com imagens de satélite, Figuras 5 a 11 no Apêndice H, obtidas pelo *Google Earth*, foi possível verificar a expressiva ampliação territorial decorrente da implantação de diversos conjuntos habitacionais entre os anos de 2018 e 2025.

Essa expansão habitacional foi favorecida pelo contexto de fortalecimento da economia local, pela valorização dos imóveis e pela crescente dinamização do mercado imobiliário [9], que atraíram novos investimentos e ampliaram a oferta de unidades habitacionais na cidade.

A implantação desses loteamentos respeitou as normas urbanísticas estabelecidas pela Prefeitura Municipal, cumprindo com as exigências legais vigentes, o que garantiu a entrega de empreendimentos completos, dotados de infraestrutura urbana adequada, conforme prevê o Código de Obras do Município [10].

3.7. Cultura, identidade e valorização territorial em Rio Verde

A cultura desempenha um papel fundamental na construção da identidade urbana e na valorização dos espaços públicos. Paralelamente com o Plano Diretor Municipal que estabelece diretrizes para a distribuição equitativa da infraestrutura em todo o território urbano, o município de Rio Verde tem promovido ações que integram cultura, lazer e memória coletiva ao ambiente urbano. Nesse contexto, os parques públicos assumem papel central como os principais espaços de difusão cultural da cidade, funcionando não apenas como áreas de lazer, mas como verdadeiros polos de convivência e expressão cultural.

Atualmente, Rio Verde conta com uma ampla rede de parques urbanos, muitos deles equipados com praças, parquinhos infantis, pistas de caminhada e quadras poliesportivas. Somente em 2024, foram inaugurados quatro novos parques, conforme registros oficiais da Prefeitura. Além de sua função recreativa, esses parques concentram as principais atividades culturais promovidas no município, sendo o palco de eventos temáticos, apresentações artísticas e manifestações tradicionais. Essa multifuncionalidade reforça seu papel como espaços estratégicos no processo de valorização territorial e inclusão sociocultural.

Complementando essa estrutura, as feiras livres, presentes em 12 pontos da cidade, reforçam a identidade local por meio da gastronomia, com frutas, verduras, produtos naturais e doces caseiros. Esses espaços também funcionam como ambientes de sociabilidade e dinamização econômica, conectando cultura e território.

Os eventos culturais mais relevantes da cidade são realizados justamente nesses parques, como o tradicional Arraiá das Abóboras, que mobiliza grande público com festas de quadrilha, comidas típicas e atrações musicais. Em 2025, o município sediou seu primeiro festival de rock, também realizado em área verde pública, com o objetivo de promover artistas locais e ampliar o repertório

cultural. Tais iniciativas evidenciam a capacidade dos parques de se adaptarem a diferentes linguagens culturais e fortalecerem o acesso democrático à cultura.

Além das atividades temporárias, a paisagem urbana de Rio Verde abriga diversos monumentos históricos que contribuem para a valorização simbólica do território.

O Cristo Redentor, o Palácio da Intendência (tombado como patrimônio histórico), e o Monumento dos Desbravadores, que narra a história da cidade em blocos de cimento, são exemplos de como o espaço urbano abriga a memória coletiva.

Outro local de destaque é a Praça dos Coqueiros, que, embora não seja classificada como parque, funciona como um espaço híbrido entre praça, parque e centro cultural ao ar livre. Ali são realizadas oficinas, feiras, apresentações teatrais e eventos culturais diversos, sempre com grande participação da comunidade. Um espetáculo particular ocorre pontualmente às 18h, quando as araras se reúnem para sua cantoria diária, integrando o natural e o cultural de maneira simbólica e afetiva.

Assim, os parques de Rio Verde não apenas promovem saúde e lazer, mas também se consolidam como espaços culturais vivos, que contribuem diretamente para a coesão social, valorização imobiliária e construção de uma cidade mais integrada e plural. A cultura, nesse sentido, deixa de ser um elemento periférico e passa a ocupar o centro do planejamento urbano, em total alinhamento com os objetivos do Plano Diretor e com os anseios da população.

