



UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: GESTÃO AMBIENTAL E TERRITORIAL

**EXPANSÃO METROPOLITANA, PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E DISCURSO
DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL, NO AGLOMERADO URBANO DE
BRASÍLIA: O CASO DO CONDOMÍNIO ALPHAVILLE**

Luciana da Graça Resende

Orientadora: Prof^ª. Dra^ª. Lúcia Cony Faria Cidade

Dissertação de Mestrado

Brasília, janeiro de 2013

LUCIANA DA GRAÇA RESENDE

EXPANSÃO METROPOLITANA, PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E DISCURSO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL, NO AGLOMERADO URBANO DE BRASÍLIA: O CASO DO CONDOMÍNIO ALPHAVILLE.

Dissertação de Mestrado submetida ao Departamento de Geografia da Universidade de Brasília, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do Grau de Mestre em Geografia.

Área de concentração Gestão Ambiental e Territorial.

Orientadora

Prof^a. Dr^a. Lúcia Cony Faria Cidade. Universidade de Brasília/ Departamento de Geografia.

Brasília, janeiro de 2013.

R433e Resende, Luciana da Graça.
Expansão metropolitana, promotores imobiliários e
discurso da sustentabilidade ambiental, no aglomerado
urbano de Brasília : o caso do condomínio Alphaville
/ Luciana da Graça Resende. -- 2013.
xiv, 165 f. : il. ; 30 cm.

Dissertação (mestrado) - Universidade de Brasília,
Departamento de Geografia, Programa de Pós-Graduação
em Geografia, 2013.

Inclui bibliografia.

Orientação: Lúcia Cony Faria Cidade

1. Planejamento urbano - Regiões metropolitanas -
Brasília (DF). 2. Mercado imobiliário. 3. Sustentabilidade.
I. Cidade, Lúcia Cony Faria. II. Título.

CDU 911.375

É concedida à Universidade de Brasília permissão para reproduzir cópias desta dissertação e emprestar tais cópias somente para propósitos acadêmicos e científicos. A autora reserva outros direitos de publicação e nenhuma parte desta dissertação de mestrado pode ser reproduzida sem a autorização por escrito da autora.

Luciana da Graça Resende

LUCIANA DA GRAÇA RESENDE

EXPANSÃO METROPOLITANA, PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E DISCURSO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL, NO AGLOMERADO URBANO DE BRASÍLIA: O CASO DO CONDOMÍNIO ALPHAVILLE.

Dissertação de Mestrado submetida ao Departamento de Geografia da Universidade de Brasília, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do Grau de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Gestão Ambiental e Territorial.

Aprovado por:

Prof^a. Dr^a. Lúcia Cony Faria Cidade, Universidade de Brasília
(Orientadora)

Prof^a. Dr^a. Marília Luíza Peluso, Universidade de Brasília
(Examinadora Interna)

Dr. Sérgio Ulisses Silva Jatobá, Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Regularização e Habitação do Distrito Federal
(Examinador Externo)

Brasília-DF, 15 de janeiro de 2013.

À vida que segue.

Agradecimentos

A tarefa de se fazer pesquisa, apesar de em muitos momentos tratar-se de esforço individual e solitário, não seria possível sem a generosidade dos que nos cercam. Assim, agradeço à professora Lúcia pela competência, paciência e compreensão que teve comigo nesse processo gradual de evolução da pesquisa.

Às professoras Marília Peluso e Marília Steinberger pelos textos e discussões em suas disciplinas (Teoria do Espaço Geográfico, e Urbanização e Ambiente, respectivamente), que em muito contribuíram para essa pesquisa.

Ao Dr. Sérgio Ulisses Jatobá pela contribuição acadêmica sobre a evolução urbana do Distrito Federal e pela participação na banca examinadora.

Ao apoio institucional do Ministério do Meio Ambiente, sobretudo aos membros do Comitê de Desenvolvimento de Pessoal. A todos os colegas do Departamento de Coordenação do SISNAMA, em especial, Neuza Vasconcellos, Fernando de Souza, Rodrigo Gutierrez, Dimas Couto, Eduardo Mattedi e Fátima Massimo (em memória).

Às técnicas da Secretaria de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano, Paula Anderson de Matos e Cláudia Varizo.

Aos amigos Adriana Santana, Cristiany Borges, Juciara César, Natanael Antunes, Flávia Squinca, Juliana Squinca e Naiça Bowen.

A minha mãe Joana, meu pai José Roberto (em memória), Márcio e Ívena, e minha sobrinha Vitória, com a qual eu vou brincar muito para compensar minhas ausências nos últimos dois anos.

A minha querida Dra. Fabiane Kellem, pelos incentivos, dedicação e carinho com que cuida de mim.

A Deus, pela vida que me permitiu continuar.

Aprendi com as primaveras a me deixar cortar para poder voltar sempre inteira.

Cecília Meirelles

Resumo

Essa pesquisa analisa as relações entre metropolização, atuação de promotores imobiliários e uso do discurso da sustentabilidade ambiental na comercialização de imóveis de luxo, no Aglomerado Urbano de Brasília. O trabalho apresenta a metropolização brasileira como resultado da valorização de determinados espaços no processo de modernização do território. Até meados da década de 1980, reforçada pela política habitacional, as terras periféricas metropolitanas, menos valorizadas pelo mercado, ganharam a conotação de espaço destinado a grupos de baixa renda. A partir da década de 1990, com a política neoliberal e diminuição da atuação do agente público na organização do espaço urbano e aumento da participação do setor privado, com a instalação de enclaves urbanos destinados a grupos de média e alta renda, essas áreas ganharam nova acepção. Seguindo o modelo americano de subúrbio, as novas formas-conteúdos espaciais passaram a aludir à segurança, conforto, tranquilidade e contato com a natureza, qualidades em queda nos grandes centros urbanos. As reflexões levam ao entendimento de que a aproximação de grupos sociais distintos, mas separados pelos muros dos condomínios, tem gerado uma nova configuração espacial: o modelo fractal de periferia. No Aglomerado Urbano de Brasília, reflete-se esse padrão com a instalação de condomínios de luxo, como o Alphaville, no bairro Jardim ABC, em Cidade Ocidental, no estado de Goiás. Considerando a perspectiva de que contextos socioeconômicos, políticos e ambientais influenciam ações de planejamento e gestão do território; e essas condicionam resultados na organização socioespacial, as respostas para as questões de pesquisa revelam um papel significativo dos promotores imobiliários do segmento de moradias fortificadas na produção do espaço urbano periférico no Brasil; a fundamental relevância do planejamento para a formação do território e expansão do Aglomerado Urbano de Brasília e para a expansão urbana para o vetor centro-sul; além do uso do discurso da sustentabilidade como importante estratégia de vendas do condomínio Alphaville Brasília. Entretanto, nesse último caso, os valores ambientais exaltados pelo empreendedor, e que adquiriram o status de verdade quase incontestada na sociedade atual, parecem referir-se mais a uma autossegregação baseada no status do grupo do que à salvaguarda coletiva de maneira mais ampla.

Palavras-chave: planejamento urbano, regiões metropolitanas, Brasília (DF), mercado imobiliário, sustentabilidade.

Abstract

This research analyzes the relationship between metropolization, actions of realtors and the use of the discourse on environmental sustainability in marketing luxury properties in the main Urban Area of Brasilia. The current paper presents the Brazilian metropolization as a result of the appreciation of certain spaces in the process of territory modernization. Until the mid-1980s, reinforced by housing policies, the metropolitan periphery land, which was less valued by the market, gained the connotation of space for low-income groups. From the 1990s, with neoliberal policies and the decrease in the acting of public agents in the organization of urban space, and the increased private sector participation with the installation of urban enclaves for groups of middle and high income, these areas have gained new usages. Following the model of American outskirts, new spatial forms-content now refer to safety, comfort, tranquility and contact with nature, characteristics which have been partly overlooked in major urban centers. These reflections lead to the understanding that the approach of different social groups, which are separated by walls of condominiums, has generated a new spatial configuration, the fractal model of outskirts. In the Urban Area of Brasilia, this pattern can be confirmed with the building of luxury condominiums like the Alphaville, located in Jardim ABC, a neighborhood in Cidade Ocidental, state of Goiás. Considering the view that socioeconomic, political and environmental actions influence the planning and management of the territory; and that this condition results in socio-spatial organization, the answers to the research questions reveal a significant role of realtors of the housing segment in the production of the peripheral urban space in Brazil; the fundamental importance of planning for the formation of the territory and expansion of the Urban Area of Brasilia and also for urban expansion for the center-south vector; besides, the use of the discourse on sustainability as an important sales strategy used at the Alphaville Brasília. However, in this case, environmental values highlighted by the entrepreneur, those considered to be absolutely true in today's society, seem to refer more to self-segregation based on the status of the group than to a broader collective safeguard.

Keywords: urban planning, metropolitan areas, Brasília (DF), housing market, sustainability.

Lista de ilustrações

Figura 4.1: Região do Entorno do Distrito Federal, com destaque para os municípios do Aglomerado Urbano de Brasília.	74
Figura 4.2: Região Geoeconômica de Brasília	78
Figura 4.3: Aglomerado Urbano de Brasília, com destaque para as rodovias BR-040 e EPTC	83
Figura 4.4: Evolução urbana no Distrito Federal até 1984	84
Figura 4.5: Lanchonete MacDonalDs, em Valparaíso	87
Figura 4.6: Lojas do varejo no Shopping Sul, em Valparaíso.....	87
Figura 4.7: Macrozoneamento do Distrito Federal PDOT-1997.....	90
Figura 4.8: Macrozoneamento do Distrito Federal PDOT- 2009.....	91
Figura 4.9: Macrozoneamento do Distrito Federal- PDOT 2012, com destaque para a nova macrozona urbana	92
Figura 4.10: Região Integrada de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal.....	93
Figura 4.11: Anúncio que faz alusão ao Minha Casa, Minha Vida, em Valparaíso	95
Figura 4.12: Condomínio vertical “Parque dos Esportes”, da JC Gontijo, emValparaíso.....	96
Figura 4.13: Evolução urbana do Distrito Federal até 2009	99
Figura 4.14: Padrão estelar de expansão urbana.....	100
Figura 5.1: Mapa de localização da área de estudo	103
Figura 5.2: Bacias hidrográficas do Distrito Federal.....	104
Figura 5.3: Mapa das áreas menos propícias para urbanização no Distrito Federal.....	105
Figura 5.4: Bacia do rio São Bartolomeu.....	106
Figura 5.5: Bacias hidrográficas do Distrito Federal, com foco na área de estudo.....	107
Figura 5.6: Mapa Fundiário do Distrito Federal, com foco na área de estudo.....	108
Figura 5.7: Cidade Ocidental, com destaque para sede municipal e bairro Jardim ABC.....	109
Figura 5.8: Aspecto de uma rua no bairro Jardim ABC.....	109
Figura 5.9: Mapa geomorfológico do Distrito Federal, com foco na área de estudo	110
Figura 5.10: Mapa de solos do Distrito Federal, com foco na área de estudo	111
Figura 5.11: Mapa de declividade do Distrito Federal, com foco na área de estudo.....	111
Figura 5.12: Mapa hidrográfico do Distrito Federal, com foco na área de estudo.....	112
Figura 5.13: Mapa comparativo do PDOT 97, com foco na área de estudo	113
Figura 5.14: Limites do perímetro Urbano de Cidade Ocidental, com foco no Jardim ABC	115

Figura 5.15: Anúncio do Condomínio Reserva by Santa Mônica, com referência à proximidade ao Plano Piloto	119
Figura 5.16: Anúncio do Condomínio Reserva by Santa Mônica, com referência à paisagem natural da região	120
Figura 5.17: Loteamento do Residencial Damha I, em área antes destinada à pastagem	121
Figura 5.18: Vista aérea do Jardim ABC, padrão fractal de periferia.....	123
Figura 6.1: Detalhe do folheto promocional do Residencial 4, em 1979.....	125
Figura 6.2: Imagem recente de Alphaville Barueri.....	126
Figura 6.3: Planta do Residencial I.....	127
Figura 6.4: Planta do Residencial II.....	128
Figura 6.5: Localização de Alphaville no Jardim ABC.....	129
Figura 6.6: Quadro com percentual do uso dos discursos da sustentabilidade ambiental, lazer, conveniência e segurança.....	133
Figura 6.7: Gráfico com percentual do uso dos discursos da sustentabilidade ambiental, lazer, conveniência e segurança.....	134
Figura 6.8: Discurso da segurança.....	136
Figura 6.9: Portaria de acesso ao Residencial I.....	136
Figura 6.10: Discurso da conveniência	137
Figura 6.11: Área do futuro Alpha Mall	137
Figura 6.12: Discurso do lazer.....	138
Figura 6.13: Clube do Residencial I	138
Figura 6.14: Lago artificial em Alphaville Brasília.....	139
Figura 6.15: Discurso da sustentabilidade.....	140
Figura 6.16: Área de Proteção Permanente em Alphaville	141
Figura 6.17: Anúncio da Prefeitura de Cidade Ocidental sobre projeto de coleta seletiva....	142
Figura 6.18: Mata ciliar entre o Residencial I e II.....	143
Figura 6.19: Área remanescente de Cerrado	144
Figura 6.20: Residencial Damha, ao fundo Jardim Ouro Verde	146
Figura 6.21: Avenida principal do Jardim ABC.....	147

Lista de abreviaturas e siglas

ADASA - Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento do Distrito Federal
APA- Área de Proteção Ambiental
BNH- Banco Nacional da Habitação
BNH- Banco Nacional da Habitação
BNDES- Banco Nacional do Desenvolvimento
BOVESPA- Bolsa de Valores de São Paulo
CBCS- Conselho Brasileiro de Construção Sustentável
CNPq- Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico
CEF- Caixa Econômica Federal
CNDU- Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
EPCT- Estrada Parque Contorno
EPIA- Estrada Parque Indústria e Abastecimento
FGTS- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FMI- Fundo Monetário Internacional
FNHIS- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FUNDEFE- Fundo de Desenvolvimento do Distrito Federal
GDF- GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IBRASE- Instituto Brasiliense de Estudos da Economia Regional
IPEA- Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas
IPTU- Imposto Predial Territorial Urbano
ISE- Índice de Sustentabilidade Empresarial
LODF- Lei Orgânica do Distrito Federal
NEUR- Núcleo de Estudos Urbanos
NOVACAP- Companhia Urbanizadora da Nova Capital
PAC- Programa de Aceleração do Crescimento
PDOT- Plano Diretor de Ordenamento Territorial
PEOT- Plano de Expansão e Organização Territorial
PERGEB- Programa Especial para a Região Geoeconômica de Brasília
PIB- Produto Interno Bruto
PLANHAB- Plano Nacional de Habitação

PLANIDRO- Plano Diretor de Água, Esgoto e Controle da Poluição do Distrito Federal
PNDR- Política Nacional de Desenvolvimento Regional
PNH- Política Nacional de Habitação
PNOT- Política Nacional de Ordenamento Territorial
POT- Plano de Ocupação Territorial
POUSO- Plano de Ocupação e Uso do Solo
PPA- Plano Plurianual
RIDE- Região Integrada de Desenvolvimento Econômico
SCIA- Setor Complementar de Indústria e Abastecimento
SFH- Sistema Financeiro da Habitação
SHIS- Sociedade de Habitações de Interesse Social
SNH- Sistema Nacional de Habitação
SUDAM- Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia
SUDENE- Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste
TERRACAP- Companhia Imobiliária de Brasília

Sumário

1.INTRODUÇÃO	15
1.1 Aspectos gerais	15
1.2 Construção do objeto de pesquisa.....	20
1.3 Aspectos metodológicos gerais.....	24
2.FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	27
2.1 Produção do espaço urbano	27
2.2 Promoção imobiliária	31
2.3 Discurso da sustentabilidade ambiental	37
3.PLANEJAMENTO, PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO EM CIDADES NO BRASIL.....	51
3.1 Processos socioeconômicos e de formação do território no Brasil: antecedentes	51
3.2 Processos socioeconômicos e organização do espaço no Brasil: dinâmica recente (fase de 1986 a 2012).....	55
4.PLANEJAMENTO, PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E DINÂMICA TERRITORIAL NO AGLOMERADO URBANO DE BRASÍLIA.....	72
4.1 Processos socioeconômicos e de formação do território no Aglomerado Urbano de Brasília: antecedentes.....	72
4.2 Processos socioeconômicos e de formação do território no Aglomerado Urbano de Brasília: (fases de 1956 a 1969 e de 1970 a 1985)	74
4.3 Processos socioeconômicos e organização do espaço no Aglomerado Urbano de Brasília: dinâmica recente (fase de 1986 a 2012).....	86
5.PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E FORMAÇÃO DO VETOR DE EXPANSÃO URBANA CENTRO-SUL	102
5.1 Processos socioeconômicos, ambientais e organização do espaço na bacia do São Bartolomeu: antecedentes	103
5.2 Processos socioeconômicos e organização do espaço no vetor de expansão urbana centro-sul: dinâmica recente (fase de 1986-2012).....	107
6.USO DO DISCURSO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NO CONDOMÍNIO ALPHAVILLE BRASÍLIA..	124
6.1 Condomínio Alphaville Brasília: antecedentes, constituição e comercialização	124
6.2 O discurso da sustentabilidade ambiental como estratégia de vendas do Alphaville Brasília	129
7.CONSIDERAÇÕES FINAIS	149
8.REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	153

1. INTRODUÇÃO

1.1 Aspectos gerais

Fruto de amplos processos econômicos e territoriais e a despeito de tendências a uma desaceleração em seu crescimento, as metrópoles brasileiras reforçam seu papel como centros de atração de relevantes atividades políticas, sociais, culturais, econômicas e fluxos populacionais. A expansão do tecido urbano para além dos limites tradicionais, em grande medida, se deveu à ocupação de núcleos periféricos por populações de baixa renda. Entretanto, nas últimas décadas, a incorporação de áreas distantes do centro tem sido motivada também pela instalação de condomínios horizontais destinados a classes mais abastadas. Entre os atrativos evocados por esse segmento imobiliário estão a qualidade de vida e, particularmente, a sustentabilidade ambiental.

No quadro de uma sociedade de risco, a sustentabilidade ambiental emergiu, nas últimas décadas, nos discursos de diversos setores da sociedade. O ramo imobiliário tem vinculado essa grande referência a empreendimentos como edifícios e condomínios anunciados como ecológicos. Embora haja exemplos de projetos voltados para a sustentabilidade, na prática, muitas vezes, isso se mostra de maneira formal, limitando-se a uma “valorização do verde” e parecendo tratar-se apenas de estratégias de vendas.

No Aglomerado Urbano de Brasília¹, essa prática dá mostras de estar se consolidando, particularmente no caso de loteamentos em glebas rurais, algumas das quais de ocupação rarefeita, cercadas de vegetação preexistente que se tornam áreas de expansão urbana. Corroborando com a afirmação de que “os vetores de expansão no território têm como condutor mais evidente o sistema viário estrutural” (ANJOS, 2010, p. 382), têm surgido novas ocupações nas proximidades da rodovia Diogo Machado, DF-140, no vetor de expansão urbana centro-sul², esse já identificado por Anjos (2010) e Distrito Federal (2011a). Um caso

¹Para fins desta dissertação, adota-se a nomenclatura: Aglomerado Urbano de Brasília, que é formado pelo Distrito Federal e nove municípios goianos limítrofes: Luziânia, Planaltina de Goiás, Padre Bernardo, Água Fria de Goiás, Valparaíso de Goiás, Novo Gama, Cidade Ocidental, Águas Lindas e Santo Antônio do Descoberto. Essa nomenclatura e os limites adotados foram debatidos pelo Núcleo de Estudos Urbanos-Neur/ UnB e Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas- IPEA, pesquisa publicada em 2001. São chamadas de municípios vizinhos as cidades goianas desse aglomerado.

² A nomenclatura vetor centro-sul é usada em Distrito Federal (2001a).

particular é o do Condomínio Alphaville, localizado em área limítrofe ao Distrito Federal, na Cidade Ocidental.

Nesse sentido, esta pesquisa visa a analisar as relações entre a expansão metropolitana, a atuação dos promotores imobiliários³ e o uso do discurso da sustentabilidade na comercialização de imóveis de luxo. Em um quadro em que a estruturação territorial se articula a circuitos econômicos voltados para a lucratividade, formas de expansão metropolitana periférica ocorrem em diferentes lugares. Os processos que ocorrem em Brasília assemelham-se, em certa medida, a tendências também verificadas em outros países, onde proliferam enclaves urbanos na forma de loteamentos horizontais, reproduzindo tendências a uma urbanização dispersa.

Enclaves urbanos no mundo

A urbanização convergida para algumas grandes aglomerações é um fenômeno mundial que se aprofundou a partir da década de 1970. Nesse processo, destaca-se o chamado mundo em desenvolvimento ou emergente. Reflexo disso é que dentre as 50 maiores cidades do mundo no ano 2000, somente 11 estavam nos países desenvolvidos (MARICATO, 2011, p. 8). Essa urbanização é em grande medida caracterizada por periferização de população pobre. O contraponto é a recente suburbanização da classe média e alta. Embora com formas específicas, são encontrados na parte não hegemônica do capitalismo as cidadelas e condomínios fechados, que dividem o entorno das cidades com a ocupação irregular de baixa renda.

Segundo Peter Marcuse, ao longo da história, as cidades sempre foram divididas, seja por aspectos culturais, por função, ou status. As muralhas na Idade Média, por exemplo, tinham o valor simbólico de unidade e segurança para a população. Atualmente, as divisões urbanas são principalmente relacionadas à classe ou raça, etnia ou modo de vida. Nesse sentido, a segregação espacial urbana contemporânea pode ser caracterizada por dois tipos de zonas fechadas: os guetos ou enclaves. Aqueles se referem a concentrações espaciais involuntárias

³ Para fins dessa pesquisa, foi adotada a nomenclatura agentes para designar genericamente os agentes sociais, de ordem pública e privada, produtores do espaço urbano, tais como: o Estado, os proprietários de terras rurais, e os compradores de imóveis. E o termo promotor imobiliário para os agentes envolvidos especificamente na incorporação, produção e comercialização dos imóveis. De ordem pública: o Estado; de ordem privada, as empresas e corretores.

dos usualmente confinados em função da classe e da cor ou raça. Estes geralmente são voluntários e baseados em etnia, ou status (Apud D`OTTAVIANO, 2006, p. 3).

Com efeito, em todo o mundo prolifera um novo tipo de enclave residencial, os condomínios horizontais fechados. A nomenclatura varia de acordo com o país. São chamados de *gated communities*, nos Estados Unidos; *condomínios*, no Chile; *countries*, na Argentina; e condomínios fechados, no Brasil. Contudo, todos se referem a “áreas residenciais com acesso restrito, nas quais os espaços públicos foram normalmente privatizados” (D`OTTAVIANO, 2006, p. 1).

Em uma análise do crescimento do fenômeno nos Estados Unidos, Blakely e Snyder apresentam os três tipos mais comumente encontrados. Esses estão relacionados ao estilo de vida, prestígio e segurança. Para os autores, o estilo de vida está voltado para um conjunto de atividades de lazer. Nesse caso, os portões trazem recursos de uso exclusivo para os moradores daquela comunidade (Apud PURCELL, 1998, p. 1).

As cercas e muros também simbolizam o status elevado dos seus habitantes, dando-lhes prestígio. Ademais, transformam-se em zonas de segurança que os residentes esperam que os protejam da criminalidade e dos forasteiros. Blakely e Snyder criticam esses enclaves, citando sua contribuição para a segregação residencial, seu exclusivismo destrutivo e seu abandono da responsabilidade pública. Argumentam ainda que os condomínios fechados não são efetivamente livres dos crimes, como supõem seus moradores (Apud PURCELL, 1998, p. 1).

Na América Latina, diversos autores trataram a questão, destacando-se os trabalhos de: Roitman (2003); sobre a Argentina; Sabatini (2000); Sabatini (2003); Sabatini et al. (2001); Vignoli (2007), sobre o Chile. No Brasil, são referências estudos como os de Ribeiro (1997); Caldeira (2000), este sobre São Paulo, aquele sobre o Rio de Janeiro.

Segundo Sabatini (2003, p. 3), de maneira geral, ao longo do século XX, as cidades latino-americanas exibiram um padrão de segregação residencial semelhante ao modelo europeu de cidade compacta, com a concentração de grupos de rendas superiores na área central. Contudo, a classe mais abastada tem abandonado o centro mais intensamente do que suas congêneres europeias. Para o autor, o modelo alternativo de cidade capitalista baseou-se no

padrão anglo-americano de subúrbio, onde as elites inspiradas em uma matriz antiurbana protestante ocuparam as periferias das cidades, e as áreas centrais decadentes restaram à população de menor renda.

Kriesten e Bähr (2004, p. 40) mostram que na América Latina o fenômeno é particularmente relacionado à falta de segurança nas metrópoles. Para eles, os cidadãos se fecham em bairros com acesso restrito, devido ao medo da delinquência e ao desejo de viverem em um lugar tranquilo junto à natureza. Outro fator para a multiplicação desses enclaves é a existência em todas as metrópoles latino-americanas de condições favoráveis para a atual mudança da estrutura urbana, como os melhoramentos da infraestrutura de transportes, que permitem integrar as zonas periféricas. Aos elementos citados pelos autores, acrescentamos a chamada sustentabilidade ambiental e o discurso associado a essa ideia.

Emergência do discurso da sustentabilidade ambiental

O discurso da sustentabilidade ambiental surgiu em um contexto de crise do capitalismo e de consolidação do pensamento e das políticas neoliberais (LIMA, 2003, p. 103). Assim, a questão ambiental evoluiu como reação à intensificação da globalização e transnacionalização do capitalismo, do mercado livre e da mobilização do capital. Nesse cenário, a partir da década de 1970, nos países industrializados, nasce o movimento ambientalista, quando pela primeira vez em relação ao território, foram enunciadas reivindicações de defesa do quadro de vida e salvaguarda do meio ambiente (TOPALOV, 1997, p. 27).

No cerne da mudança de paradigma que o movimento ambientalista anunciava estão uma nova concepção da relação homem-natureza e as escalas de atuação trazidas pelo ecologismo. No postulado anterior, construído pelas ciências sociais, a natureza era exterior ao homem e deveria ser submissa a ele em sua missão de progresso. Ao contrário, a natureza construída pela ecologia contemporânea é um sistema global de que os próprios homens são elementos. A ruptura fundamenta-se em uma nova moral que permite ligar cada ato individual ao bem comum da humanidade, o pensar globalmente e agir localmente (TOPALOV, 1997, p. 37-39).

Outra referência mais explícita está sistematizada nos trabalhos do economista Ignacy Sachs e seu conceito de ecodesenvolvimento, do qual derivou o termo desenvolvimento

sustentável. Essa expressão ganha contexto global a partir de eventos supranacionais e algumas publicações. Entre eles, Topalov (1997, p. 24) destaca a Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente (Estocolmo-1972); o Relatório do Clube de Roma; o livro “The limits to Growth”; a Conferências “On the Fate of the Earth”; a Comissão Mundial sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento, cujo relatório, Nosso Futuro Comum (Relatório Brundtland), oficializa o conceito de desenvolvimento sustentável, em 1987; e a Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento (Rio-1992)⁴.

Apesar de serem várias as acepções do termo, o conceito adotado no Relatório Brundtland é o mais representativo, por ter maior aceitação. Segundo seu enunciado, o desenvolvimento sustentável é aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras atenderem a suas próprias necessidades. Trata-se de uma alternativa à dicotomia entre desenvolvimento (crescimento) econômico e preservação (ou conservação) dos recursos naturais (COSTA, 1994, p. 44-46). Isso se justifica, pois um substitutivo ao discurso do desenvolvimento econômico só obteria sucesso se conseguisse demonstrar que a conservação ambiental promoveria o crescimento dos negócios e da economia e não apenas que esses valores antagônicos podiam ser reconciliados (LIMA, 2003, p.105).

Os debates reconheciam que o crescimento dos países em desenvolvimento não poderia seguir os preceitos do Norte industrializado, pois sobrecarregaria os ecossistemas. Os países pobres responsabilizavam os ricos pela degradação global, e transferia para eles as iniciativas para a sustentabilidade. Já os ricos viam o crescimento populacional e a poluição gerada pela pobreza como motivos do problema, e resistiam às limitações à expansão. Assim, o conceito favorecia a aceitabilidade política internacional, a realização de coalizões de interesses, e a construção de um campo comum que camuflaria conflitos (LIMA, 2003, p. 104).

Após a institucionalização do termo, seu uso passou a fazer parte de duas principais matrizes discursivas. A primeira é o discurso das instituições governamentais, intragovernamentais e empresariais, e propõe estratégias ecológicas compatíveis com o desenvolvimento industrial capitalista (RODRIGUES, 1998, p. 87). Para Lima (2003, p. 108), trata-se do discurso oficial, um desdobramento da proposta do Relatório Brundtland que atua

⁴ A Conferência das Nações Unidas sobre Desenvolvimento Sustentável- Rio + 20, realizada em junho de 2012, reforçou o conceito, trazendo como temas centrais dos debates a economia verde para o desenvolvimento sustentável e erradicação da pobreza; e o quadro institucional para o desenvolvimento sustentável.

como uma “verdade”. O argumento é politicamente pragmático, visto que enfatiza a questão econômica e tecnológica, entendendo que a economia de mercado pode liderar a transição para o desenvolvimento sustentável, por meio de tecnologias limpas, contenção do crescimento populacional e produção e consumo ecologicamente orientados.

Já a segunda matriz tem representação nos movimentos ecológicos e propõe modos não-predatórios de produção e uma nova ética de relações entre os homens (RODRIGUES, 1998, p. 88). Segundo Lima (2003, p. 108), trata-se de um contradiscurso à versão oficial, que se identifica com os princípios da democracia participativa, e considera que a sociedade civil organizada tem papel predominante na transição para a sustentabilidade social.

A despeito de ser um conceito recente, segundo Costa (1994, p. 45-46), a sustentabilidade ambiental tornou-se uma panaceia, *slogan*, símbolo de um consenso ideal e um novo paradigma de desenvolvimento que está tornando-se dominante. Atualmente constitui-se em um chavão obrigatório e representa o politicamente correto. Segundo Topalov (1997, p. 24), o discurso ecológico e de defesa do meio ambiente também contribuiu para o desenvolvimento de legislações nacionais sobre o tema e para o aparecimento de partidos verdes. Tem sido também amplamente usado na mídia e na publicidade. No caso de cidades e aglomerações urbanas, o discurso “verde” também aparece em estratégias de vendas de produtos imobiliários como prédios multifamiliares e empresariais e condomínios horizontais.

1.2 Construção do objeto de pesquisa

No Brasil, o processo de produção do espaço urbano gerou uma forma metropolitana marcada pela divisão social do espaço. Nesse padrão, tem havido tradicionalmente predominância de alocação da população rica na área central, mais valorizada e melhor dotada de infraestrutura urbana; e de grupos pobres empurrados para as bordas da cidade, onde as terras, em geral, são mais baratas. Contudo, esse modelo parece estar sucumbindo diante de uma nova segregação, na qual grupos de diferentes rendas situam-se por vezes em áreas próximas nas periferias, porém separados pelos aparatos de segurança das moradias fortificadas.

Os enclaves urbanos sobressaíram no Brasil a partir das décadas de 1980 e meados de 1990, com a crise socioeconômica, política do Estado mínimo e questionamentos quanto ao seu papel no planejamento. Nesse cenário, os territórios passaram a ser crescentemente construídos a partir da lógica do mercado imobiliário, que visa preponderantemente à lucratividade. Os promotores imobiliários desse segmento buscaram superar a conjuntura de crise com a criação de um novo tipo de ocupação, os condomínios horizontais fechados, em um processo de realocização dos grupos de mais alta renda das áreas centrais para as periferias.

A intensificação da poluição e da violência nas áreas centrais contribuiu para que essa tipologia de habitação se tornasse cada vez mais objetos de consumo da classe média e alta. Como estratégia de vendas, o discurso midiático dos empreendedores imobiliários promovia os atributos do novo espaço construído, ausentes nos grandes centros: o jeito de morar, a segurança, o lazer. Atualmente, outra qualidade também evocada é a sustentabilidade ambiental. Assim, a veiculação do ecologicamente correto é um chamariz que impulsiona a construção do ambiente urbano por esse segmento imobiliário.

No Aglomerado Urbano de Brasília, a instalação de loteamentos irregulares em áreas rurais tem origem antes mesmo da construção da Capital; contudo, é na fase atual que o fenômeno dos condomínios horizontais toma maior proporção⁵. O fundamento está no duplo papel do Governo do Distrito Federal- GDF, como regulador do uso do solo e principal promotor imobiliário. Esses fatores também desencadearam a expansão de grupos de baixa renda para as cidades goianas vizinhas, com formação de um aglomerado urbano com características metropolitanas.

De fato, sob o argumento, no caso do Plano Piloto, de preservação das funções urbanísticas da Capital, e de preservação ambiental da bacia hidrográfica que abriga a cidade, o Estado promoveu uma ocupação periférica e espalhada do território. Os planos de ordenamento territorial, que direcionaram a ocupação, mormente para o eixo sudoeste, e a

⁵ Nessa pesquisa, as fases são adotadas como um recurso didático. Foram usadas por Cidade (2003); Da Guia (2006) e Resende (2004), entre outros, e caracterizam formas dominantes na organização do espaço no Aglomerado Urbano de Brasília. Não se tratam de períodos estanques ou rígidos, mas que se interconectam. Fases de 1956 a 1969 e de 1970 a 1985; fase atual: de 1986 a 2012. Outros autores também trataram o tema a partir de periodizações distintas, mas que guardam semelhanças quanto aos processos socioespaciais, tais como: Campos (1991); Gouvêa (1991); Penna (2000); Steinberger (1999); Paviani (2010) e Ferreira (2010). Essas duas últimas obras publicadas originalmente em 1985.

política habitacional, com a erradicação de favelas na área central e alocação desses grupos em cidades-satélites distantes, promoveram um estoque de terras, e consequente valorização imobiliária. Essa conjuntura incitou, nas últimas décadas, a atuação dos promotores imobiliários de ordem privada na construção do espaço urbano de duas formas principais.

Na primeira delas, nos municípios vizinhos, foram parceladas áreas rurais por loteadores descapitalizados, para instalação de assentamentos precários destinados ao público brasileiro de baixa renda. Na segunda, houve a atuação de promotores imobiliários privados do segmento de condomínios horizontais irregulares para grupos de maior poder aquisitivo. Essa última tipologia habitacional também foi estimulada pelo não suprimento das demandas habitacionais da classe média e a permissividade política quanto a essa irregularidade.

Do ponto de vista ambiental, as graves consequências da expansão urbana advieram não só das condições precárias de saneamento nos loteamentos nos municípios vizinhos, mas também da instalação de condomínios em áreas de sensibilidade ecológica. Esse processo, segundo Anjos (2010, p. 386) promove comprometimento ambiental, sobretudo, com assoreamento dos mananciais e perda da cobertura vegetal, destruída pelos traçados dos parcelamentos (ANJOS, 2010, p. 386).

Como resultado geral na formação territorial e organização do espaço do Aglomerado Urbano de Brasília, houve uma expansão urbana em direção a eixos não prioritários, com a emergência de um novo padrão socioespacial. Entre as localidades em que os condomínios foram prioritariamente instalados, destacam-se o eixo nordeste do quadrante e, mais recentemente, as adjacências da rodovia DF-140, no novo vetor de expansão urbana centro-sul. Inserida na bacia do rio São Bartolomeu, essa área abrange, no Distrito Federal, as Regiões Administrativas de Santa Maria e São Sebastião; e tem recentemente alcançado em Goiás, o bairro Jardim ABC, na Cidade Ocidental.

Nessa área, o contexto fundiário privado proporciona menor controle no uso do solo e, conseqüentemente, maior possibilidade de parcelamento irregular de terras. Reforçados pela alteração da maior parte da área de Zona Rural de Uso Diversificado para Zona de Expansão e Qualificação Urbana, pelo novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial –PDOT, os

arredores da rodovia DF-140 tornaram-se cobiçados pelo grande capital imobiliário do segmento de condomínios de luxo.

Uma breve pesquisa exploratória sugere que a paisagem de Cerrado ainda preservado no vetor centro-sul, tem sido usada pelo promotor imobiliário do segmento de condomínios como recurso publicitário. A sustentabilidade ambiental aparece no discurso de vendas, colocando a natureza como um privilégio de determinadas classes e na defesa de interesses exclusivistas. O discurso ideológico constrói, pois, uma imagem voltada para potencializar o lucro, como parece estar ocorrendo no caso do Alphaville Brasília⁶.

A discussão acima indica uma rápida conversão do espaço rural em urbano no Aglomerado Urbano de Brasília, com destaque recente para o vetor de expansão urbana centro-sul. Dessa forma, esse trabalho busca responder a questões orientadoras, que serão exploradas nos capítulos de análise e que se apresentam a partir de escalas mais abrangentes, como referência geral da problemática. Seguem para escalas mais localizadas e aspectos mais específicos; e desembocam na atualidade e no recorte espacial particular, constituindo o foco da pesquisa.

- a) Qual o papel do promotor imobiliário do segmento de moradias fortificadas na produção e organização socioespacial periférica no Brasil?
- b) Qual o papel do planejamento na formação do território e na expansão do Aglomerado Urbano de Brasília?
- c) Qual o papel do planejamento para a expansão urbana no vetor centro-sul?
- d) Em que medida é utilizado o discurso da sustentabilidade ambiental nas estratégias de vendas de imóveis no condomínio de luxo Alphaville Brasília?

O objetivo geral da pesquisa é analisar as relações entre metropolização, atuação de promotores imobiliários e uso do discurso da sustentabilidade, na comercialização de imóveis

⁶ Espalhados por todas as regiões geográficas do Brasil, os condomínios da grife localizam-se em áreas periféricas ou rurais próximas a áreas habitadas por população de baixa renda. Um desses condomínios é o Alphaville original, originado em Barueri, no estado de São Paulo. Seguindo este modelo, o Alphaville Brasília (Residencial 1 e Residencial 2) localiza-se no município goiano de Cidade Ocidental, no limite com o Distrito Federal.

de luxo, no Aglomerado Urbano de Brasília. Em consonância com as questões de pesquisa, os objetivos específicos são:

- a) Identificar o papel dos promotores imobiliários do segmento de moradias fortificadas na produção e organização do espaço urbano periférico no Brasil.
- b) Analisar o papel do planejamento na formação do território e na expansão do Aglomerado Urbano de Brasília.
- c) Analisar o papel do planejamento para a expansão urbana no vetor centro-sul.
- d) Examinar a utilização do discurso da sustentabilidade ambiental nas vendas de imóveis no condomínio de luxo Alphaville Brasília.

De acordo com os objetivos e as questões acima elencadas, e com subsídio em Gil (2011, p. 42), que destaca a hipótese de frequência de acontecimentos como aquela que antecipa uma determinada característica com maior ou menor intensidade, a hipótese central de pesquisa é a de que: a elevada frequência de uso do discurso da sustentabilidade indica um papel significativo do viés ambiental no quadro das estratégias de vendas de imóveis no condomínio Alphaville Brasília.

1.3 Aspectos metodológicos gerais

A chamada sustentabilidade ambiental cada vez mais ganha espaço em nossa sociedade. O tema faz parte de diversos enunciados discursivos, seu uso é corrente na mídia e vai desde o senso comum ao científico. Legitima e qualifica diversas atividades econômicas e comportamentos sociais que impactam na organização espacial. Nesse cenário, destacam-se empreendimentos imobiliários de alto padrão que aderem ao seu produto o predicado de sustentável.

Nesse âmbito, as análises consideraram as dinâmicas socioespaciais em quatro escalas de atuação, que vão da mais ampla a mais específica: Brasil, Aglomerado Urbano de Brasília, vetor de expansão urbana centro-sul e Condomínio Residencial Alphaville. Essas estão relacionadas a cada questão de pesquisa e apresentam-se organizadas em capítulos de análise. O estudo parte do pressuposto de que contextos socioeconômicos, políticos e ambientais influenciam ações de planejamento e gestão do território; e essas condicionam resultados.

Na escala Brasil, de modo a alicerçar a pesquisa, o tema foi desenvolvido, primeiramente, a partir de um apanhado histórico acerca das transformações socioespaciais advindas da entrada do país no processo de industrialização e de modernização do território. Entre essas mudanças ganham relevo a urbanização e metropolização. Em seguida, guardando paralelismo com a escala Aglomerado Urbano de Brasília, a análise focou a fase atual (1986-2012).