4. Considerações finais

As análises realizadas neste trabalho evidenciaram que o município de Rio Verde tem se destacado por adotar boas práticas de planejamento urbano, alinhadas a um crescimento territorial ordenado e sustentável. A presença de parques urbanos como elementos estruturantes, a expansão

organizada dos loteamentos, a consolidação de conjuntos habitacionais com infraestrutura completa e o detalhamento do zoneamento demonstraram um modelo de desenvolvimento urbano eficaz, sustentado por políticas públicas consistentes.

Observou-se, ao longo da pesquisa, que as ações implementadas pelo poder público contribuíram diretamente para a atração de novos moradores e investimentos. Essa satisfação generalizada com a qualidade de vida urbana, reflete o êxito das políticas públicas adotadas, sobretudo na forma como elas integraram infraestrutura, sustentabilidade e inclusão.

Diferente de outros contextos de crescimento desordenado, Rio Verde apresentou-se como um caso em que o desenvolvimento urbano é conduzido com planejamento técnico, articulação entre setores e foco no bem-estar coletivo. Os dados e imagens analisados mostraram que a cidade cresce de forma estruturada, com áreas bem definidas para habitação, comércio, serviços e lazer, o que proporciona um ambiente urbano funcional, valorizado e socialmente equilibrado.

Assim, conclui-se que o sucesso do modelo urbanístico de Rio Verde está na efetiva aplicação de políticas públicas integradas, que têm promovido não apenas o crescimento físico da cidade, mas também melhorias reais nas condições de vida da população. Essa experiência reforça a importância do planejamento participativo, da execução eficiente do Plano Diretor e da continuidade das ações públicas como pilares para uma cidade mais justa, atrativa e sustentável.

5. Agradecimentos

Os autores agradecem ao Instituto Federal Goiano (IF Goiano) pelo suporte institucional e pelas condições indispensáveis à realização desta pesquisa, no âmbito do Programa de Mestrado Profissional em Engenharia Aplicada à Sustentabilidade.

Manifestamos, também, nosso reconhecimento à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Goiás (FAPEG) e ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), instituições parceiras do IF Goiano, cujo apoio ao fortalecimento das atividades de ensino e pesquisa foi fundamental para o desenvolvimento deste trabalho.

Por fim, agradecemos à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pelo apoio à formação de recursos humanos, elemento essencial para a concretização desta pesquisa.

6. Referências

- [1] CARLOS, A. F. A. *Espaço urbano: novos desafios*. São Paulo: Contexto, 2007.
- [2] ROLNIK, R. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.
- [3] IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Cidades: Rio Verde (GO)*. 2024. Disponível em: https://ftp.ibge.gov.br/Estimativas_de_Populacao/Estimativas_2024/estimativa_do_u_2024.pdf/. Acesso em: 04 maio 2025.
- [4] PEREIRA, T. S.; RIBEIRO, L. H. S. *Valorização imobiliária e infraestrutura urbana: um estudo de caso em cidades médias brasileiras*. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, São Paulo, v. 22, n. 2, p. 332–348, maio/ago. 2020. DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.2020v22n2p332>
- [5] MARICATO, E. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.
- [6] RIO VERDE (GO). *Lei Complementar nº 5.318, de 24 de outubro de 2007*. Institui o Plano Diretor do Município de Rio Verde. Rio Verde, GO, 2007. Disponível em: <https://www.rioverde.go.gov.br/>. Acesso em: 04 maio 2025.
- [7] RIO VERDE (GO). *Lei Complementar nº 5.478, de 30 de junho de 2008*. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano – zoneamento da sede do Município de Rio Verde e dá outras providências. Rio Verde, GO, 2008. Disponível em: <https://acessoainformacao.rioverde.go.gov.br/legislacao/lei/id=4862>. Acesso em: 09 de maio de 2025.
- [8] FIRMINO, J. P.; OLIVEIRA, R. C.; AMORIM, J. A. *Zoneamento urbano e desenvolvimento econômico: perspectivas para cidades médias*. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 22, n. 2, p. 145-160, 2020.
- [9] MOURA, L. C.; CUNHA, F. A. *Dinâmica imobiliária e políticas públicas: transformações recentes nas cidades brasileiras*. Cadernos Metrôpole, v. 24, n. 53, p. 67-89, 2022.
- [10] RIO VERDE (GO). *Lei nº 3.636, de 4 de março de 1998*. Dispõe sobre o Código de Obras do Município e dá outras providências. Rio Verde, GO, 1998. Disponível em: <https://acessoainformacao.rioverde.go.gov.br/legislacao/lei/id=4304>. Acesso em: 01 de maio de 2025.