Na escala espacial do Aglomerado Urbano de Brasília, o recorte temporal seguiu à periodização: antecedentes (fases de 1956 a 1969; e de 1970 a 1985), por compreender a formação territorial desse espaço, com distintos resultados na organização socioespacial entre uma fase e outra; e atualidade (fase de 1986 a 2012), devido à proliferação dos condomínios horizontais nesse período.

Na escala vetor de expansão urbana centro-sul, as análises concentraram-se na fase atual (1986-2012), com foco nos anos mais recentes, visto que é quando ocorrem mais intensamente as ocupações pela tipologia habitacional dos condomínios. Em função de ser fenômeno em processo, na escala Condomínio Residencial Alphaville, o recorte temporal foi realizado apenas em anos mais recentes, a partir de 2010, quando foi lançado o empreendimento, à atualidade.

De acordo com a delimitação apresentada, para responder à primeira questão de pesquisa, que trata do papel do promotor imobiliário do segmento de moradias fortificadas na produção e organização socioespacial periférica no Brasil, foram realizadas pesquisas bibliográficas e documentais. A análise enfatizou estudos críticos, registrados em livros e artigos científicos, de autores que se debruçaram sobre o tema da urbanização brasileira e sobre os processos que originaram as formas metropolitanas tradicionais e que desencadearam novos padrões. Foram consideradas as atuações de ordem pública e privada na produção do espaço urbano. Para expor a realidade atual, também foram consultadas matérias de jornais e sítios eletrônicos.

Para responder à segunda questão de pesquisa, que trata do papel do planejamento na formação do território e na expansão do Aglomerado Urbano de Brasília, também foram realizadas pesquisas bibliográficas e documentais. A análise teve como base estudos sobre a

formação e organização desse território, bem como relatórios, planos, programas e projetos governamentais de gestão do território na escala proposta, além da coleta de dados secundários.

Para responder à terceira questão, que trata do papel do planejamento para a expansão urbana no vetor centro-sul, foram realizadas pesquisas bibliográficas e documentais. O estudo foi baseado em documentos e relatórios técnicos governamentais e de instituições acadêmicas que se referem à área, além de matérias jornalísticas e publicitárias.

Como intuito de responder à quarta questão, que se refere ao uso do discurso da sustentabilidade ambiental nas estratégias de vendas de imóveis no condomínio de luxo Residencial Alphaville, foi realizada pesquisa documental, por meio de imagens e materiais publicitários do empreendimento, tais como fotografias, páginas de internet e publicações em jornais e folhetos, além de exame desse material por meio de modelo de análise. Complementarmente, foi realizada observação direta.

Conforme organização dessa dissertação, o Capítulo 2 apresenta a Fundamentação Teórica norteadora da pesquisa. O Capítulo 3 apresenta o tema na escala Brasil. O Capítulo 4 mostra o assunto na escala Aglomerado Urbano de Brasília, o Capítulo 5, discute os processos na escala vetor centro-sul, e o capítulo 6, o Condomínio Residencial Alphaville. Em seguida, serão dispostas as Considerações Finais e as Referências Bibliográficas. Desse modo, a seguir será explicitada a Fundamentação Teórica.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A fundamentação teórica adotada considera os processos socioespaciais que corroboraram para a expansão urbana e o fenômeno da proliferação de condomínios horizontais, no Brasil e no Aglomerado Urbano de Brasília. Desse modo, é adotada a perspectiva da produção do espaço urbano enquanto mercadoria, promovida por agentes sociais que no segmento imobiliário a vinculam a um discurso sustentável.

2.1 Produção do espaço urbano

Espaço social

Entre os conceitos-chave que dão à Geografia sua autonomia e identidade nas ciências sociais, a saber: paisagem, região, lugar, território e espaço, concederemos ao último exame mais aprofundado. Amplamente discutido nas diversas correntes do pensamento geográfico, o espaço será explanado a partir das visões de pensadores do movimento crítico, fundamentado no materialismo histórico- dialético, sendo entendido, em estreita relação com a prática social.

O ponto central da questão entre diversos autores reside na ênfase dada ao espaço como causa e também efeito das relações sociais do modo de produção, no contexto histórico capitalista. O conceito aparece efetivamente na análise marxista a partir da obra de Léfèbvre (CORRÊA, 2010, p. 25). Assim, para Henri Léfèbvre o espaço é social e vivido, e deve ser visto como o lócus da reprodução das relações sociais de produção, ou seja, de reprodução da sociedade (Apud CORRÊA, 2010, p. 25).

O mesmo autor, na obra “A produção do espaço”, distingue o espaço perante outros objetos, evidenciando seu processo e especificidade, em uma relação de subordinação e resultado. Para ele, o espaço social não é uma coisa entre outras coisas, nem um produto entre outros; ao invés disso, ele subordina as coisas produzidas e abrange suas inter-relações em sua coexistência e simultaneidade. O espaço é resultado de uma sequência e conjunto de operações, não podendo ser reduzido a um simples objeto (LÉFÈBVRE, 1991, p. 73).

Com forte influência em Henri Léfèbvre, a concepção de espaço para Milton Santos foi lapidada ao longo de sua vasta obra, permanecendo, no entanto, a essência no aspecto social da questão. Destacamos aqui a que considera o espaço como instância da sociedade, pois não é apenas um conjunto formado por coisas, objetos geográficos naturais e artificiais, mas é tudo isso, acrescido da sociedade (SANTOS, 1985, p. 1). Desse modo para ele o espaço é “[...] um conjunto de formas representativas de uma estrutura de relações sociais que se manifestam através de formas e funções e são os testemunhos de uma história escrita no passado e no presente” (Apud STEINBERGER, 2006, p. 37).

O autor propôs ainda a utilização de categorias metodológicas para entendimento do espaço, são elas: forma, função, estrutura e processo (SANTOS, 1985, p. 2; 2008a, p. 125). A *Forma* é o aspecto visível ou exterior do objeto. *Função* é sua tarefa, ou atividade a ser desempenhada por esse objeto. As formas e funções estão inseridas em uma *estrutura*, todos esses por sua vez participam de um *processo*, que ocorre no âmbito de uma estrutura social e econômica (CORRÊA, 2010, p. 28-29).

As relações entre a forma e seu conteúdo na discussão espacial foram levantadas por Léfèbvre e Santos, entre outros. Para o primeiro autor, há sempre algo ocorrendo no espaço, portanto, seu vazio é apenas aparente, já que qualquer coisa pode ocorrer, em qualquer lugar. Ao mesmo tempo, esse espaço pode ter seu conteúdo excluído, tornar-se um lugar de raridades ou de poder em estado puro (LÉFÈBVRE, 2008, p. 119).

Complementarmente, o segundo autor nos oferece o conceito de *formas-conteúdo*. Para ele as formas geográficas contêm frações do social, por isso, não são apenas formas, mas há dentro delas conteúdos, que são socialmente inseridos, ou seja, cada sociedade atribui-lhe um valor. Nesse sentido, as formas-conteúdo estão frequentemente se modificando, já que os movimentos da sociedade também são constantes (SANTOS, 1985, p. 2).

Outros autores também contribuíram para o esclarecimento da questão espacial, por exemplo, Carlos (2001, p. 11) inicia sua obra sobre o espaço-tempo na metrópole, considerando o espaço como “[...] condição, meio e produto da realização da sociedade humana em toda a sua multiplicidade”. Para a autora, o espaço é conceito abstrato, mas

também concreto, na medida em que tem uma dimensão real no lugar de realização da vida humana, e essa ocorre diferencialmente no tempo e lugar.

Como visto, o espaço é a base essencial para reprodução das relações de produção, não se podendo prescindir dele. De acordo com esse pensamento, e mostrando a inseparabilidade entre sociedade e espaço, Santos estabelece o conceito de formação socioespacial, no qual afirma não ser possível conceber uma determinada formação socioeconômica sem se recorrer ao espaço (Apud CORRÊA, 2010, p. 26). Nessa mesma linha, Corrêa define organização espacial como uma materialidade social, o “conjunto de objetos criados pelo homem e dispostos sobre a superfície da Terra” (Apud CORRÊA, 2010, p. 28).

Considerando os pensamentos acima expostos que alicerçam a teoria geográfica atual devemos observar agora, não somente o espaço enquanto categoria geral de análise, mas também uma fração desse, o espaço urbano, e suas relações com o modo de produção capitalista.

Espaço urbano capitalista

Os expressivos movimentos populacionais em direção às cidades e a acelerada conversão do espaço rural em urbano na sociedade capitalista, há muito, instiga autores de diversas áreas: demógrafos, sociólogos, arquitetos, economistas, geógrafos, além dos planejadores urbanos, entre outros. Tendo em vista a base física do fenômeno, é possível sua interpretação a partir de uma teoria espacial, tentativa a seguir aventada.

Inserido no contexto da produção econômica capitalista e divisão socioespacial do trabalho, o espaço urbano é definido, por Corrêa, como a organização espacial da cidade, um reflexo e um espaço desigual, mutável e dinâmico como a sociedade (CORRÊA, 1995, p. 8). Com raciocínio semelhante, Carlos (1994, p. 84-85) compreende o urbano como um produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só no que se refere à produção econômica, mas também sociais, políticas, ideológicas, jurídicas que se articulam na totalidade da formação econômica e social.

No modo de produção capitalista o espaço é utilizado como meio de produção para a geração de mais-valia e obtenção de renda pelos proprietários fundiários. A urbanização, e a produção e consumo do espaço urbano estão inseridos no processo de reprodução das relações de produção capitalistas, pois são guiados pelos ditames da propriedade privada e pelas necessidades do capital de gerar valor excedente. Assim, o espaço urbano passa a ter cada vez mais importância para o capital (BOTELHO, 2007, p. 23).

Outros autores também se debruçaram sobre o tema. Para Castells, em sua “A questão Urbana”, por exemplo, o espaço é um produto material de uma dada formação social, assim, é determinado pelas forças produtivas e pelas relações de produção que se originam delas. Diferentemente de Léfèbvre, sua teoria não é específica para o espaço, mas é concebida como uma teoria geral da organização social que se articula com o espaço. Sua questão teórica é a natureza do espaço urbano, considerando as relações socioespaciais, fundamentadas nos elementos da estrutura econômica: os meios de produção e a força de trabalho. Nesse sentido, Segundo, Gottdiener, para Castells o urbano é a unidade espacial da reprodução da força de trabalho (GOTTDIENER, 1997, p.120-123).

Observamos que para esses autores, o espaço urbano não é apenas o receptáculo de ações, como defendido pela Geografia e Ecologia Urbana em suas análises tradicionais. Em uma inversão conceitual, essas investigações convencionais afirmavam serem os processos sociais desenvolvidos *no* espaço, de modo que esse somente os mantém ou suporta (GOTTDIENER, 1997, p. 125). Contrariamente, os autores não-adeptos a esse pensamento, e que são aqui apresentados, acreditam na produção *do* espaço urbano.

Tendo em vista a produção *do* espaço urbano, e apesar de já explanados alguns esclarecimentos sobre o tema, para melhor entendimento da questão, será necessário retornarmos ao pensamento de Milton Santos, agora, para uma análise da totalidade e fracionalidade do espaço. Para tanto, recorreremos ao estudo de Steinberger (2006), com base na teoria da totalidade espacial de Santos. A autora explica a noção de urbano, ambiental, territorial, rural e regional. Consideraremos aqui sua explanação sobre o *urbano*.

Para Steinberger, a noção de urbano, bem como as demais citadas, é uma forma-conteúdo. Como visto anteriormente, o conceito de Santos para forma-conteúdo refere-se a

uma valoração dada ao espaço por uma sociedade, em período histórico específico. Acrescenta ainda a autora que essas formas-conteúdo são também “manifestações do real concreto da totalidade” (STEINBERGER, 2006, p. 43-44). A autora aprofunda a discussão ao questionar, seriam essas noções também frações do espaço?

Após suas análises, infere que há tanto formas-conteúdo gerais, quanto particulares. É na categoria particular que se enquadra a noção de urbano, juntamente com as de regional e rural, pois são noções menos abrangentes que as de ambiental e territorial. Nesse sentido, as noções mais abrangentes podem ser entendidas como expressões maiores da totalidade do espaço. Por outro lado, as noções menos abrangentes, como a de urbano, são consideradas frações do espaço, podendo assim falar-se em um *espaço urbano* (STEINBERGER, 2006, p. 44).

Agora, com base no melhor entendimento do conceito de espaço urbano, é necessário considerarmos também sua produção como mercadoria. Porém, não qualquer mercadoria, pois o ponto de vista da inserção do componente social ao espaço urbano dá a ele papel fundamental no processo de acumulação de capital, especialmente para o setor imobiliário.

2.2 Promoção imobiliária

Comercialização do espaço

Diversos autores já trataram o uso do espaço como uma mercadoria. Essa, no entanto, possui características intrínsecas que a diferem de todos os outros produtos. Desse modo, serão expostos a seguir alguns dos pensamentos que interpretam a produção do espaço pelo setor imobiliário.

De acordo com Léfèbvre, o espaço não é somente parte das forças e meios de produção, mas constitui também um produto dessas relações. Observa o autor que há não só um espaço de consumo, mas também um consumo do espaço. É nesse sentido que o próprio desenho espacial pode ser convertido em mercadoria, juntamente com a terra. Como outras mercadorias, o espaço apresenta simultaneamente um objeto material e um processo que envolve relações sociais. Porém, ao contrário dessas, recria continuamente relações sociais ou ajuda a reproduzi-lo (Apud GOTTDIENER, 1997, p. 129-133).

Carlos (2001, p. 15) também vê no espaço sua qualidade de mercadoria diferenciada. Para a autora, em uma sociedade fundada sobre a troca, a apropriação do espaço serve às necessidades de acumulação por meio de mudanças e readaptações de usos e funções dos lugares. O espaço produzido entra cada vez mais no circuito da troca, atraindo capitais, em uma lógica que ordena e direciona a ocupação, fragmentando e tornando os espaços trocáveis.

Em outro estudo, a mesma autora, ressalta que a cidade aparece como um bem material, e que é, portanto, consumida, conforme as leis de reprodução do capital. Isso é feito pela realização de um produto que é fruto do processo de valorização da mercadoria. Nesse caso, o espaço urbano possui tanto valor de uso, quanto valor de troca (CARLOS, 1994, p. 85). Nesse sentido, para Léfébvre, a importância do espaço é conquistada pela dialética entre o valor de uso e de troca, que produz um espaço social de usos, mas também um espaço abstrato de expropriação (GOTTDIENER, 1997, p. 131).

Segundo Low-Beer, “o espaço dentro do capitalismo enquanto mercadoria apresenta diversos usos, onde a cidade dá ao seu solo, ao mesmo tempo, a condição de valor de uso e valor de troca”. O valor de troca, para Sposito, pode ser definido como o preço pelo qual devem pagar aqueles que não possuem direito de propriedade. O valor de uso, segundo Harvey, tem a ver com a indispensabilidade do solo, visto que é a base física a partir da qual se constituem todas as outras mercadorias e sistema de sobrevivência do homem (Apud MENDES 2000, p. 211-212).

Harvey debate o valor de uso como base conceitual do tratamento geográfico das questões de uso do solo e explana melhor a questão ao considerar a palavra *valor* a partir de duas acepções, com base nas análises de Marx sobre a economia política clássica. A primeira refere-se à utilidade; a segunda, ao poder de compra. Com base nisso, dá a primeira interpretação o nome de valor de uso; à segunda, valor de troca. Segundo Harvey, para Marx, o valor de uso serve como meio de existência, enquanto que o de troca é criado por um processo social para criar objetos materiais para o consumo (HARVEY, 1980, p. 131-133).

Harvey (1980, p. 135-136) especifica ainda mais a questão ao dizer que o solo e suas benfeitorias também são mercadorias. Para o autor, o solo possui características inerentes que a diferenciam de todas as demais. Entre elas, destacamos:

- a) A localização fixa do solo e das benfeitorias confere privilégios de monopólio a quem tem o direito de uso dessa localização;
- b) O solo é algo permanente e a vida das benfeitorias bastante elevada, por isso o direito de uso sobre elas propiciam oportunidade de acúmulo de riquezas;
- c) O solo e as benfeitorias têm usos diferentes, dependendo do usuário, pode, por exemplo, referir-se a status ou meio para acumular riquezas. São essas formas de uso, em conjunto, que constituem o valor de uso do solo e da benfeitoria.

Como esses valores mudam para cada tempo e pessoa, cada indivíduo ou grupo determina o seu valor de uso. É nesse sentido que para Harvey o solo e as benfeitorias no capitalismo são mercadorias especiais e o valor de uso reflete as necessidades, reivindicações sociais, hábitos culturais e estilos de vida de cada grupo ou indivíduo (HARVEY, 1980, p. 137).

Outro conceito importante para o entendimento do espaço enquanto mercadoria é o de renda da terra, que é a apropriação do excedente econômico do valor de troca. Assim, o direito à renda é dado pelo direito de propriedade, no entanto o valor da venda é dado por uma série de fatores como as qualidades particulares do terreno. Villaça (1998, p.72) ressalta o fator localização. O autor diz que o trabalho social no espaço urbano resulta em dois produtos: as estruturas físicas (edifícios, ruas, praças); e o valor produzido pela aglomeração, que é dado pela localização das estruturas físicas. Assim, a aglomeração se apresenta como um valor de uso da terra, valor que no mercado se traduz como preço da terra.

Na mesma linha, Mendes (2000, p. 212) destaca que a natureza dos atributos de localização é determinada pela inter-relação dos elementos: acessibilidade e infraestrutura. Para esse autor, a acessibilidade no espaço urbano é determinada pelas vias de circulação e sistemas de transportes; a localização refere-se às vantagens oriundas da infraestrutura e concorrem para diferentes valorizações dos terrenos.

Os fatores que determinam a formação do preço também são salientados por Carlos (1994, p. 88), que destaca outros elementos, como a acessibilidade a lugares privilegiados (escolas, shoppings, centros de saúde, serviços, lazer, áreas verdes), infraestrutura (água, luz, esgoto, asfalto, telefone); privacidade; relevo (refletem nas possibilidades e custos de construção) e o processo de valorização espacial (evolução dos preços).

As consequências desse processo são destacados pela autora que cita o fato de as classes de maior renda habitarem as melhores áreas, as mais centrais, ou as abandonam em busca de um novo modo de vida, em terrenos mais amplos, arborizados, silenciosos e com maiores possibilidades de lazer. Nesse sentido, o espaço apropriado como propriedade fará com que alguns disponham de determinadas parcelas do espaço geográfico como esferas privadas, excluindo os demais e determinando a classe social que irá desfrutar disso, em um comportamento que expressará a segregação espacial (CARLOS, 1994, p.87-89).

Para a autora, o uso do solo está ligado a momentos particulares do processo de produção capitalista e é o modo de ocupação de determinado lugar, a partir da necessidade de realização de ações, tais como: produzir, consumir, habitar ou viver. Complementa ao dizer que para viver o ser humano necessita ocupar determinado lugar no espaço, o que envolve o ato de produzi-lo (CARLOS, 1994, p. 85). Sendo assim, é preciso compreender a atuação dos principais agentes produtores do espaço urbano e seus modos distintos de determinar esses valores, com destaque os do setor imobiliário.

Agentes produtores do espaço urbano: setor imobiliário

O setor imobiliário é constituído de três subsetores: a indústria da construção civil; as atividades da indústria produtora de materiais de construção; e as ligadas ao terciário. Nessa última destacam-se as atividades imobiliárias, como o loteamento, compra, venda, entre outras (BOTELHO, 2007, p. 46). Em nossa análise sobre a produção do espaço urbano, interessa-nos, mormente, o último subsetor.

Nesse sentido, no espaço urbano capitalista podem ser diferenciadas duas principais ordens de atuação, a pública e a privada destacadas por: Corrêa (1995, 2011); Gottdiener (1997); Harvey (1980), Léfèbrve (2008), entre outros. Segundo o primeiro autor, na ordem

pública, o Estado atua concomitantemente como consumidor de espaço, proprietário fundiário, promotor imobiliário, e agente de regulação do uso do solo (CORRÊA, 1995, p. 12). O Estado é responsável também por criar mecanismos que minimizem os obstáculos ao investimento do setor imobiliário, pela regulamentação de usos do solo e do espaço público, direcionamento dos investimentos, construção de infraestrutura, planos de revalorização de áreas urbanas degradadas, entre outros (BOTELHO, 2007, p. 27).

Na ordem privada, destacam-se, entre outros, os promotores imobiliários, que atuam na criação de novas áreas nobres; além dos proprietários fundiários, interessados na renda da conversão do espaço rural em urbano (CORRÊA, 1995, p. 12). Segundo Oseki, há ainda envolvimento de: consumidores, agentes financeiros, produtores e comerciantes de materiais de construção, empresários, capital comercial e equipes de projetos (Apud BOTELHO, 2007, p. 46).

Nessa mesma linha, Harvey (1980, p. 142) destaca o papel dos agentes produtores do espaço urbano no mercado de moradias. Para o autor:

- a) Os usuários proprietários preocupam-se com o valor de uso, mas também com o de troca;
- b) Os corretores de imóveis operam no mercado de moradia para obtenção do valor de troca e o lucro por meio da compra e venda;
- c) Os proprietários na maioria dos casos trabalham com o valor de troca. Os proprietários rentistas olham o imóvel como meio de troca;
- d) Os incorporadores e a indústria da construção de moradias objetivam criar novos valores de uso para outros, com a finalidade de realizar valores de troca para si próprios;
- e) As instituições financeiras, devido às características particulares da habitação, como o seu alto valor, estão fundamentalmente interessadas no valor de troca por meio do financiamento da criação ou aquisição de valores de uso;
- f) As instituições governamentais impõem e administram uma variedade de restrições no operação do mercado de moradia (como o zoneamento, o controle e planejamento do uso do solo), e também atuam na alocação de serviços, facilidades e vias de acesso, contribuindo, assim, para o valor de uso da moradia.

São, portanto, os agentes sociais que, conforme seus interesses, produzem as formas e uso do solo urbano, por meio da produção do valor de uso e de troca. Para Léfèbvre (2008, p. 117), grandes grupos sociais modelam o espaço de modo diferencial, e operam por impulsos sucessivos, projetando de modo descontínuo extensões de espaço. Complementa o autor, ao dizer que esses grupos sociais compreendem classes e frações de classes, bem como instituições, e agem uns com (ou contra) os outros.

Dentre esses agentes sociais, Gottdiener (1997, p. 188) compreende que é o agente imobiliário de ordem privada, com suas articulações institucionais e estatais, o elo para compreensão do processo de acumulação de capital, que ocorre na conexão entre o valor de uso da localização e o preço do uso do espaço.

Principais atividades da produção imobiliária

Segundo Botelho (2007, p. 57-62), entre as principais atividades da produção imobiliária estão o loteamento e a incorporação. Loteamento é a divisão da terra em parcelas comercializáveis e a transformação do espaço em mercadoria produzida. Entretanto, para aprovação de um loteamento de forma legal, há elevados custos e burocracia, ocasionando a explosão de loteamentos irregulares destinados à população proletária, em geral na periferia.

Em paralelo ao desenvolvimento dos loteamentos, criou-se a figura jurídica da incorporação, cuja finalidade é criar disponibilidade de terrenos para construir. Nessa atividade, o agente compra o terreno, detém o financiamento para construção e comercialização do imóvel, decide as características arquitetônicas, econômico-financeiras e locacionais, o uso do solo naquela área e a qual camada de renda se destina. Atualmente, atua em conjunto com o mercado de capitais, bancos e Estado para obtenção de financiamento e realização de seu capital (BOTELHO, 2007, p. 63).

As atividades de loteamento e incorporação são complementadas com as da construção para a produção do espaço urbano. Ao lidarem com a valorização fundiária, compartilham da mais-valia gerada (BOTELHO, 2007, p. 66). Entretanto, para a execução das atividades ligadas ao setor imobiliário, um grande obstáculo à reprodução do capital no setor imobiliário deve ser superado: a propriedade imobiliária. Devido à propriedade privada da terra urbana,

os empresários do setor da construção têm de dispor de um volume grande de recursos para a aquisição de terras para a produção de moradias, fundindo o mercado de terras e o mercado de edifícios no mercado imobiliário (BOTELHO, 2007, p. 55-57).

Para evitar a paralisação das atividades, em função do alto custo com a aquisição de terras em áreas centrais, o setor tem expandido as áreas da construção para regiões periféricas, geralmente, com precária infraestrutura e distantes do centro, onde as terras são mais baratas. Nesse processo de expansão, é fundamental o papel dos promotores imobiliários para a criação de novas necessidades (BOTELHO, 2007, p. 57).

Nesse sentido, para o alcance de seus objetivos quanto a vendas de unidades imobiliárias, esses agentes sociais produzem objetos imobiliários geradores de lucros, operando, assim, mudanças nos padrões de ocupação do solo. Para tanto, novos atributos são agregados aos imóveis, como áreas de lazer e espaços verdes, em um processo de diferenciação/homogeneização do espaço. Também serve de artifício a construção de imagens e discursos fortemente espacializados e ligados ao quadro natural, assunto a seguir analisado.

2.3 Discurso da sustentabilidade ambiental

Dualidade homem- natureza no espaço urbano

As relações do homem e seu meio transformaram-se, na medida em que, com o domínio das técnicas, os homens passaram a se considerar externos à natureza. Assim, para Santos (2008a, p. 233-234), a história das relações entre sociedade e natureza é o da substituição de um meio natural por um meio cada vez mais artificializado. Desse modo, o meio geográfico pode ser dividido em: natural, técnico, e técnico-científico-informacional.

O meio natural é aquele em que o homem escolhia da natureza suas partes para sobrevivência. Aqui, já havia o trabalho, mas não os objetos técnicos. Assim, o homem muda a natureza, criando uma nova, mas com harmonia socioespacial. O meio técnico é o da mecanização, onde o espaço passa a ser natural e também artificial. Os objetos técnicos e o espaço maquinizado se sobrepõem às forças naturais, dando ao homem o poder de enfrentar a natureza, natural ou socializada, com instrumentos (SANTOS, 2008a, p. 235-237).

A fase atual é a do meio técnico-científico-informacional, que se inicia a partir da segunda guerra mundial, afirmando-se nos anos 70. Devido ao mercado global, a ciência e a tecnologia, junto com a informação estão na base da produção, utilização e funcionamento do espaço. Assim, Santos define como tecnocosmo a situação em que a natureza *natural* tende a recuar e deixar de ser parte significativa em nosso ambiente, em uma cientificação e tecnização da paisagem (SANTOS, 2008a, p. 238-239).

Tendo em vista o processo progressivo de secessão do homem e seu meio, convém considerarmos o conceito de natureza na visão de alguns autores. Para Léfèbvre, há uma contradição entre a natureza e o homem, como uma relação dual entre a natureza e a técnica; entre a natureza e a cultura. É uma associação que só pode ser pensada à luz de um conflito dialético: a cultura significa conquista ou aquisição, poder, consciência conquistada, abstração, artificialidade; já a natureza, refere-se à vitalidade, espontaneidade, impulso, inconsciência, impotência, incultura. Assim, “a distância entre o homem e a natureza não para de crescer [...]” (LÉFÈBVRE, 1969, p. 156-157).

Esclarece ainda o autor o cerne dessa dualidade e separação. Para ele, a palavra natureza pode significar tanto a natureza humana, ou seja, instinto, necessidade, desejo; como também a natureza sem o homem, ou antes do homem, fora dele. Por isso, a história desdobra-se em “natureza” e “humano” e o homem desdobra-se em “natureza” e “história”. Nesse sentido, a natureza é o espaço e tempo em que falta o homem, ou a pura natureza (natureza exterior); mas é também o que falta no homem (sua natureza interior) (LÉFÈBVRE, 1969, p. 158-163).

Desse modo, para Léfèbvre, na cultura e civilização, a natureza se dirige e se domina. Ela é conquistada e adquirida, pelo trabalho e pela técnica. Ao mesmo tempo, a natureza é um “dado” inicial, primordial e incompreensível, obscuro e rico, que a práxis metamorfoseia, no entanto, sem desligar-se dela (LÉFÈBVRE, 1969, p. 170). É, portanto, a natureza subjugada; ao mesmo tempo em que é fundamental.

Milton Santos oferece-nos seu conceito de natureza a partir da explicitação dos elementos do espaço e suas interações. Assim, o espaço é constituído pelos homens, firmas, instituições, infraestruturas e pelo meio ecológico. Esse último é o “[...] conjunto de complexos territoriais

que constituem a base física do trabalho humano” (SANTOS, 1985, p. 6). As modificações no meio ecológico se dão, devido às necessidades biológicas e sociais de uma comunidade, que são satisfeitas pelo ato de produzir, consumir e investir. Esses investimentos dão-se cada vez mais na forma de fixos, que modificam o meio ecológico, por meio dos sistemas de engenharia. Assim, opera-se uma evolução do homem e da natureza (SANTOS, 1985, p. 8).

O autor equiva os termos “meio ecológico” e “natureza”. No entanto, esclarece que a natureza de que trata é uma segunda natureza, e não mais uma primeira, também chamada cósmica ou selvagem, ou a retratada por Léfèbvre como a natureza sem o homem. Para Santos, o meio ecológico é meio modificado e técnico. A transformação da primeira natureza para a segunda deu-se quando o homem transformou-se em ser social. Nesse sentido, uma natureza “natural” não existe mais (SANTOS, 1985, p. 8).

Em outra obra, Santos complementa sua visão de natureza, a partir do que para ele, naquele momento, é o objeto de análise da Geografia. Para o autor, cabe a essa disciplina estudar o conjunto indissociável de sistemas de objetos e de ações que formam o espaço (fixos e fluxos). Os objetos são naturais e artificiais; os primeiros são a natureza selvagem, substituída por objetos artificiais (SANTOS, 2008a, p. 62-63). Nisso estaria o cerne da atual crise ambiental, já que os objetos técnicos modernos vão dos pequenos aos grandes, como as cidades, e esses impõem mudanças radicais à natureza (SANTOS, 2008a, p. 253).

Outros autores também trataram o dualismo em tela, sendo a obra de Neil Smith bastante representativa. O autor discorre sua teoria da produção da natureza, a partir de uma leitura marxista da relação homem-natureza, permeando os conceitos de valor de uso e valor de troca; primeira e segunda natureza. Para o autor, o ser humano modifica a natureza, e essa, por sua vez, influencia as formas de ocupação do território, em uma relação dialética.

Segundo Smith, em geral, a natureza é vista como algo que não pode ser produzido. Assim, a paisagem natural apresenta-se, inicialmente, como o substrato material da vida, prevalecendo, desse modo, o valor de uso em detrimento do valor de troca. No entanto, defende o autor uma concepção materialista de natureza, na qual esse substrato, na medida em que progride a acumulação de capital e expansão do desenvolvimento econômico, torna-se um

produto social. Assim, no contexto histórico, a aparência imediata da natureza apresenta-se como um processo de *produção da natureza* (SMITH, 1988, p. 67).

Smith aponta a penetração do conteúdo social no natural e vice-versa. Para ele, a natureza humana é determinada pelas necessidades e modos de satisfazê-las, pois as pessoas são, acima de tudo, seres naturais e direcionam para a produção suas habilidades (físicas e mentais). Por outro lado, a produção de excedentes torna a relação do homem com a natureza mais relacionada ao valor de troca, fazendo com que o homem produzisse mais do que o necessário para sua subsistência. Por meio de instituições, que facilitaram o intercâmbio dos bens, tais como o mercado, o Estado, dinheiro, classes, propriedade privada e família, emergiu uma sociedade diferenciada da natureza (SMITH, 1988, p. 77-84).

Erik Swyngedouw corrobora com Smith e diz que a relação antagônica em tela inicia-se no encontro do homem com a natureza, em suas dinâmicas internas e princípios regulatórios, gerando consequências sobre ambos. Desse modo, a dialética homem-natureza se externaliza conflituosamente entre dois campos separados, mediados por práticas ideológicas e representacionais (SWYNGEDOUW, 2009, p. 105).

A partir dessa constatação, o autor propõe uma solução ao salientar a necessidade do desenvolvimento de uma nova linguagem que transcenda a essa formação binária, mas que mantenha sua unidade dialética relacional. Desse modo, ao apresentar sua ideia de socionatureza, Swyngedouw nos mostra uma visão contrária à ruptura, mas de fusão dos aspectos sociais e naturais, já que para ele o mundo trata-se de:

[...] um processo histórico-geográfico de perpétuo *metabolismo* no qual processos “sociais” e “naturais” se combinam num processo de “produção de socionatureza” histórico-geográfico cujo resultado (natureza histórica) incorpora *processos químicos, físicos, sociais, econômicos, políticos e culturais* de maneiras altamente contraditórias, mas inseparáveis (SWYNGEDOUW, 2009, p. 105, grifo nosso).

Ao posicionar-se contrariamente ao dualismo, o autor diz que não há mais nada puramente social ou natural, mas sim uma mistura entre ambos. Há uma rede de processos entrelaçados de aspectos naturais e artificiais, ou sociais: sociedade e natureza reciprocamente integradas, formando um híbrido, cheio de contradições, tensões e conflitos. A esses objetos socionaturais chama de “quase objetos” ou “ciborgues” (SWYNGEDOUW, 2009, p. 105).

Michel Serres faz percurso semelhante a outros autores ao destacar a separação histórica entre o homem e a natureza, em uma relação de dominação, ora do primeiro para o segundo, ou vice-versa. No entanto, sua posição final é curiosamente diferenciada. Para ele, não somente o homem é um ente personificado, mas é também a natureza um sujeito de direito.

Serres, em uma visão catastrofista, ou bastante realista, inicialmente, alerta-nos para os resultados das atuais práticas e da ciência sobre o Planeta Terra. Esses seriam semelhantes aos de uma guerra, um conflito curto e global, uma contenda das noções civilizadas contra algo externo ao homem: o mundo. Essa guerra é efeito de uma relação fundamental dos homens com as coisas do mundo, a de dominação e posse. Até aqui, há um sistema antropocêntrico, pois, nas palavras de Serres, os homens são o “[...] umbigo do universo, senhores e possuidores da natureza” (SERRES, 1991, p. 44-45).

Entretanto, essa natureza-sujeito impõe uma reviravolta a esse processo, como em um retorno ao período que o homem não dominava as técnicas, quando a natureza impunha-lhe restrições. Porém, as limitações atuais não são mais locais, como anteriormente, mas sim globais, já que a natureza não-passiva de Serres reage globalmente às ações locais. Assim, “[...] de tanto dominá-la, tornamo-nos tão pouco donos da Terra, que ela, por sua vez, ameaça nos dominar novamente” (SERRES, 1991, p. 46).

O autor conclama por uma tomada de decisão radical. Para ele, é preciso optar por qual caminho tomar na bifurcação: morte ou simbiose. Tal qual a um parasita, a sociedade tem usufruído da Terra, seu hospedeiro, de modo abusivo, estabelecendo um desequilíbrio entre as partes. Para Serres, é preciso levar o mundo em conta nesse balanço, dando ao contrato natural, senso de reciprocidade e simbiose. Nessa nova relação, o domínio e a posse dariam lugar à escuta admirativa, contemplação e respeito (SERRES 1991, p. 46-51).

Steinberger também busca romper o dualismo a partir da interpretação que a faz da obra de Santos. Como já observado, quando tratado o conceito de urbano, para a autora, os termos ambiental e territorial referem-se à formas-conteúdo gerais; e regional, urbano e rural, formas-conteúdo específicas, portanto, às frações do espaço. Essas frações são partes da formação socioespacial enquanto totalidade (STEINBERGER, 2006, p. 44).

Ao equivalermos as noções “ambiental” e “natureza”, parece-nos que a grande contribuição da autora reside em indicar não só a ruptura entre homem e natureza, mas em apontar o elemento que os conecta: o espaço. Steinberger esclarece que a interpretação dualista decorre da desconsideração do espaço enquanto uma totalidade, visto que, para Santos, o espaço é social, mas também é natureza (Apud STEINBERGER, 2006, p. 47). E assim, retornamos ao conceito geográfico fundamental inicialmente tratado aqui.

Conforme o exposto, podemos apreender um espaço que não é estático ou mero receptáculo da experiência humana, mas vivo e dinâmico, que serve de conexão entre elementos ora conflitantes e excludentes: a natureza e a sociedade. É também nesse espaço que imagens são construídas e exteriorizadas na forma de discursos. Esses, por sua vez, incitam práticas sociais, conforme os propósitos de determinados agentes sociais, assunto a seguir tratado.

Construção e percepção da imagem ambiental urbana

Alguns autores buscaram compreender as práticas socioespaciais no ambiente urbano associadas à construção de imagens da cidade. Nesse sentido, um dos principais pressupostos de estudos comportamentais urbanos é o de que a percepção ambiental condiciona o comportamento, como veremos a seguir.

Kevin Lynch se concentrou no estudo da imagem mental das cidades por meio dos elementos clareza e legibilidade das paisagens. Para ele, há uma associação entre o ambiente externo e sua apreensão. Assim, é preciso preocupar-se com o modo como os habitantes percebem a cidade, pois cada indivíduo é portador de um quadro mental que generaliza o mundo físico exterior (LYNCH, 1997, p. 3-4).

Lynch considera que o ambiente físico pode prover formas mentais que constroem ou reforçam simbologias e significados coletivos. Assim, um cenário físico, que seja vivo e integrado, pode resultar em uma imagem bastante precisa, e essa desempenhar um papel social importante, já que pode fornecer subsídios para simbologias e memórias coletivas da comunicação de grupo. Assim, “[...] a cidade é em si o símbolo poderoso de uma sociedade

complexa. Se bem organizada em termos visuais, ela também pode ter um forte significado expressivo” (LYNCH, 1997, p. 5).

Desse modo, a imagem ambiental seria efeito de um processo bilateral entre o observador e ambiente, uma relação na qual o primeiro, de acordo com seus objetivos, seleciona, organiza e dá significado àquilo que vê. Contudo, a informação percebida pode ser filtrada, resultando em limitações ou ênfases aos aspectos vistos. Assim, as imagens de uma mesma realidade podem ser percebidas de modo variado. No entanto, indivíduos enquadrados em classes mais homogêneas tendem a ter imagens mais consensuais (LYNCH, 1997, p. 7-8). São as chamadas “imagens públicas” ou “imagens mentais comuns”.

Sobre esse aspecto, é importante salientar que o observador considerado por Lynch, e por nós, tem um papel ativo em sua percepção de mundo. Não se trata, portanto, de um simples absorvedor de imagens e significados, mas de um agente que tem participação criativa tanto no desenvolvimento da imagem, quanto na transformação dessa, de maneira a enquadrá-la as suas necessidades (LYNCH, 1997, p. 6). É tal a importância do observador que, para Lynch, esse pode substanciar uma imagem desejada. Assim,

Uma vez que o desenvolvimento da imagem é um processo interativo entre observador e coisa observada, é possível *reforçar* a imagem tanto através de artifícios simbólicos e do reaprendizado de quem a percebe como através da reformulação de seu entorno (LYNCH, 1997, p. 12, grifo nosso).

Ressalta ainda Lynch que a imagem pode ser decomposta em três elementos, são eles a *identidade*, a *estrutura* e o *significado*. A identidade é a diferenciação de um objeto com relação a outros, trazendo um significado de unicidade ou individualidade; estrutura, a relação espacial do objeto com o observador ou outros objetos; por fim, o último aspecto refere-se ao significado do objeto, prático ou emocional, para o observador (LYNCH, 1997, p. 9).

Outro conceito tratado pelo autor é a imaginabilidade. Para Lynch, *imaginabilidade* seria a característica em um objeto físico que confere a ela uma *imagem forte*, em qualquer observador. Essa característica também pode ser chamada de *legibilidade*, ou *visibilidade*, assim os objetos não apenas são vistos, como estão também presentes nos sentidos do observador (LYNCH, 1997, p. 11).

Antoine Bailly, diferentemente de Lynch, enfatiza os aspectos individuais da apreensão da imagem ambiental urbana. O autor nos lembra que a relação entre o sujeito e a paisagem tem sido analisada por duas distintas correntes de pensamento. A primeira, considerada por ele mecanicista e reducionista, é baseada na teoria do estímulo-resposta (E-R), de Skinner, que enfatiza as necessidades primárias e fisiológicas do homem; já a segunda, defendida por Tolman, entre outros, reconhece uma natureza subjetiva da noção de paisagem e o papel da imagem no processo cognitivo (BAILLY, 1979, p. 31-32).

É claramente, a segunda posição, então, a defendida pelo autor nessa obra. Nesse sentido, a experiência individualizada do cidadão é tão importante para a percepção ambiental quanto a visão de elementos singulares e constantes. Assim, segundo Bailly,

O cidadão tem senão uma imagem parcial, que é função de seu sistema interno de referências. A relação percebida implica forçosamente um marco vital, uma memória e imaginação, a imagem estruturada por ele é espírito humano, é, de fato, uma relação de familiaridade (BAILLY, 1979, p. 35, tradução nossa).