Apêndices

APÊNDICE A

Figura 01: Mapa dos principais parques e praças analisados no município de Rio Verde.



Fonte: Autores (2025).

APÊNDICE B

Figuras 2: Parque Walderes Souza de Oliveira (Interlagos) entre os anos de 2007 e 2025.



Fonte: Captura de tela do Google Earth (2025).

APÊNDICE C

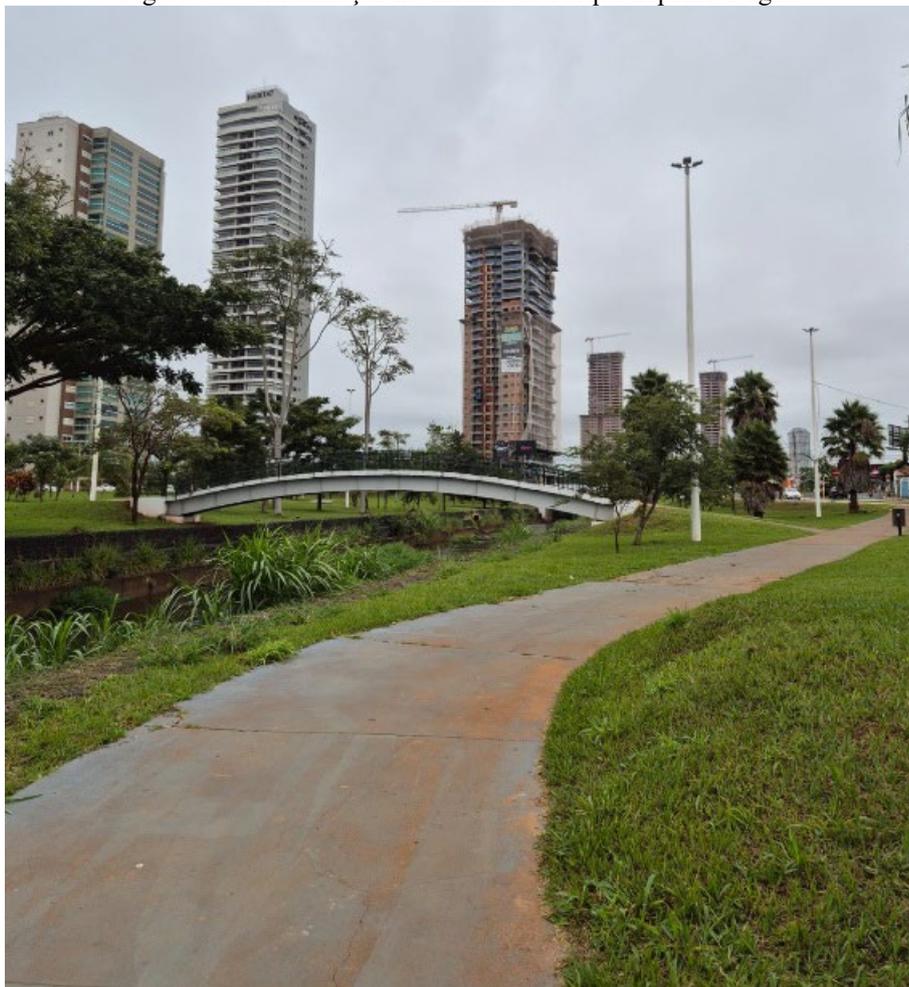
Figuras 3 - Parque Ecológico de Rio Verde (Espelho D'Água) nos anos de 2012, 2014 e 2025.



Fonte: Captura de tela do *Google Earth* (2025).