Em busca de um modelo que explique o processo cognitivo de formação de imagens, o autor nos lembra que se trata de tarefa bastante árdua, pois as variáveis que intervêm no processo são múltiplas, tais como: a psicologia individual, a cultura apreendida, reflexões socioeconômicas e profissionais, códigos sociais e de linguagem, a experiência vivida, originalidade biológica e informações recebidas. Nesse sentido, os espaços urbanos são apropriados e divididos por cada indivíduo de acordo com sistemas próprios de referências, em uma relação subjetiva e afetiva do meio com o homem (BAILLY, 1979, p. 39-40).

Ademais, o autor nos lembra que a percepção não é um processo integral e completo, pelo contrário, trata-se de uma capacidade cognitiva limitada. Para Bailly, as informações recebidas por meio da experiência ou dos meios de comunicação são filtradas pelos sentidos e também pelas mídias de massa. Nesse sentido, os aspectos biológicos, cognitivos e socioculturais se integram no influxo da percepção ambiental, como fica evidenciado a seguir:

No processo de percepção, o indivíduo intervém biologicamente em um primeiro momento. Como é um ser pensante dotado de memória, esta informação recebe uma significação e um valor em relação à personalidade profunda e o meio cultural, social e econômico (BAILLY, 1979, p. 42, tradução nossa)

Até aqui entendemos quais aspectos intervêm no processo de percepção ambiental nos agentes referenciados por Bailly. No entanto, cabe-nos questionar: a que comportamentos e ações essas percepções podem levar? Convém lembrar também que essas ações se dão em uma base espacial, ou mundo real, como chama o autor.

O próprio autor nos indica a resposta. Segundo ele, a percepção não é somente um vetor, mas, sim, um processo ativo. As mensagens apreendidas se transformam em atuações diretamente sobre o mundo real, assim, o comportamento transforma o real vivido e modifica as informações que o indivíduo receberá. A imagem da cidade constitui, então, um subsistema que influi sobre o sistema urbano por meio de seu papel no sistema decisório (BAILLY, 1979, p. 44). Desse modo, a percepção influencia o comportamento, e esse influencia a percepção, em um fluxo contínuo.

Por fim, é necessário contemplar o componente simbólico na análise da percepção. O autor considera como fatores essenciais na eleição de um lugar de moradia a percepção da paisagem, que varia de acordo com as classes sociais e também faixa etária (BAILLY, 1979, p. 49). Nesse sentido, podemos a paisagem pode ser percebida como uma rede de significados e significantes, esses diferentes para cada grupo ou indivíduo.

Lucrécia Ferrara constitui a cidade como cidade-lugar, sendo assim, é um espaço de produção de significados múltiplos. Para a autora, a produção do espaço urbano, enquanto unidade e percepção contínua e global de signos, requer uma interação entre o sujeito e a cidade, que se dá por meio de uma leitura que a autora caracteriza como não-verbal (FERRARA, 1988, p. 15). Precisamos destacar ainda que essa maneira não-verbal de leitura compreende as experiências do sentido humano, tais como estímulos sonoros e visuais vivenciadas no ambiente urbano. A respeito disso, esclarece-nos:

A leitura não-verbal é uma operação de audácia que se aventura a propor, como significado, as similaridades flagradas pela percepção do leitor e inspiradas, sem dúvida, pela sua experiência particular e coletiva no uso de códigos e linguagens (FERRARA, 1988, p. 16).

Ressalta ainda a autora o papel ativo do leitor no processo de leitura e percepção do ambiente. Para ela, os signos dessa cidade-lugar encontram-se dispersos no ambiente urbano, sendo assim, sua concentração e produção como texto a ser lido deve ser realizada pelo

próprio leitor, que lhe dá organização e um movimento próprio. Segundo Ferrara, esses signos integrados produzem uma associação de ideias pela similaridade, causalidade e contigüidade entre os signos, os contextos e conexões do dia-a-dia (FERRARA, 1988, p. 15).

Nesse sentido, para Ferrara, a percepção é a capacidade do usuário de adquirir informações em um ambiente, que é usado, experienciado, vivido. Assim, está relacionada ao modo como o usuário se apropria e se identifica com o espaço. Seu uso permite uma dinamização e interpretação do modo de ser, habitar e viver de uma cidade (FERRARA, 1988, p. 22).

Outros autores também se dedicaram ao tema, evidenciando uma visão de percepção enquanto fator incitador de comportamentos. Segundo Boulding, o conceito de imagem tem a ver com o conhecimento subjetivo do mundo, com as vivências individuais e pessoais apreendidas na cidade pelos sentidos e pela experiência. Assim, uma das proposições de seu trabalho é a de que o comportamento depende da imagem (BOULDING, 1969, p. 5-6). Desse modo, a imagem é formada por percepções apreendidas individualmente, mas expressas em comportamentos coletivos (CIDADE; SOUZA, 2001).

Em consonância com essa ideia, Ledrut enfatiza o papel da percepção da imagem no comportamento. Assim, imagens compartilhadas condicionam práticas sociais, e essas também influenciam a construção de novas imagens. Para o autor, os significados da cidade advêm da experiência urbana, das práticas de seu tempo e mundo, como o modo de produção capitalista. Assim, as imagens, ou leitura do mundo, formam uma realidade coletiva e desempenham um papel na prática social, em que as formas da cidade podem mudar ou permanecer (LEDRUT, 1966, p. 29).

Como explanado pelos autores, os mecanismos que envolvem produção e percepção de imagens ambientais estão relacionados às experiências do homem em seu meio e a apreensão da realidade de modo individual ou coletivo, o que se reflete nas práticas socioespaciais. Da mesma maneira, um discurso pode ser compreendido como a exteriorização de imagens. Nesse sentido, a seguir serão consideradas algumas colocações a respeito da composição e análise do discurso, fundamentadas na visão estruturalista de Michel Foucault.

A verdade nos enunciados discursivos

Michel Foucault, em “A Arqueologia do Saber”, obra que crítica a racionalidade científica e busca distanciar-se da epistemologia, nos fornece elementos do discurso e de sua análise. Para o autor, em geral, os diversos tipos discursivos são aceitos como válidos e constituídos por uma particularização. Nesse sentido, esses agrupamentos dão uma unidade ao discurso apenas supostamente, pois nas palavras do autor: “É preciso por em questão essas sínteses acabadas, esses agrupamentos que na maioria das vezes são aceitos antes de qualquer exame, esses laços cuja validade é reconhecida desde o início” (FOUCAULT, 2009a, p. 24).

Entre os elementos levantados por Foucault nessa obra (objetos, conceitos e estratégias), destaca-se o enunciado enquanto importante referencial para esse trabalho. O enunciado, segundo o autor é sempre um acontecimento que nem a língua, nem o sentido podem esgotar inteiramente (FOUCAULT, 2009a, p. 31). Destarte, para Foucault, o discurso é um conjunto de enunciados, e esses a decomposição do discurso (Apud MACHADO, 1982, p.167).

Para Foucault (2009a, p. 61-66), ao se analisar os enunciados discursivos, deve ser levado em conta o sujeito falante; a institucionalização do discurso ou existência material; e domínio a ele associado. A partir disso, surgem perguntas relacionadas, por exemplo, ao status do indivíduo que tem o direito regulamentar ou tradicional de proferir o discurso; aos lugares institucionais de onde os sujeitos obtêm seu discurso; e ao agrupamento a que está inserido.

Quanto a quem fala, “[...] as posições do sujeito se definem igualmente pela situação que lhe é possível ocupar em relação aos diversos domínios ou grupos de objetos” (FOUCAULT, 2009a, p.58). Sobre isto, complementa Machado:

Um enunciado não existe isoladamente. Só existe enunciado localizado e por isso é indispensável a existência de um “campo adjacente” ou “ espaço colateral”. Esse espaço é sempre um conjunto de formulações constituído por aquelas onde um enunciado se situa como elemento, por aquelas a que o enunciado se refere ou que torna possível no futuro e, finalmente, pelo conjunto maior das formulações que o caracterizam como um tipo determinado de discurso (MACHADO, 1982, p. 169).

Segundo Foucault, os discursos podem ser controlados pelos procedimentos de dominação dos poderes, explanado na obra “A Ordem do Discurso”. A dominação de poderes concerne

na restrição do sujeito em direito de dizer *tudo*, em qualquer *circunstância*, e em qualquer *lugar*, o que se traduz em um poder a ser apoderado (FOUCAULT, 2009b, p. 9-10).

Outro sistema de exclusão externo é o da oposição verdadeiro e falso. Essa caracterizou a sociedade a partir do século XIX e segue apoiada pelos suportes institucionais, reforçada e reconduzida por um conjunto de práticas e pelo modo como o saber é aplicado, distribuído, repartido e atribuído (FOUCAULT, 2009b, p. 16-17). Nesse sentido, por meio de um sistema histórico e constrangedor, que se utilizou da pressão e do poder coercitivo dos procedimentos de exclusão, emergiu um discurso dito “verdadeiro”, e que, por isso, se sobrepôs aos demais.

Há também mecanismos de controle internos ao próprio discurso. Ligados aos acontecimentos e ao acaso, funcionam como princípios de classificação, ordenação e distribuição. O primeiro é o comentário sobre um texto original e mais permanente. Tem o papel de “[...] dizer pela primeira vez aquilo que, entretanto, já havia sido dito e repetir incansavelmente aquilo que, no entanto, havia jamais sido dito” (FOUCAULT, 2009b, p. 25). O segundo princípio, o do autor, é a forma de agrupamento do discurso, de unidade, origem de significações e foco de coerência, não como o sujeito falante (FOUCAULT, 2009b, p. 26).

As disciplinas se opõem a esses dois princípios, pois constituem uma espécie de sistema anônimo, já que para elas não importa a identidade ou repetição, mas aquilo que é requerido para a construção de novos enunciados. Ademais, no interior das disciplinas, há também princípios de controle discursivo, pois não basta a proposição ser declarada verdadeira ou falsa, à luz da ciência, mas esta deve estar “no verdadeiro” (FOUCAULT, 2009b, p. 30-34). Isso quer dizer que há uma espécie de “polícia discursiva” que cria uma exterioridade selvagem e faz com que o verdadeiro possa parecer incomum e incoerente, devido a horizontes teóricos, objetos e métodos estranhos a uma época.

O terceiro grupo de procedimentos de controle, coercitivo e restritivo diz respeito às condições de funcionamento do discurso, ou seja, às regras que limitam o acesso a todos àquele discurso. Nesse sentido, o sujeito que fala só entrará na ordem do discurso se satisfizer algumas exigências ou se for qualificado para tal (FOUCAULT, 2009b, p. 37). Para o autor, “há grandes edifícios que garantem a distribuição dos sujeitos que falam nos diferentes tipos de discurso e a apropriação dos discursos por certas categorias de sujeitos”(FOUCAULT,

2009b, p. 44). A referência é feita aos rituais da palavra, aos grupos doutrinários, às apropriações sociais, e às sociedades do discurso.

Aqui nos interessam especialmente os três primeiros. Os rituais referem-se à qualificação dos indivíduos que falam, à posição que ocupam, aos gestos, aos comportamentos e signos que lhe dão a prerrogativa para pronunciarem determinado tipo enunciativo, sendo assim, são os papéis pré-estabelecidos. Os grupos doutrinários reportam-se a um pertencimento prévio, que pode ser de classe, status social, resistência, aceitação, entre outros. A ligação entre os indivíduos dá-se pela doutrina e apropriação social de seus tipos enunciativos, causando, conseqüentemente uma diferenciação dos demais (FOUCAULT, 2009b, p. 36-45).

Após disseminação de discursos, esses passam a fazer parte de uma provisão de estratégias que influenciam as práticas materiais dos grupos. Entre elas, pode ser relacionada à compra de produtos imobiliários que carregam o apelo da sustentabilidade entre os seus atrativos.

Tendo como ponto de partida conceito basilar para a Geografia, o espaço, e sua fração, o espaço urbano, a fundamentação teórica possibilita maior esclarecimento dos processos de expansão urbana. Tal efeito é possível graças ao entendimento do espaço como produtor e produto da sociedade, um reflexo de seus modos de vida e de seus valores.

No mercado de moradias, isso ganha uma conotação especial, visto que ao espaço é dado valor de uso e de troca por agentes sociais, como o promotor imobiliário privado e o Estado. Para isso, novas necessidades de viver e morar e, portanto, novas formas-conteúdos podem ser criadas, induzindo a uma produção do espaço urbano, modelado a partir de interesses que visam eminentemente à lucratividade.

A imagem ligada ao estilo de vida nos condomínios traz a noção de retorno à natureza, advinda do ecologismo, em oposição à separabilidade homem-natureza, antes ligada à noção de progresso. Outro antagonismo que esses novos valores trazem é o da vida nos centros urbanos. Essa associada a aspectos negativos, como a poluição e criminalidade.

São imagens mentais carregadas de simbologia e significados, adquiridas por experiências individuais ou coletivas e também induzidas, reforçadas e filtradas pela mídia e por grupos sociais, como os setores imobiliários. Essa percepção desejada da realidade leva a comportamentos, como a compra de imóveis. A imagem também pode ser construída ou reforçada pelo uso de um discurso considerado verdadeiro e legítimo pela sociedade e pela ciência, como o da sustentabilidade ambiental. A seguir, esses aspectos serão considerados nos recortes espaciais Brasil, Aglomerado Urbano de Brasília e Condomínio Alphaville Brasília.

3. PLANEJAMENTO, PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO EM CIDADES NO BRASIL

A modernização seletiva do território refletiu na metropolização de algumas áreas, dando à sua periferia acepção de lugar de grupos excluídos. Mais recentemente, novos conteúdos foram inseridos a esse espaço, dando a ele conotações mais sofisticadas. Como estratégias de mercado em um contexto econômico adverso e de encolhimento estatal, a produção do espaço urbano passa a realizar-se cada vez mais pelo promotor imobiliário privado do setor de moradias fortificadas. A resultante é a emergência de um novo padrão periférico no Brasil.

O objetivo desse capítulo é responder à primeira questão de pesquisa, que trata do papel do promotor imobiliário do segmento de moradias fortificadas na produção e organização socioespacial periférica no Brasil. A argumentação precípua é a de que essa atuação é fundamental para o surgimento de uma nova organização em escala metropolitana. Para a realização desses estudos, foram efetuadas pesquisas bibliográficas e documentais. Iniciaremos o trabalho a partir de uma breve abordagem histórica acerca dos processos de urbanização e metropolização no Brasil.

3.1 Processos socioeconômicos e de formação do território no Brasil: antecedentes

Urbanização brasileira: o papel da modernização do território

A configuração urbana brasileira não pode ser dissociada dos modelos de desenvolvimento implementados em seu território. Nesse sentido, pode ser compreendida a partir da inserção do país na divisão internacional do trabalho e da valorização de determinados espaços nesse processo.

Até o século XIX, o país formava um arquipélago de subespaços desarticulados. Contudo, a partir da infraestrutura de escoamento e os influxos do comércio internacional deixados pela produção cafeeira, após 1930, foram geradas condições para o desenvolvimento industrial, e em função dele, impulsionou-se a integração nacional. Nesse cenário, um conjunto de intervenções políticas e econômicas transformou o território e determinou o predomínio do urbano.

Para ampliação do mercado interno, com vistas ao fortalecimento da indústria substitutiva de importações concentrada no Sudeste, foi incitada a ocupação dos vazios demográficos interioranos, em um projeto fortemente centralizado nas mãos do Estado. Esse estimulou a formação de fronteiras agrícolas em direção ao oeste e criou equipamentos de integração territorial. Em um segundo momento, a ampliação da infraestrutura de transporte, comunicações e de energia elétrica para implementação da indústria de bens duráveis corroborou para que a industrialização se tornasse a nova lógica econômica e territorial.

Nesse sentido, o aumento da urbanização⁷ no Brasil não pode ser associado somente ao crescimento demográfico, devido à alta natalidade e mortalidade decrescente em função de melhorias sanitárias, mas também à construção do espaço em maior grau pela técnica, ciência e informação. O país adentrou essa fase nos últimos 25 anos do século XX, quando as novas infraestruturas instaladas para viabilizar o mercado promoveram a fluidez do território para mobilidade desse capital (SANTOS, 2008b, 33-49).

Para Oliveira (2000, p. 293), o capitalismo internacional se expandiu na América Latina, impulsionando o fluxo de capitais e de tecnologia, imprimindo o crescimento industrial. Isso contribuiu para o aumento de mercadorias, consumo, e de pessoas na economia monetária e no trabalho assalariado em todo o país, apesar de ocorrer de modo mais intenso em áreas de capitalismo mais maduro.

Esses fatores cooperaram para ampliação da escala da urbanização, na medida em que com o aumento do consumo consuntivo e produtivo, esse último por meio da modernização agrícola, ocorrem importantes trocas entre os lugares da produção agrícola e as localidades urbanas. Além disso, com o aumento da divisão do trabalho entre as cidades, cresce a importância dos centros urbanos, do ponto de vista demográfico e econômico (SANTOS, 2008b, p. 54-55).

Devido ao privilégio auferido por determinadas frações do território na divisão intrarregional do trabalho, a urbanização diferenciou-se regionalmente. Contudo, à medida

⁷ Em 1940, a população urbana brasileira era de somente 26,3% (MARICATO, 2000, p. 21). Já em 1980, 67,6% da população viviam nas cidades (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA-IBGE, 2012).

que a modernização avançava, a expansão urbana atingia outras regiões⁸. Desse modo, em um cenário de incremento econômico, impulsionado pelo Estado desenvolvimentista, a sociedade urbana brasileira consolidou-se.

O crescimento econômico, entretanto, foi interrompido pela crise mundial desencadeada em meados da década de 1970. Essa conjuntura caracterizou-se pela elevação dos preços, crise inflacionária, estagnação, enfraquecimento do dólar e desarranjo do sistema financeiro. Somam-se a isso, as crises do petróleo, que passaram a gerar déficits nas contas externas nos países não-produtores (OLIVEIRA, 2000, p. 294-295).

Assim, com a inserção da economia brasileira no capitalismo monopolista, houve o fim do chamado “milagre econômico”. Como em todos os países de crescimento industrial rápido e dependente de petróleo, faltaram os créditos que haviam assegurado a normalidade das atividades econômicas, iniciando o ciclo de empréstimos internacionais (OLIVEIRA, 2000, p. 295). Esse contexto teve desdobramentos nas décadas posteriores.

O processo de metropolização no Brasil

Os benefícios da modernização não atingiram grande parte dos trabalhadores rurais, que se dirigiram para as novas fronteiras agrícolas e para as cidades grandes. Por outro lado, visto que todos os dados da regulação agrícola se fazem no urbano, segundo Santos (2008b, p. 59-60), as cidades de porte médio, passaram a acolher maiores contingentes de classe média, letrados indispensáveis à produção agrícola moderna⁹.

Quanto às grandes cidades, a modernização do meio técnico-científico-informacional impulsionou a metropolização de algumas delas¹⁰. Segundo Scarlato (2000, p. 393), o destaque do Sudeste pode ser explicado pela ampliação mais intensa das relações capitalistas

⁸ O Centro-Oeste, por exemplo, que de 1940 a 1960 era a área menos urbanizada do país, passou, a partir de 1970, para o segundo lugar (SANTOS, 2008b, p. 65). Em grande parte, isso pode ser atribuído à modernização agrícola na região.

⁹ As cidades entre 20 e 500 mil habitantes passaram de uma população de 7 milhões em 1950 para 38 milhões em 1980 (SANTOS, 2008b, p. 60).

¹⁰ Segundo Santos (2008b, p. 59-60), as cidades com mais de 1 milhão de habitantes passaram de 6,5 milhões de pessoas, em 1950; para 29 milhões, em 1980. Somente a região metropolitana de São Paulo, entre 1970 e 1980, recebeu 17,37% do total de migrantes de todo o país.

de produção, fazendo com que os impactos da industrialização favorecessem a migração para essa região e sua urbanização.

Sem embargo da recepção de outros grupos, as cidades maiores apresentaram melhor capacidade de acolhimento da população pobre. Scarlato (2000, p. 396) destaca que a concentração populacional nas regiões metropolitanas deve-se à importância de suas economias externas e forças de seus mercados¹¹. Além disso, a informalidade da economia cria expectativas de sobrevivência de grupos menos instruídos.

A recepção da imensa massa migratória em um processo de metropolização fez com que, segundo Ribeiro et al. (2011, p. 185-186), se aprofundasse o modelo de ocupação desigual do território. Assim, consolidou-se no espaço intraurbano o padrão de moradia baseado na especulação imobiliária, que valorizava as áreas centrais; na política habitacional, que alocava grupos de baixa renda em áreas afastadas; e na autoconstrução periférica, com o crescimento das favelas e de loteamentos ilegais. Esse quadro contribuiu para a organização do tipo núcleo-periferia, com concentração da riqueza e infraestrutura urbana nos centros e contínuo deslocamento de população pobre, para áreas carentes de empregos e serviços.

Contudo, esses espaços periféricos também passaram a ser ocupados, de modo incipiente, por grupos de maior renda. Parte desses, a partir da década de 1970, temerosos da crescente violência urbana, abandonou os centros e passou a ocupar os primeiros condomínios fechados, em grandes glebas vazias (BALTRUSIS; D'OTTAVIANO, 2009, p. 141). Os primeiros empreendimentos ofereciam um novo modelo residencial para a classe média e alta da região metropolitana paulista, nostálgica de uma vida mais tranquila¹² (CONDOMÍNIOS..., 2011).

¹¹ A população das regiões metropolitanas sai de 14,98% do total nacional em 1940, para 28,93%, em 1980 (SANTOS, 2008b, p. 85).

¹² Um dos primeiros condomínios brasileiros foi o Alphaville, construído na década de 1970, na zona oeste de São Paulo.

3.2 Processos socioeconômicos e organização do espaço no Brasil: dinâmica recente (fase de 1986 a 2012)

Contexto: aspectos socioeconômicos e ambientais no Brasil em anos recentes

A inserção do Brasil no capitalismo monopolista mundial propulsionou uma grave crise econômica, intensificada a partir da década de 1980, somente revertida em meados da década de 1990. Esse cenário ecoou nas condições de vida urbana e, por conseguinte, na organização dos espaços metropolitanos.

Em um contexto de redemocratização política, a elevação dos juros internacionais promoveu o aumento da dívida externa, visto que grande parte dela baseava-se em taxas flutuantes¹³. O débito tornou-se também o maior foco de inflação¹⁴, devido à entrada de grande quantidade de moedas estrangeiras por empréstimos (OLIVEIRA, 2000, p. 305). É nesse quadro que para continuar a receber novos auxílios, a economia brasileira passou a ser condicionada pelo receituário do Fundo Monetário Internacional- FMI. Segundo Maricato (2000, p. 27), os impactos dos ajustes de inspiração neoliberal em sociedades como as latino-americanas ocorreram sobre uma base estrutural historicamente desigual.

Com efeito, o modelo de desenvolvimento brasileiro primou pela acumulação capitalista a custas dos baixos salários da massa de trabalhadores, resultando no aprofundamento da desigualdade social¹⁵. Ainda segundo Maricato (2000, p. 27), as décadas de 1980 e 1990 foram marcadas pelo aumento do desemprego, das relações informais de trabalho, e da concentração de pobreza no ambiente urbano.

Nesse âmbito, de acordo com Pochmann (1999, p. 38-40), entre 1981 e 1983, devido à recessão, elevou-se o número de desempregados, diminuindo-se esse valor entre 1984-86, com a recuperação no nível de atividade. Entretanto, na década seguinte, o país conviveu com altas taxas de desemprego, associado ao crescimento superior da população economicamente ativa em relação à geração de postos de trabalho.

¹³ Segundo Oliveira (2000, p. 299), a dívida saiu de 2,5 bilhões de dólares em 1964, para 96,5 bilhões, em 1990.

¹⁴ Em 1984, a inflação chegou a 224 % ao ano. Já em 1993 a 2.489% (SKIDMORE, 1998, p. 262, 317).

¹⁵ Um bom indicador dessa situação é a concentração de renda: segundo Oliveira (2000, p. 321-323), em 1981, os 50% mais pobres ficavam com 17,71% da riqueza nacional, já em 1989 este valor caiu para 13,4%. Por outro lado, os 10% mais ricos, em 1981, tinham 46,6%; já em 1989, 53,2%.

Outro índice que ilustra a piora das condições de vida urbana é o aumento da violência. Para Maricato (2000, p. 27), o seu crescimento está intrinsecamente relacionado às metrópoles, sendo um fenômeno inédito e desconhecido na sociedade urbana brasileira anterior à década de 1980. De fato, o fenômeno ganhou expressão concomitantemente à recessão econômica e ao desemprego.

O modo de vida urbano trouxe mudanças demográficas. Novos comportamentos sociais e melhorias na saúde pública refletiram na diminuição da taxa de fecundidade, mortalidade, e aumento da esperança de vida. Quanto às migrações, os deslocamentos intrarregionais intensificaram-se, e o processo de metropolização reforçou-se, incorporando a constituição de novos espaços (RIBEIRO et al., 2011, p. 187-188).

Os impactos ambientais urbanos também foram progressivos. De acordo com Maricato (2000, p. 23), o Brasil tem, pela primeira vez em sua história, multidões ocupando áreas como morros, alagados, várzeas e planícies marcadas por pobreza. Para a autora, nesse período estão as origens do que ela chama de “tragédia urbana brasileira”, na qual se registram enchentes, desmoronamentos, poluição da água e do ar, impermeabilização do solo, desmatamento e congestionamento habitacional.

Os grupos de média e alta renda também passam a contribuir para a degradação ambiental. Contraditoriamente, ao fugir do rebaixamento da natureza dos serviços, e da intensidade do tráfego e da poluição crescente nos grandes centros, intensificaram a ocupação dos cinturões verdes, em condomínios fechados, avançando sobre as áreas nos limites externos das regiões metropolitanas (SCARLATO, 2000, p. 436).

Um segundo importante marco inicia-se a partir de 1994, quando o país sai de uma economia fortemente indexada para a estabilização dos níveis dos preços e da inflação. Segundo Ribeiro et al. (2011, p. 189), nesse período afirma-se a política neoliberal, com reforma do Estado, privatizações, abertura comercial e financeira, elevação das taxas de juros e valorização cambial. O crescimento foi baixo e pautado por crises internacionais.

Entretanto, com a estabilização econômica, a pobreza diminuiu e o Produto Interno Bruto-PIB e a renda média cresceram¹⁶.

Já os anos 2000 são marcados pela retomada da atuação estatal no processo de desenvolvimento. Segundo Erber (2011, p. 45-48), no chamado neodesenvolvimentismo, o crescimento é estimulado pelo aumento da renda familiar dos grupos mais pobres, via salário mínimo, transferências fiscais e de investimentos em infraestrutura e construção residencial, promovidos pelo Estado. Um dos pilares desse período é a redução da pobreza e incentivo ao consumo de massa. Porém, a inclusão baseada no aumento de renda não contempla distribuição de riqueza, preservando-se os interesses econômicos e políticos.

Assim, a despeito de a estabilização econômica ter trazido resultados positivos para o quadro social geral¹⁷, ainda há um vasto contingente vivendo em situação de pobreza extrema no Brasil, o qual em grande medida ocupa precariamente as franjas das cidades¹⁸. O contraponto desse tipo de ocupação é a intensificação da suburbanização da classe média e alta, refugiada em seus enclaves urbanos.

O cenário tem sido de continuidade da ocupação urbana com crescente prejuízo ambiental. Além da muito alardeada degradação promovida por ocupações irregulares de baixa renda, Schvasberg (2011, p. 23-24) lembra-nos o espraiamento horizontal promovido pela classe média e alta, seduzidas pela promessa de segurança e pelo modo de vida em condomínios fechados. Esses por vezes são instalados em áreas de sensibilidade ecológica, como terrenos em declives acentuados, alagados e várzeas e outras áreas de proteção permanente, à revelia da legislação urbanística e ambiental.

¹⁶ A proporção de pobres saiu de 44,1%, em 1993, para 33,2%, em 1995; nos espaços metropolitanos essa redução foi mais expressiva, de 45,1% para 31,2% (RIBEIRO et al., 2011, p. 189).

¹⁷ Segundo estudo da Fundação Getúlio Vargas, de 2010, o índice de pobreza no Brasil caiu 50 % em 8 anos. Nesse período, a pobreza caiu 31,9%, o menor patamar desde que o índice começou a ser calculado (CIARELLI, 2011).

¹⁸ Em 2011, 16, 2 milhões de brasileiros viviam em situação de pobreza extrema- o que representa 8,5% da população total e 5,4% da população urbana (AGÊNCIA BRASIL, 2011). Segundo o IBGE, em 2010, mais de 11 milhões de brasileiros habitavam aglomerados subnormais, como favelas e invasões (MARIZ, 2011).

Ações: planejamento, setor imobiliário e organização do espaço em cidades no Brasil em anos recentes

O quadro apresentado no item anterior revela uma crise socioeconômica com estabilização recente; a substituição do Estado desenvolvimentista por outro com viés liberalista, e seu atual fortalecimento. Essas mudanças refletiram na atuação estatal sobre os espaços metropolitanos.

Planejamento setorial

Em consonância com a atuação estatal na condução do desenvolvimento, Senra (2011, p. 168), reconhece dois momentos recentes das políticas públicas federais em escala regional: neoliberal e neodesenvolvimentista. O primeiro foi desencadeado pela crise dos anos 80 e as constantes intervenções financeiras, que reduziram a capacidade de planejamento de longo prazo do Estado (RIBEIRO et al., 2011, p. 186).

Desse modo, sem o relevo do desenvolvimento nacional e regional, característico do período anterior, o desenvolvimentista, o período neoliberal foi marcado pelo declínio de iniciativas que visavam impactar na dinâmica urbana e no ordenamento territorial. Com efeito, as ações federais de desenvolvimento regional foram caracterizadas pela extinção ou desvalorização de instituições, e redução dos incentivos fiscais e tributários¹⁹ (SENRA, 2011, p. 182-183).

Entre as poucas iniciativas do período, pode ser citada a criação do Programa dos Eixos Nacionais de Integração e Desenvolvimento. Lançado no Plano Plurianual- PPA/1996-1999, é considerado a principal iniciativa de política regional nessa fase. A intenção era a de que ao longo desses eixos fossem realizados investimentos para geração de emprego, renda, crescimento econômico, desenvolvimento social e diminuição das desigualdades regionais. Em continuidade a essa ação, o Programa Avança Brasil instituiu 12 eixos de desenvolvimento, no PPA/2000-2003.

¹⁹ Como exemplo, pode ser citado o fato de a Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia- SUDAM, e a do Nordeste- SUDENE terem seu escopo de atuação bastante reduzido e sofrerem cortes no orçamento. Soma-se a isso a redução dos benefícios fiscais da Zona Franca de Manaus e o estabelecimento de um cronograma para sua extinção (SENRA, 2011, p. 182-183).

A estabilização econômica e o fracasso do Consenso de Washington levaram à formação de uma estratégia de mercado e Estado fortes, a partir da primeira década do século XXI: é a fase neodesenvolvimentista. Por essa convenção, o Estado volta a assumir a liderança no processo de desenvolvimento, com destaque para o protagonismo de empresas estatais e bancos públicos. Nesse sentido, Erber (2011, p. 46) destaca os investimentos em infraestrutura, energia, logística e saneamento, feitos por empresas estatais e privadas, financiadas pelo Banco Nacional do Desenvolvimento- BNDES, e diretamente pelo Estado.

Nesse período, ocorre ainda a revitalização e criação de uma nova geração de políticas regionais. Entre os seus marcos está a Política Nacional de Desenvolvimento Regional- PNDR²⁰. A proposta visa a uma articulação com áreas setoriais para a promoção do desenvolvimento econômico e inserção da população no mercado de trabalho. Há ainda a ampliação do quadro institucional, com destaque para a recriação da SUDAM e SUDENE, em 2007 (SENRA, 2011, p. 189).

Os planos também são uma característica recente, tais como o Plano Amazônia Sustentável, além de outros para as mesorregiões diferenciadas. Destacam-se ainda avanços nos investimentos em programas federais de apoio às atividades produtivas e de transferência de renda, como o Programa de Aceleração do Crescimento- PAC e o Programa Bolsa Família (SENRA, 2011, p. 193). É preciso ainda ressaltar a proposta de Política Nacional de Ordenamento Territorial- PNOT, que regulamenta as ações da União no ordenamento do território nacional e regional, e tem por objetivo compatibilizar as formas de ocupação e uso do território com suas potencialidades (MIRAGAYA, 2011, p. 141).

Política urbana

A conjuntura histórica da Nova República, caracterizada pela ampla democratização, aliada ao forte sentimento nacional contrário à centralização político-administrativa do regime autoritário anterior, corroborou para a inserção de novos instrumentos e atores na condução da vida pública. Como reflexo disso, a Constituição Federal de 1988 trouxe mecanismos de participação e controle da sociedade, além disso, ressaltou o papel dos municípios nesse processo.

²⁰ Lançada em 2003, no âmbito do Programa de Gestão da Política de Desenvolvimento Regional e Ordenamento Territorial.

Em sentido estrito, no âmbito da política urbana, os marcos atuais são, além da Constituição Federal, que dedica um capítulo ao tema, a sua regulamentação, o Estatuto das Cidades²¹. Como consequência do movimento popular pela Reforma Urbana, ambos trazem novos instrumentos e buscam, entre outros aspectos, a gestão democrática das cidades, a promoção de moradia para população de baixa renda, e a melhor distribuição dos benefícios e do ônus dos processos de urbanização (SCHVASBERG, 2011, p. 25).

Entre os meios que podem impactar na gestão metropolitana trazidos por esses marcos estão o conceito de função social da propriedade; a obrigatoriedade da elaboração de planos diretores para municípios com mais de 20.000 habitantes; o Imposto Predial Territorial Urbano- IPTU progressivo e o usucapião urbano (AZEVEDO, 2011, p. 36). Já outros visam à regulação pelo município da atuação de agentes que operam no mercado de terras e na produção e comercialização de empreendimentos imobiliários, como o aproveitamento de terras ociosas, e a cobrança de contrapartida financeira pelo aproveitamento mais intenso de determinadas áreas (NAKANO, 2011, p. 63).

Política habitacional

A urbanização periférica no Brasil em grande medida foi incitada pela atuação estatal, em especial quanto à política habitacional dirigida ao público de baixa renda. Expressando o contexto político e econômico, essa política foi alterada, saindo de uma quase paralisação na fase neoliberal para a recente retomada de atividades.

Com a extinção do Banco Nacional da Habitação- BNH²², órgão responsável pela formulação, gestão e execução da política habitacional nacional, em 1986, suas atribuições foram transferidas à Caixa Econômica Federal- CEF. A regulamentação do crédito habitacional passou para o Conselho Monetário Nacional, o que tornou mais rígido seu acesso. Como reflexo, de 1991 a 1995, foram totalmente paralisados os financiamentos com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço- FGTS (BONDUKI [s. d.], p. 76).

²¹ Lei Federal 10.257/2001.

²² O banco recebia recursos do Sistema Financeiro da Habitação- SFH, para o qual convergiam os recursos do FGTS. Foi financiada a construção de 4,3 milhões de novas unidades habitacionais, 2,4 milhões para o setor popular, e 1,9 para a classe média. Cerca de 25% das novas moradias no país foram financiadas com esses recursos (BONDUKI [s. d.], p. 73).

Além disso, a política habitacional passou por um completo desarranjo institucional. Segundo Vieira e Chaves (2011, p. 94), entre a extinção do BNH e a criação do Ministério das Cidades, em 2003, a gestão da política urbana e habitacional esteve subordinada a sete ministérios ou estruturas administrativas diferentes. A partir desse período, contudo, instala-se uma nova demarcação político institucional com o propósito de se ter a área de habitação de interesse social e o mercado habitacional articulados com os eixos da política de desenvolvimento urbano.

Desse modo, foi instituída a Política Nacional de Habitação- PNH, em 2004. Essa política apontou medidas para efetivar o exercício do direito social à moradia e previu o Sistema Nacional de Habitação- SNH. Foi estabelecido ainda o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social- FNHIS²³, que teve recursos ampliados pelo PAC²⁴, em 2007, e o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida²⁵, em 2009 (VIEIRA; CHAVES, 2011, p. 94-96).

Outra importante baliza é o Plano Nacional de Habitação- PLANHAB, que tem a proposta de um planejamento de longo prazo para equacionar as carências habitacionais no país. Suas ações estão definidas em quatro eixos que, em sua essência, visam estimular o financiamento habitacional à população de baixa renda, estimular a cadeia produtiva da construção civil e ampliar as áreas de habitação de interesse social com base nas políticas territorial e fundiária (VIEIRA; CHAVES, 2011, p. 96).

Gestão metropolitana

A importância em termos de concentração populacional e de atividades econômicas concernentes às metrópoles brasileiras faz com que o planejamento, gestão, e políticas em escala nacional e regional impactem sobremaneira nesse ambiente. Não obstante, não podem ser desconsiderados os aparatos específicos de gestão desse território.

²³ Foi aplicado R\$ 1 bilhão do fundo na urbanização de assentamentos precários e construção de moradias para população com renda de até três salários mínimos.

²⁴ Em 2011, R\$ 21,6 bilhões do PAC foram investidos em favelas (VIEIRA; CHAVES, 2011, p. 101).

²⁵ O Minha Casa, Minha Vida é um programa do Governo Federal gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela CEF. Consiste na aquisição de terrenos e construção de imóveis, alienados às famílias com renda de até R\$ 1.600,00. A execução das obras é realizada por construtora contratada pela CEF (CEF, 2012).

Com a descentralização político-administrativa, a Constituição Federal de 1988 conferiu aos estados a criação de regiões metropolitanas²⁶. A lógica está no processo de metropolização, que se expande para além dos limites físico-administrativos municipais, e indica a relação centro-periferia, em função de conurbação física, da rede de trocas de ofertas de empregos, renda e uso de recursos naturais. Essa dinâmica cria problemas não resolvíveis em escala local (FERNANDES JÚNIOR, 2004, p. 71).

Apesar dessa prerrogativa, devido à crise financeira, a fase neoliberal distinguiu-se pela redução de gastos e enfraquecimento do aparato administrativo de intervenção metropolitana. O período apresentou também pouca evolução quanto à organização político-administrativa ou à gestão dessas áreas (PARANÁ, 2012). Não obstante, a partir da segunda metade dos anos 1990 e ao longo da primeira década desse século, ocorre a chamada metropolização institucional, que consiste na disseminação da criação de regiões metropolitanas, com base em critérios diversos definidos em legislações estaduais²⁷ (IPEA, 2011, p. 10).

Por outro lado, há um conjunto de aglomerações urbanas não necessariamente institucionalizadas, porém, que realizam papel importante no desenvolvimento de seus territórios e regiões de influência. Esses espaços se caracterizam por: alta densidade populacional, concentração de atividades econômicas, volumoso fluxo de pessoas, de mercadorias e de serviços, existência de uma unidade principal, com tamanho populacional e densidade econômica elevados, funções complexas e diversificadas, e relações com espaços urbanos dentro e fora do país²⁸ (CONSELHO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO CIENTÍFICO E TECNOLÓGICO- CNPq, 2009).

De acordo com CNPq (2009), a gestão metropolitana estadual manteve estruturas semelhantes às criadas na esfera da União. Com isso, a inovação ficou a cargo de uma maior

²⁶ A Constituição de 1967 instituiu a figura jurídica da região metropolitana, criada pela União para realização de serviços comuns aos municípios.

²⁷ Até 1988, havia oficialmente 9 regiões metropolitanas: São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza e Rio de Janeiro. Atualmente, há 40 regiões metropolitanas, totalizando 482 municípios e o Distrito Federal. São consideradas nesse cálculo, as Regiões Integradas de Desenvolvimento Econômico- RIDES. Essas são criadas pela União, pois envolvem municípios de mais de uma Unidade da Federação (IPEA, 2011, p.10).

²⁸ O Observatório das Metrôpoles demarcou os aglomerados urbanos metropolitanos: Manaus, Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, Vitória, São Paulo, Campinas, Curitiba, Florianópolis, Porto Alegre, Goiânia e RIDE-DF. Esses espaços se localizam em 14 estados e compreendiam, em novembro de 2008, 295 municípios, residindo, em 2007, 37% da população brasileira, gerando, em 2005, 52% do PIB (CNPq, 2009).

participação da sociedade organizada. Outra novidade, segundo Observatório das Metrôpoles (2008) é que em anos mais recentes registram-se iniciativas de reinserção da gestão metropolitana na pauta da agenda política do país, com destaque para a aprovação e regulamentação da Lei dos Consórcios Públicos. Essa trouxe segurança jurídica ao associativismo intermunicipal em arranjos horizontais²⁹.