APÊNDICE D

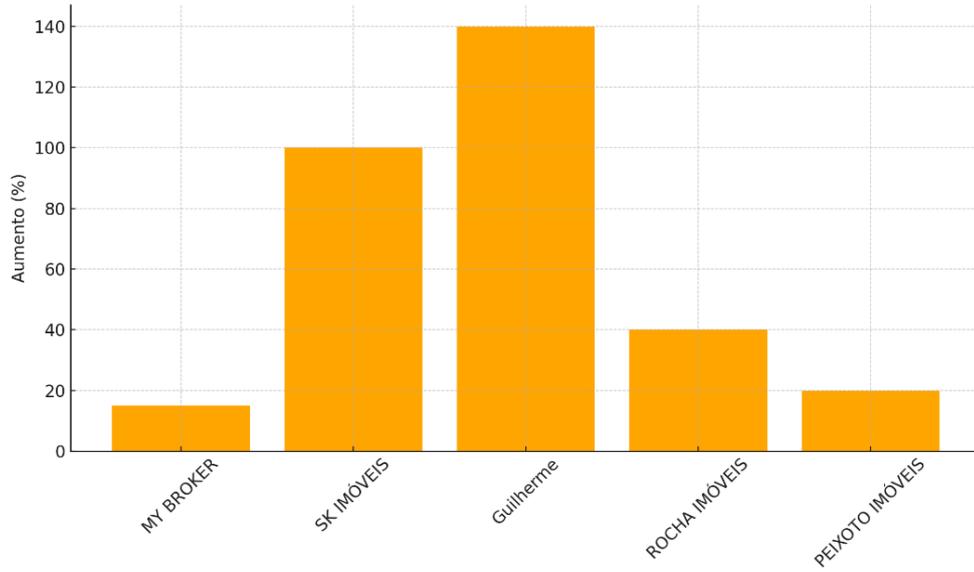
Figura 4 - Verticalização no entorno do Parque Espelho d'água.



Fonte: Autores (2025).

APÊNDICE E

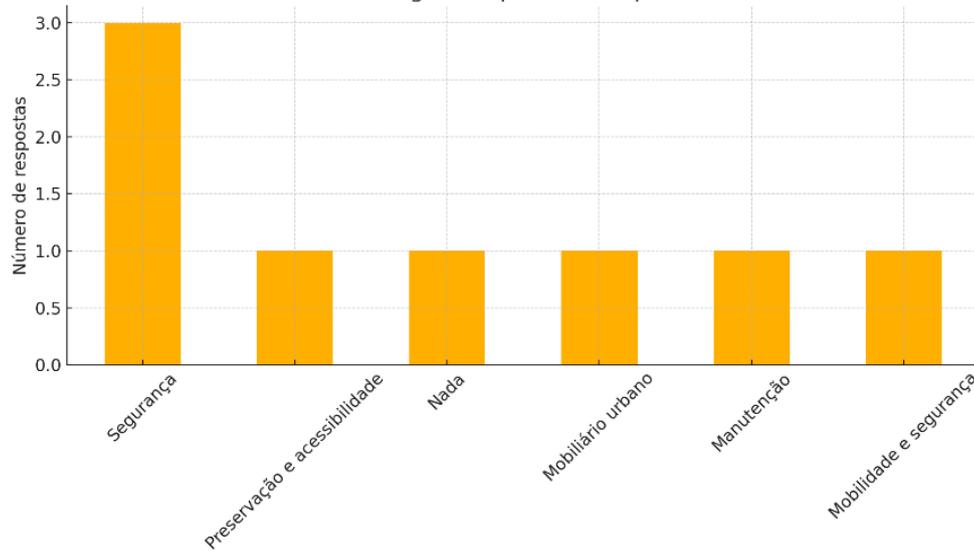
Gráfico 01: Percentual de Valorização do m² nas Proximidades dos Parques.



Fonte: Autores (2025).