A atuação ou inércia estatal no desenvolvimento e gestão do território, aliada ao contexto socioeconômico do período, promoveram circunstâncias propícias à atuação do promotor imobiliário privado na produção do espaço urbano intrametropolitano. Aspecto a seguir observado.

Resultados: organização do espaço metropolitano no Brasil e uso do discurso da sustentabilidade ambiental em anos recentes

Atuação dos promotores imobiliários privados em cidades do Brasil

Um novo paradigma periférico emerge no Brasil, em um aparente paradoxo. Elementos de mais alta renda são incorporados às paisagens afastadas dos centros, o que antes era propenso a grupos pobres. O fundamento está ligado às estratégias imobiliárias para sobrevivência à instabilidade econômica.

A despeito da origem prévia do fenômeno no Brasil, é a partir de 1990 que o espaço urbano periférico passa a ser construído mais fortemente pelo segmento imobiliário de moradia fortificada. Segundo Mendonça e Costa (2008, p. 10), o cenário de limitações do SFH fez o mercado optar por compradores com recursos próprios. Desse modo, a crise do financiamento, para Ribeiro (1997, p. 317-320), diminuiu o mercado comprador, fazendo com que a incorporação fosse fundada no preço de custo, e os lucros passassem a advir da produção de um menor número de unidades, porém com preços superiores, destinados ao público de renda elevada.

Outro expediente está relacionado ao enfrentamento dos altos valores das áreas centrais. Para Botelho (2007, p. 57), o fato de os condomínios serem instalados em terras normalmente

²⁹ Lei 11.107 de 2005.

distantes do centro, com precária infraestrutura e desvalorizadas proporcionou maior diferença entre a venda do imóvel e a compra do terreno. A formulação desses artifícios visa ao aferimento de lucros provenientes do valor de uso e de troca da terra, porém, em novas áreas, a partir de novos produtos. Nessa conjuntura, para atrair compradores para zonas, até então inusitadas, foram criadas necessidades, essas substanciadas fortemente na diferenciação do espaço.

Nesse sentido, segundo Bonduki et al., (2010, p. 419), a mudança na expansão urbana horizontalizada e no modelo periférico baseado no loteamento de baixa renda-casa própria-autoconstrução, pode ser associada à emergência de novas táticas do mercado imobiliário formal, entre elas a inovação. Segundo Abramo (2007, p. 80-81), isso se justifica, pois a irreversibilidade espacial do bem imóvel e sua longa durabilidade diminuem o poder de oferta no mercado futuro. Assim, ao modificarem as características das habitações, os empresários induzem mudanças nas preferências, além de uma depreciação dos estoques anteriores capaz de reorientar a demanda para uma oferta nova.

Assim, os novos produtos passam a oferecer atributos ausentes nos grandes centros urbanos, e muito desejados naquele quadro de crise social. Segundo Matos,

[...] não há dúvidas de que os chamados condomínios fechados tornaram-se um dos empreendimentos imobiliários mais usuais nas grandes cidades brasileiras nos últimos 30 anos. Oferecidos originalmente aos segmentos de alta renda, aludem às comodidades existentes fora das áreas urbanas congestionadas, à vida bucólica próxima da natureza, com segurança e tranquilidade, longe dos conflitos sociais das áreas densamente ocupadas das grandes cidades (MATOS, 2005, p. 94).

A diferenciação espacial fica explicitada com a agregação de pessoas do mesmo status social em áreas julgadas seguras. De fato, o caráter da segurança é o mais ressaltado pelos promotores imobiliários como motivação para a aquisição desse tipo de imóvel, segundo: Arantes (2009); Baltrusis e D'Ottaviano (2009); Caldeira (2000); Levy (2000), por exemplo, o medo generalizado provoca uma tendência de as classes média e alta se restringirem a viver em enclaves.

Assim, a inovação inerente aos condomínios horizontais quando da sua expansão resultou na criação de novas formas e conteúdos espaciais e, por conseguinte, novos valores de uso e de troca para auferimento de lucros. Necessidades e valores, como o estilo de vida segregado,

criadas pelo promotor imobiliário privado amplamente internalizados pelo grupo-alvo foram decisivos para a difusão desses enclaves.

Apesar da existência de instrumentos que visam à gestão do espaço urbano em benefício dos interesses comuns, o que se observa é a atuação Estado em consonância com interesses segmentários. O papel do agente público na expansão dos enclaves é decisivo, na medida em que, com interesses políticos e econômicos, se alia às conveniências dos promotores imobiliários, dos proprietários de terras interessados em sua conversão, e dos compradores interessados na valorização da área. Assim, destacam-se, por exemplo, os investimentos públicos em acessibilidade, estímulo à cultura do carro próprio com enfraquecimento do transporte de massa, regulamentações e zoneamentos que alteram o uso desses espaços.

Considerando a visível expansão dos condomínios horizontais, podemos inferir que a esfera privada, mais especificamente a dinâmica imobiliária de alto padrão, não sem o suporte estatal, tornou-se fator primordial na recente produção e organização do espaço periférico. Para isso, além dos valores e conteúdos usualmente salientados, como a segurança, um novo foi incorporado mais recentemente ao discurso de vendas, trata-se da sustentabilidade ambiental.

Uso do discurso da sustentabilidade ambiental em estratégias de vendas de imóveis em cidades no Brasil

O ecologicamente correto está amplamente difundido em todos os ramos da sociedade. Na esfera pública, encontra-se, por exemplo, nas condicionantes ambientais para compras públicas. Na esfera privada, aparece em anúncios de produtos e de segmentos do comércio e serviços. De fato, desde que a adoção dessas práticas tornou-se quase um consenso mundial, seu uso passou a ser condição de sobrevivência nos negócios. Nesse panorama, destacam-se as empresas do setor imobiliário.

A importância da economia verde, aquela que considera os impactos ambientais e sociais nas decisões econômicas, pode ser atribuída não só às exigências legais e de controle ambiental mais rígidas da atualidade, mas também pelo fato de as empresas terem sido requeridas a mudar seu portfólio ou cadeia produtiva, por exigência de clientes e

consumidores mais rigorosos. Dados do Instituto Akatu, disponibilizados por Fórum Imobiliário, confirmam o efeito disso, ao revelar que, em todo o mundo, o comércio de produtos sustentáveis cresce 20% ao ano (SUSTENTABILIDADE..., 2010).

É notório que em todos os segmentos do universo corporativo e dos negócios o tema vem assumindo destaque. Nesse âmbito, destacamos, a adoção pela Bolsa de Valores de São Paulo- BOVESPA do Índice de Sustentabilidade Empresarial- ISE, e da exigência de regularidade ambiental para concessão de empréstimos a empresas em diversas instituições financeiras públicas e privadas. Podemos acrescentar ainda o patrocínio e colaboração de grandes organizações, muitas delas com alto potencial poluidor, em eventos e fóruns de discussão sobre a temática ambiental.

No caso do setor da construção civil, mais especificamente do mercado imobiliário, o reconhecimento da relevância do assunto pode ser evidenciado pela constituição do Conselho Brasileiro de Construção Sustentável- CBCS³⁰. Atuante desde 2007, a instituição tem o objetivo de induzir práticas sustentáveis no setor. Outro indicativo é o crescente número de certificações e selos nacionais e internacionais, como as construções “verdes”. Nesse conceito, inclui-se a adoção de padrões de eco eficiência, como sistemas de redução de consumo de água e energia, uso de tecnologias para diminuir custos de limpeza e manutenção, reutilização de materiais; e aspectos sociais, como contratação de mão-de-obra formal.

Além dos fatores elencados, segundo Svampa à sustentabilidade ambiental enquanto estilo de vida verde, podemos acrescentar outras correlações, como a ideia de tranquilidade, contato com a natureza, vida em liberdade, atividades ao ar livre em espaços longe do caos, barulho e poluição da cidade (Apud ARANTES, 2009). Essas últimas são referências bastante evidenciadas nos discursos de vendas de condomínios horizontais de alto padrão no Brasil. Tal aspecto reflete-se na terminologia dos empreendimentos, muitas vezes com alusões estrangeiras, como: *Green, Park, Ecoville*, e a elementos da natureza, como Mar, Serra, Costa, etc. Muitos são também denominados de eco vilas ou condomínios ecológicos.

Com base nisso, podemos retomar a ideia de que a criação de novos conteúdos para obtenção de lucros pela produção e consumo do espaço urbano como mercadoria, no caso dos

³⁰ O Conselho é um resultado da articulação entre lideranças empresariais, pesquisadores, consultores, profissionais atuantes e formadores de opinião(CBCS, 2012).

condomínios horizontais de alto padrão, perpassa a formação de novas necessidades, hábitos e estilos de vida. Contudo, diante da importância da questão ambiental para o mundo corporativo atual, ao conjunto de vantagens desse padrão de moradia, agrega-se a sustentabilidade.

Nesse caso, a natureza ou meio ecológico, traduzidos nas características físicas do terreno, tornaram-se aporte fundamental para os discursos de venda de certos enclaves. É assim que, as paisagens bucólicas e de beleza cênica, por exemplo, podem conferir maior valor de uso e de troca a imóveis situados nessas áreas. Trata-se, portanto, de um diferencial com relação às áreas periféricas destinadas a grupos de baixa renda, que são, normalmente, desprovidas dessas qualidades.

Portanto, uma suposta aproximação homem-natureza manifesta nos discursos de vendas, a princípio, parece-nos muito mais um reforço do segregacionismo pelo modo de vida e status social do grupo. Corrobora com isso o fato de que à natureza é dada uma conotação social, ou seja, privada e exclusivista, assim, o meio-ambiente passa de direito constitucionalmente de todos, para bem restrito dos poucos que podem por ele pagar.

Expansão periférica e organização do espaço em cidades no Brasil

O encolhimento do Estado liberal, aliado a estratégias de mercado incitou a maior participação do promotor privado do setor de moradias fortificadas na construção do urbano. Nesse sentido, uma configuração periférica ligada a esse segmento e aos setores tradicionais populares parece estar se consolidando. O novo padrão reforça-se com as iniciativas do Estado neodesenvolvimentista, mormente, quanto à política habitacional.

Análises realizadas por diversos autores sobre as ações elencadas confirmam o crescimento estatal recente. Quanto ao planejamento setorial, para Senra (2011, p. 189), são notórios os avanços, como os vultosos investimentos do PAC, muitos deles ligados à infraestrutura e urbanização de assentamentos³¹. Também se destacam os programas de transferência de renda como o Bolsa Família, que chegou a causar variação positiva no PIB

³¹ No ano de 2007, quando foi criado, os investimentos da União no PAC representavam 0,64% do PIB; já em 2008, 1% (SENRA, 2011, p. 189).

regional de áreas mais pobres. Apesar da relevância dessas medidas, outras não tiveram expressividade, fortificando a concentração de oportunidade em áreas desenvolvidas.

No âmbito da política urbana, para Schvasberg (2011, p. 28), os novos instrumentos de participação popular e controle municipal na expansão e uso do solo urbano têm sua implementação dificultada pela permanência da visão setorialista e fragmentada do território. Com isso, não há integração com as demais políticas, como habitação, saneamento e transporte. Essas inovações, segundo Azevedo (2011, p. 38-43), também tendem a não ser aplicadas pelos municípios³².

Recente estudo do IPEA (2011, p. 8-13) traz um retrato de fragilidade da gestão metropolitana no país. Apesar da visibilidade das experiências cooperativas, como os consórcios públicos, a pesquisa aponta aspectos como: fragmentação administrativa, com dispersão de normas em legislações estaduais, e falta de regulamentação federal específica que traga o tema para a agenda nacional; ausência de sistemas de gestão; quadro institucional bastante diverso e que não guarda relação com o processo de formação das metrópoles, não refletem políticas ou estratégias de desenvolvimento territorial e não se atrelam à gestão das demais funções públicas de interesse comum.

Contudo, podemos destacar a retomada da política habitacional, com o programa federal Minha Casa, Minha Vida. Por seu intermédio, a oferta oficial de moradias para a população de menor renda toma maiores vultos³³. Outro efeito positivo é o estímulo a setores da economia, como a construção civil e infraestrutura.

A breve análise revela que algumas das ações elencadas apresentam territorialidade ampla e visam, em última instância, ao desenvolvimento socioeconômico em âmbito nacional e regional, seja por transferência direta de renda, ou por sua indução por meio de atividades produtivas. Nesse sentido, os impactos no ambiente metropolitano ocorrem devido a sua

³² A elaboração de planos diretores participativos foi significativa entre 2005 e 2009. Entretanto, apesar de incorporarem diversos instrumentos do Estatuto das Cidades, esses não eram auto-aplicáveis, necessitando de regulamentação. Tomando o caso do Rio Grande do Sul, a autora identificou, por exemplo, que 70% dos planos estabeleciam diretrizes de inclusão social, porém poucos traçavam metas ou articulavam-se com a política habitacional (AZEVEDO, 2011, p. 38-43).

³³ O Minha Casa, Minha Vida foi lançado com a finalidade de criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de 1 milhão de novas unidades habitacionais. Atualmente essa meta é de 2 milhões de novas moradias para as famílias com renda bruta mensal de até R\$ 5.000,00 (CEF, 2012).

relevante concentração populacional e econômica, e pelo efeito indireto do desenvolvimento de outras áreas, minimizando, por exemplo, os fluxos migratórios em direção às grandes cidades.

Outras ações direcionam-se mais especificamente para a escala urbana/metropolitana, como os mecanismos de gestão, as inovações das políticas urbanas e os programas habitacionais. Ao verificarmos que muitos desses instrumentos não estão satisfatoriamente implementados ou encontram-se no campo do planejamento ou das intencionalidades, podemos dizer que o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida reforça a atual configuração espacial das periferias.

O Minha Casa, Minha Vida segue o modelo de alocação da população de baixa renda em terras baratas, afastadas dos centros e, por isso, corrobora para o adensamento metropolitano, o que fica evidente na relação de áreas prioritárias do programa: capitais estaduais e respectivas regiões metropolitanas³⁴. Os subsídios públicos e facilidades de crédito reaquereram esse segmento imobiliário, reforçando nas paisagens periféricas os conjuntos de casas padronizadas e de apartamentos populares, nos moldes do antigo BNH.

Nesse sentido, podemos dizer que a permanência do padrão de habitação popular, em algumas regiões revigorado pelo Minha Casa, Minha Vida, aliada à expansão dos enclaves urbanos, reforçam um novo modelo periférico no Brasil, conforme percebido por diversos pesquisadores. Estudos como (ARANTES, 2009; D'OTTAVIANO, 2006)³⁵, sugerem que a emergência dos condomínios horizontais tem provocado uma modificação no paradigma dos anos 40 a 80 (centro, ocupado por população de média e alta renda x periferia, ocupada por população pobre).

Caldeira vai ao encontro disso ao dizer que o antigo modelo está sendo suplantado por outro, fractal, o que tem gerado mudanças nos padrões de segregação residencial, fazendo com que grupos sociais distintos estejam fisicamente próximos, porém separados por muros e sistemas de segurança (Apud D'OTTAVIANO, 2006, p. 5). Com efeito, os sinais são de uma metropolização estendida relacionada à ocupação por população de baixa renda (espontâneas,

³⁴ Com destaque para as regiões metropolitanas: de Campinas, Baixada Santista, Distrito Federal e municípios com população igual ou superior a 50 mil habitantes (CEF, 2012).

³⁵ Estudos sobre a região metropolitana de Salvador e São Paulo, respectivamente.

como os loteamentos precários, favelas e invasões, onde as moradias são erguidas no sistema de autoconstrução, ou por estímulos de programas oficiais), e por moradores de condomínios de média e alta renda.

Além das mudanças na organização intrametropolitana, o processo de urbanização atual apresenta alterações no papel das metrópoles em escala nacional. As cidades de porte médio e acima dessa faixa crescem a taxas mais altas do que as metrópoles e da média nacional. A concentração do crescimento litorâneo reorienta a migração urbana e há expressivo crescimento de cidades do Norte e Centro-Oeste, com relativo esvaziamento econômico e demográfico das metrópoles e para alguns autores, até uma desmetropolização. Embora se reconheça essas transformações, a concentração de poder dos centros metropolitanos é reafirmada³⁶ (MARICATO, 2011, p. 15).

Nesse sentido, segundo Ribeiro et al. (2011, p. 191) apesar da tendência de desconcentração populacional, grande parcela da população habita as regiões metropolitanas³⁷. Os autores revelam ainda uma dupla propensão, pois os municípios da periferia apresentam as maiores taxas de crescimento populacional e expressiva migração de pessoas que saíram dos núcleos. Esses últimos, contudo, ainda apresentam elevado estoque e incremento populacional e concentram a maior parte dos postos de trabalho.

Segundo análise de Silva (2011, p. 4-5), conforme dados do Censo, a contribuição do crescimento metropolitano representou, entre 1991 e 2000, 43,4%, com 17% nos núcleos e 26,4% nas periferias. Entre 2000 e 2010, as metrópoles cresceram 38%, com 17,8% nos núcleos e 20,2% nas periferias.

A explanação acima indica que, apesar da permanência da importância das funções econômica e demográfica das áreas centrais, notadamente quanto à oferta de empregos e serviços, a expansão periférica no Brasil tomou maiores vultos. Nesse fenômeno, além do

³⁶ Dados dos censos de 1991, 2000 e 2010 indicam que 15 metrópoles estão ampliando sua participação na população brasileira, embora algumas apresentem perdas relativas, como Rio de Janeiro, São Paulo, Porto Alegre e Recife. Em 2010, elas concentravam 36,2% da população total, 56% da população urbana e 50,3% do PIB brasileiro (MARICATO, 2011, p. 10).

³⁷ São quase 70 milhões de brasileiros residindo nessas áreas, em pouco menos de 300 municípios. Os autores consideram na pesquisa as 15 Regiões Metropolitanas consideradas como tal pelo Observatório das Metrópoles.

setor tradicional de habitações das camadas mais populares, tem destaque mais recente o ramo imobiliário de alto padrão.

Apesar de não terem sido localizados dados que mensure essa participação, a revisão bibliográfica mostra que, a criação de necessidades pelos promotores imobiliários desse segmento, traduzidas em novos produtos, contribuiu fortemente para a construção e resignificação do espaço urbano periférico. Com efeito, a disseminação dos condomínios horizontais, especialmente em áreas com qualidade cênica e paisagística, traz outra conotação à periferia no Brasil.

Essa nova face periférica foi firmada a partir de estratégias de mercado que promoveram os atributos desse modo de vida, entre elas, o discurso da sustentabilidade ambiental. Por meio dessa tática, o promotor imobiliário privado buscou adequar-se a novos valores da sociedade quanto ao comprometimento com a qualidade ambiental para as futuras gerações.

Contudo, em um claro contrassenso o discurso parece tratar-se de mera formalidade, pois se refere a interesses individualistas ou de grupos, na medida em que a natureza preservada torna-se restrita aos habitantes dos enclaves. Acrescenta-se a isso o fato de que empreendimentos desse tipo instigam o mercado especulativo, valorizando a área próxima e tornando-se vetores de expansão urbana. A resultante é o aumento do desmatamento para soerguimento de habitações; poluição de recursos hídricos, com o uso indiscriminado de poços artesianos; poluição sonora e do ar, com o aumento dos fluxos de automóveis; entre outros. A seguir, essa situação será analisada na escala do Aglomerado Urbano de Brasília.

4. PLANEJAMENTO, PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E DINÂMICA TERRITORIAL NO AGLOMERADO URBANO DE BRASÍLIA

A questão habitacional está no cerne da formação de um aglomerado urbano em Brasília. Nesse âmbito, o pressuposto é o de que as prerrogativas estatais quanto aos planos de ordenamento, de desenvolvimento socioeconômico, e a política habitacional, influíram na produção do espaço urbano brasiliense e corroboraram não só para sua implementação e consolidação, mas também para seu extravasamento para além do Distrito Federal.

O objetivo desse capítulo é responder à segunda questão de pesquisa, que trata do papel do planejamento na formação do território e na expansão do Aglomerado Urbano de Brasília. Para a realização desses estudos, foram efetuadas pesquisas bibliográficas e documentais. De modo a fundamentá-los, será realizada, primeiramente, uma aproximação histórica.