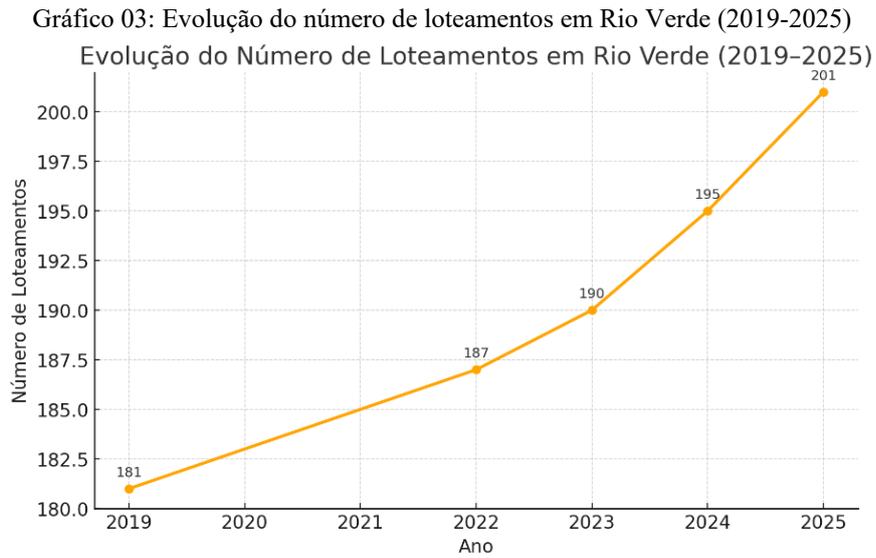
APÊNDICE F

Gráfico 02: Opiniões de Corretores sobre Infraestrutura Urbana.
Melhorias Sugeridas para os Parques Urbanos



Fonte: Autores (2025).

APÊNDICE G



Fonte: Autores (2025).

APÊNDICE H

Figura 5: Área destinada a atividades agrícolas em 2018.



Fonte: Captura de tela do *Google Earth* (2025).

Figuras 6 e 7: Registro, por de imagens de satélite, da presença do Residencial Portal dos Ipês I em 2019 e 2020.



Fonte: Captura de tela do *Google Earth* (2025).

Figuras 8 e 9: Início das obras do Residencial Portal dos Ipês II em 2021 e o surgimento do Residencial Pizzolato em 2022.



Fonte: Captura de tela do *Google Earth* (2025).

Figura 10 e 11: Ampliação do Residencial Pizolato e implantação do Condomínio Casas Flamboyant I em 2023 e Implantação do Condomínio Casas Flamboyant II em 2024.



Fonte: Captura de tela do *Google Earth* (2025).

ANEXO I

QUESTIONÁRIO PARA IMOBILIÁRIAS SOBRE A DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM RIO VERDE (GO)

Identificação da Imobiliária:

Nome: _____

Endereço: _____

Responsável pela Entrevista: _____ Data: _____

1. Perfil do Mercado Imobiliário no Entorno dos Parques

1.1. Há quanto tempo a sua imobiliária atua no mercado de Rio Verde?

1.2. Qual é o perfil predominante dos empreendimentos comercializados no entorno dos parques (residenciais, comerciais, mistos)?

1.3. Quais características dos parques (como localização, infraestrutura ou acessibilidade) são mais valorizadas pelos clientes?

2. Impacto dos Parques na Valorização Imobiliária

2.1. Em sua experiência, os parques urbanos de Rio Verde têm influência significativa no valor dos imóveis?

2.2. Você percebe um aumento na procura por imóveis próximos aos parques após a implantação desses espaços?

2.3. Qual foi o impacto observado no preço médio do m² nas áreas próximas aos parques nos últimos 5 anos?

2.4. Quais são os parques que, na sua opinião, têm maior impacto na valorização imobiliária? Por quê?

3. Perfil dos Clientes e Expectativas

3.1. Qual é o perfil típico dos clientes que procuram imóveis próximos aos parques (faixa etária, renda, estilo de vida)?

3.2. Esses clientes geralmente valorizam mais a qualidade de vida e a proximidade com áreas verdes em suas decisões de compra?

4. Perspectivas para o Futuro

4.1. Você acredita que a valorização das áreas próximas aos parques urbanos continuará nos próximos anos? Por quê?

4.2. Na sua visão, quais melhorias poderiam ser implementadas para tornar esses espaços ainda mais atrativos para investidores e moradores?

5. Estratégias de Marketing e Divulgação

5.1. De que forma os parques urbanos são utilizados como diferencial competitivo em campanhas publicitárias de imóveis?

6. Ações da Prefeitura e Infraestrutura Urbana

6.1. Na sua opinião, as ações da Prefeitura têm contribuído para melhorar o acesso à infraestrutura pública, programas culturais e outras melhorias que valorizam os imóveis próximos aos parques?

6.2. Como você avalia as ações da Prefeitura na prestação de serviços para a cidade?

7. Relevância do Estudo

7.1. A relevância do trabalho pode contribuir para realçar para a sociedade o real valor desses imóveis?

7.2. Você possui interesse em ser notificado e ter acesso ao artigo assim que ele for publicado?

Agradecemos sua colaboração!