4.1 Processos socioeconômicos e de formação do território no Aglomerado Urbano de Brasília: antecedentes

Brasília no contexto do padrão de acumulação capitalista urbano-industrial

A ideia da transferência da Capital para o interior do país, com base em argumentos como a segurança nacional, nos remete a 1761, com o Marquês de Pombal. Contudo, somente a partir de 1930, com a inserção do país no padrão de acumulação capitalista urbano-industrial, o plano ganha bases mais sólidas. Nesse âmbito, destacam-se os governos dos presidentes Getúlio Vargas e Juscelino Kubitscheck.

O Governo Vargas foi decisivo para uma nova organização territorial do país, em especial do Centro-Oeste³⁸. O planejamento e a política econômica indicaram uma dinâmica socioespacial que superasse os gargalos de infraestrutura de transportes e de energia. Ademais, a partir de 1940, com o programa Marcha para o Oeste e ocupação de vazios demográficos, buscou-se integração entre regiões para a composição de um mercado nacional sob o comando da indústria paulista. No Centro-Oeste, os efeitos foram a dinamização da

³⁸ Nos anos 40, a região tinha um contingente populacional de somente 1,25 milhão de habitantes e densidade demográfica inferior a 1 habitante por quilômetro quadrado (MIRAGAYA, 2010, p. 76).

economia, ampliação do mercado interno e de abastecimento de alimentos demandados pelas áreas industriais, com formação da nova fronteira agrícola (BRASIL, 2008, p. 4).

Nos momentos que antecederam a década de 1960, a industrialização intensificou-se no país, agora induzida pelo capital estrangeiro, por fortes investimentos estatais e ampliação do mercado interno derivado do crescimento populacional e acelerada urbanização. Desse modo, o Centro- Oeste passou de uma economia baseada na pecuária extensiva e na agricultura de subsistência para um papel de integração com a economia nacional pela abertura de novas áreas agrícolas, o que também elevou o grau de urbanização na região³⁹.

Esse cenário criou condições para a retomada da ideia mudancista no governo de Juscelino Kubitschek, visto que a localização estratégica de Brasília responderia à necessidade de interligação do Centro-Oeste e Norte com o Sudeste, pelas rodovias. Com o Plano de Metas, foi intensificada a industrialização e promovida a noção de modernidade, com a produção e consumo de bens, como automóveis e eletrodomésticos. Ademais, a instalação de uma capital planejada com traços vanguardistas em área quase inabitada trazia a ideia de progresso, que contagiava os municípios mais próximos ao sítio da Nova Capital.

Essas cidades tradicionais, entre elas os municípios que cederam áreas para o novo Distrito Federal: Luziânia, Formosa e Planaltina, inseriam-se em uma região de ocupação que data do início do século XVIII, com o Bandeirismo, exploração aurífera e de pedras preciosas⁴⁰. Instaladas em uma estrutura baseada na economia agrária e com núcleos urbanos de pouca expressão, passam a sofrer, ao longo dos períodos de construção e pós-inauguração da Capital, alterações substanciais em seu processo de ordenamento e ocupação do solo. Tal fato culminou na formação do Aglomerado Urbano de Brasília, como conhecemos hoje, conforme mostra a Figura 4.1.

³⁹ As áreas de lavouras cresceram de 730 mil para 1,38 milhão de hectares. A urbanização, impulsionada pela agricultura, passou da menor taxa, em 1940, para o terceiro lugar, em 1960 (MIRAGAYA, 2010, p. 82-84).

⁴⁰ É deste período o nascimento de Minas de Nossa Senhora do Rosário de Meia Ponte (1727), atual Pirenópolis; Santa Luzia (1746), atual Luziânia; e Santo Antônio do Descoberto (1750).

Figura 4.1: Região do Entorno do Distrito Federal, com destaque para os municípios do Aglomerado Urbano de Brasília.



Fonte: GOIÁS (2010), com adaptações da autora.

4.2 Processos socioeconômicos e de formação do território no Aglomerado Urbano de Brasília: (fases de 1956 a 1969 e de 1970 a 1985)

Contexto: aspectos políticos, socioeconômicos e ambientais no Aglomerado Urbano de Brasília nas fases de 1956 a 1969 e de 1970 a 1985

A concentração de esforços políticos e de recursos para construção e desenvolvimento de Brasília contrastou desde o início com o quadro socioeconômico estagnado dos municípios vizinhos. A diferenciação nos padrões de vida e proximidade geográfica proporcionaram, contudo, uma relação de trocas entre as duas áreas, com predomínio de funções empregatícias e de oferta de serviços públicos no Distrito Federal e habitacionais nas cidades adjacentes.

Entre 1956 a 1969, a intensa propaganda política atraiu grande massa de trabalhadores para a construção da cidade. Segundo Paviani e Barbosa, os grupos mais expressivos eram de proveniência rural, em sua maioria composta por nordestinos (Apud FERREIRA, 2010, p. 72). Em consequência, a população do Distrito Federal cresceu exorbitantemente. O

contraponto é que nos municípios vizinhos o incremento foi abaixo da média nacional, com saldo migratório negativo⁴¹ (IPEA et al., 2001, p. 39)

Economicamente, a área que se tornaria o futuro Aglomerado Urbano de Brasília já apresentava uma clara dualidade. Nos municípios vizinhos, havia a predominância do setor primário tradicional, enquanto que no Distrito Federal, com a determinação de não se instalar complexos fabris nos moldes das grandes cidades, as ocupações voltaram-se para uma vocação terciária, especialmente no comércio e no serviço público. Em 1970, em Planaltina de Goiás, por exemplo, havia cerca de 85% de ocupações no setor primário, contrastando com o Distrito Federal, com mais de 70% no setor terciário (DA GUIA, 2006, p. 40).

Esse padrão socioeconômico perdurou entre 1970 e 1985, fase politicamente marcada pela consolidação de Brasília como capital, a despeito da resistência de alguns setores quanto à perda de poder político da cidade do Rio de Janeiro. Até o fim desse período, o Distrito Federal foi governado por representantes nomeados⁴², que modificavam suas estratégias habitacionais e do planejamento urbano conforme as forças políticas e movimentos populares.

Porém, no âmbito migratório, diferentemente da fase anterior, o Distrito Federal recebeu menor contingente se comparado aos municípios vizinhos⁴³. Com a diminuição da oferta habitacional e encarecimento das terras, essas cidades passaram a absorver população proveniente do Distrito Federal. Disposição essa agravada pelo fim da construção da cidade e da transferência de órgãos estatais da antiga sede, o que diminuiu a oferta de trabalhos.

Nesse período, a aptidão terciária do Distrito Federal consolidou-se, enquanto que nos municípios vizinhos, o cenário foi o da formação de novos espaços com função eminentemente residencial. O setor primário não acompanhou o dinamismo de Brasília, e a maior parte dos produtos agropecuários comercializados no Distrito Federal procediam de outras regiões. O setor secundário era insignificante, salientando-se somente o ramo de

⁴¹ Segundo Ferreira, a população do Distrito Federal passa de 12.700 habitantes, em 1957, para 127.000, em 1960 (Apud FERREIRA, 2010, p. 72). Entre 1960 e 1970, de 140,1 mil para 537,5 (CAIADO, 2001, p. 114). Nos municípios vizinhos, entre 1960 e 1970, passou de 38, 2 mil pessoas para 50, 2 (IPEA et al., 2001, p. 39).

⁴² Pela Lei Federal nº 3.751, de 1960, o Governo da Capital Federal era atribuído a um Prefeito. A Emenda Constitucional nº 1, de 1969 estabeleceu-se que o Distrito Federal passaria a ser administrado por um Governador nomeado pelo Presidente da República (MALAGUTTI, 1996, p. 35).

⁴³ Entre 1970 a 1980, a população do Distrito Federal cresceu a uma taxa média de 8,15%, com fluxo migratório de 12 mil pessoas/ano; nos municípios vizinhos, 9,19%, e fluxo de 13 mil pessoas (CAIADO, 2001, p. 115-116).

matérias- primas para a construção civil. Além disso, o setor terciário se resumia à prestação de serviços para a população local e o comércio de pequeno porte (CONSELHO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO-CNDU, 1980, p. 18).

A esse quadro acrescenta-se uma fraca infraestrutura social que, aliada às necessidades da população, ocasionou pressão sobre os equipamentos públicos de uso coletivo. Isso configurou uma insuficiência quantitativa e qualitativa diante de necessidades como saúde, educação, saneamento básico, energia e abastecimento de água (CNDU, 1980, p. 29). Como alternativa, prevalecia a busca por empregos e serviços básicos no Distrito Federal.

Em ambas as fases, o quadro ambiental foi o de crescimento dos impactos provocados pela ocupação espraiada do território. No Distrito Federal, a implantação dos núcleos urbanos se deu por meio do processo de terra arrasada, em que toda a vegetação e cobertura natural eram removidas e a topografia mudada (GOUVÊA, 1991, p. 81). Na área limdeira, destacou-se a retirada de matéria-prima para a construção de Brasília (AGUIAR et al., 1994, p.131). Tal cenário serviu de pano de fundo para as ações estatais, que visavam, em última instância, à preservação das qualidades urbanísticas da Nova Capital para os moradores a ela designados.

Ações: planejamento, setor imobiliário e organização do espaço no Aglomerado Urbano de Brasília nas fases de 1956 a 1969 e de 1970 a 1985

Sem previsibilidade de permanência das vultosas massas migratórias após a construção da cidade, o Estado pautou suas ações pela alocação desse contingente em núcleos urbanos distantes. Os argumentos baseavam-se, mormente, na preservação ambiental e urbanística de Brasília, refletidos no planejamento e na política habitacional. Para contenção de parte dos fluxos migratórios em sua origem, também se tornou premente as estratégias regionais.

Planos de ordenamento territorial e em escala regional

Com a incipiente pressão sobre a cidade planejada, apenas dois anos após sua inauguração, o GDF já dispunha de elementos que visavam preservar o projeto original. Assim, o Decreto Federal nº 163, de 1962, priorizou um zoneamento baseado nas qualidades

ambientais e instigou a diferença entre área central e periferia, com a subdivisão em área metropolitana, área de cidades-satélites e áreas rurais⁴⁴ (DA GUIA, 2006, p. 43).

Em âmbito regional, com o intuito de se amenizar os desequilíbrios sociais entre o Distrito Federal e os municípios vizinhos, foi criado o Fundo de Desenvolvimento do Distrito Federal-FUNDEFE⁴⁵, em 1966. Os recursos deveriam ser aplicados no desenvolvimento econômico e social na região de influência de Brasília. Contudo, foram em grande parte canalizados para o próprio Distrito Federal, reforçando as discrepâncias já proeminentes.

A despeito do Decreto 163, as ações de cunho urbano estiveram concentradas na ideia de proteção e assepsia do Plano Piloto. Essa política se restringia a decisões locais das cidades-satélites, consideradas isoladamente (DISTRITO FEDERAL, 2011a, p. 29). Entretanto, a partir do período de 1970 a 1985, há intensificação do planejamento com base mais racional e tecnicista, o que originou grande quantidade de planos em âmbito macroterritorial.

Nesse campo, o marco foi o Plano Diretor de Água, Esgoto e Controle da Poluição do Distrito Federal- PLANIDRO, de 1970. Esse plano considerou os recursos hídricos como elementos definidores da ocupação territorial, recomendou a não utilização dos espaços livres na bacia do Paranoá, estabeleceu um limite populacional, e definiu um zoneamento sanitário. Suas diretrizes influenciaram todos os planos subsequentes (IPEA et al., 2001, p. 46).

Em continuidade a essa política, o Plano de Expansão e Organização Territorial - PEOT, de 1978⁴⁶, focou a preservação das bacias do Descoberto e do São Bartolomeu, principais fontes de abastecimento de água; e do Paranoá, devido ao risco de eutrofização do lago (IPEA et al., 2001, p. 47). Além disso, identificou, por exemplo, áreas adequadas à urbanização, locais de trabalho e habitação. Já o último plano desse período, Plano de Ocupação Territorial- POT, resultado de estudo concluído em 1985, porém, nunca homologado, confirmou as premissas do PEOT (MALAGUTTI, 1996, p. 40-41).

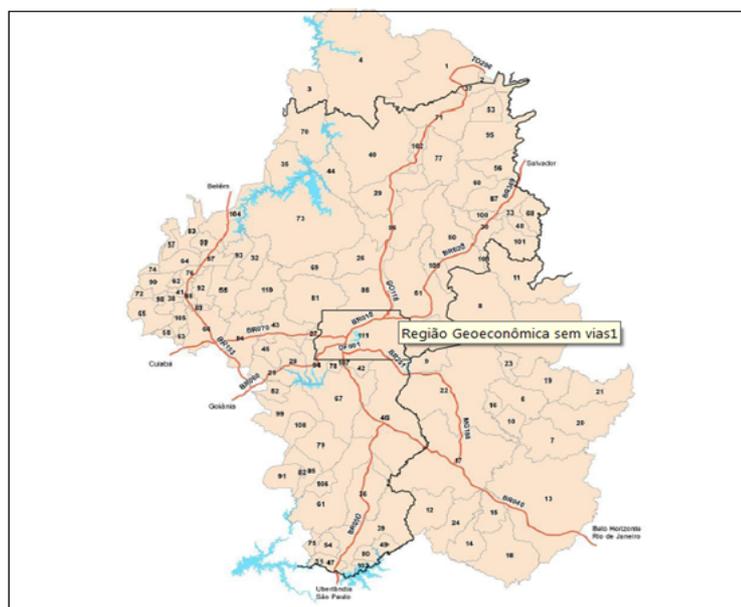
⁴⁴ Essa subdivisão delimitou o primeiro macrozoneamento do Distrito Federal, o Decreto nº 2.739 de 1974.

⁴⁵ Criado pelo Decreto-Lei 82/66, era constituído por 20% da receita tributária do Distrito Federal.

⁴⁶ Homologado pelo Decreto 4.049, de 1978.

Como na primeira fase, as pressões sobre Brasília, reforçadas pelas disparidades socioeconômicas entre o Distrito Federal e municípios goianos vizinhos, instigou preocupações quanto à dinamização produtiva e contenção de fluxos migratórios regionais. Assim, em 1975, foi instituída uma região de influência, a Região Geoeconômica de Brasília⁴⁷, e criado o Programa Especial para a Região Geoeconômica de Brasília- PERGEB (CNDU, 1980, p 1). (Veja Figura 4.2)

Figura 4.2: Região Geoeconômica de Brasília



Fonte: Distrito Federal (2011a).

Com os resultados do PERGEB muito aquém do esperado, especialmente quanto às deficiências na oferta de infraestrutura social, foi formulada uma nova estratégia espacial para a escala de transição da Região Geoeconômica. Assim, a partir do documento técnico “O entorno do Distrito Federal- problemas e propostas de solução”, elaborado pelo Governo Federal, em 1980, foi institucionalizada, a região do Entorno de Brasília⁴⁸.

⁴⁷ A Região Geoeconômica de Brasília abrangia 88 municípios, subdivididos em: escala local, designada como área de contenção dos fluxos migratórios, onde se localiza o Distrito Federal; escala de transição, área dos municípios próximos, onde haveria controle; escala regional, localizações mais distantes, onde haveria estímulos à ocupação (CNDU, 1980, p 1).

⁴⁸ Compreendido por Planaltina, Padre Bernardo, Alexânia, Luziânia, Cristalina, Formosa, Cabeceiras, Pirenópolis, Abadiânia, Corumbá de Goiás (em Goiás), e Unai (em Minas Gerais) (CNDU, 1980, p. 1).

Política habitacional

Legitimada pelos planos de ordenamento territorial distrital e pelo planejamento regional, a política habitacional teve como um dos motes a exclusão dos grupos de baixa renda da área central de Brasília. Essa, localizada na bacia do Paranoá, foi reservada aos funcionários públicos de alto escalão. As exceções advieram de resistência às remoções e de uma breve mudança na postura governamental.

Na fase de 1956 a 1969, com a multiplicação de favelas derivadas das massas migratórias, a “solução” encontrada foi o deslocamento desses grupos para as cidades-satélites pioneiras. Assim, em 1958 foram inauguradas Taguatinga e Cruzeiro Velho; em 1960, Sobradinho e Gama; em 1967, foi fixado o Núcleo Bandeirante; e em 1969, construído o Guará. Seguindo a critérios urbanísticos, tal como no Plano Piloto, mas dispostos até 40 quilômetros distantes, esses assentamentos formaram um anel sanitário ao redor do Plano Piloto.

A contenção de favelas foi facilitada pela propriedade pública das terras para fins urbanos, que é uma peculiaridade do Distrito Federal. Isso ocorre, pois na Constituição de 1891, as terras devolutas passaram a pertencer ao estado, com exceção do perímetro destinado ao novo Distrito Federal, que continuaram da União (IPEA et al., 2001, p. 45). Assim, o GDF tornou-se o principal promotor imobiliário, atuando em um mercado não-concorrencial. Por meio da Companhia Urbanizadora da Nova Capital- Novacap, passava ao morador direitos de ocupação, vendia projeções a institutos de previdência, e determinava os preços de modo autônomo (CAMPOS, 1991, p. 106).

Porém, na fase de 1970 a 1985, constitui-se um mercado imobiliário de fato em Brasília, já que na década de 1970 se verifica a separação entre propriedade fundiária e capital imobiliário, pela atuação da Companhia Imobiliária de Brasília- Terracap⁴⁹ e de um conjunto de imobiliárias de pequeno e médio porte. Com efeito, a Terracap representou a lógica dos conjuntos habitacionais, com a produção de residências populares, por meio da Sociedade de Habitações de Interesse Social- SHIS, financiadas pelo SFH. Devido ao monopólio das terras, o preço dessa não foi empecilho para a produção do submercado, sendo o próprio governo quem auferia os lucros da renda fundiária diferencial (CAMPOS, 1991, p. 106-109).

⁴⁹ Originada em 1973, de transformações na Novacap, a Terracap passou a executar as atividades imobiliárias.

Já a lógica do submercado concorrencial, com a entrada de pequenas e médias imobiliárias, produziu apartamentos nas Asas Norte e Sul do Plano-Piloto e penínsulas dos Lagos Sul e Norte para o público de média e alta renda. Aqui, o capital investido é um capital de circulação que organiza a produção, tendo o lucro regulado pelos mercados ativos financeiros e pelas condições do mercado (CAMPOS, 1991, p. 107).

Nesse âmbito, a política habitacional também se coadunou com as medidas para redução dos fluxos migratórios, seguindo a dois caminhos. No primeiro, houve diminuição da oferta de moradias para grupos de baixa renda em novas cidades-satélites, especialmente entre 1979 e 1983, na área de contenção do PERGEB, com exceção da instalação da cidade-satélite de Ceilândia, em 1971. A outra via buscou a eliminação de favelas com a fixação da população em anexos de núcleos urbanos pré-existentes ou em locais próximos às áreas invadidas.

Entre os esforços para a erradicação de favelas inclui-se também a criação, em 1982, do Grupo Executivo para Assentamentos de Favelas e Invasões. Essa política indicava um novo procedimento, no sentido de se urbanizar áreas invadidas, quando possível e adequado; e de transferir a população para áreas vizinhas e previstas no PEOT. A mudança de posicionamento fez com que fossem fixadas áreas, como a Vila Metropolitana, a Candangolândia e a Vila Planalto, todas localizadas na bacia do Paranoá (IPEA et al., 2001, p. 50). Essas medidas habitacionais, aliadas aos planos de ordenamento e de desenvolvimento regional, geraram oportunidades de criação de um mercado alternativo de moradias.

Resultados: organização do espaço no Aglomerado Urbano de Brasília em anos antecedentes

Atuação dos promotores imobiliários privados no Aglomerado Urbano de Brasília

O planejamento baseado em argumentos de preservação das funções de cidade-capital, aliado às prerrogativas estatais em um mercado pouco concorrencial, incitaram a atuação irregular de grupos imobiliários da esfera privada. Nos municípios vizinhos, esses agentes sociais buscaram a provisão de moradias para segmentos sem condições de arcar com os altos preços das terras em Brasília. No Distrito Federal, criaram os primeiros condomínios em áreas rurais, a partir da década de 1970.

Reforçadas ao longo do tempo, as expectativas pela valorização das terras nas áreas adjacentes ao Distrito Federal geraram especulação imobiliária antes mesmo da inauguração de Brasília. Assim, contrastando com o Distrito Federal, a flexibilização no uso do solo nos municípios vizinhos fez com que propriedades rurais próximas às rodovias que davam acesso à Capital passassem a ser fracionadas, tendo em vista futuras demandas.

Na fase de 1956 a 1969, os empreendimentos seguiam ao padrão dos loteadores descapitalizados⁵⁰, fazendo emergir loteamentos com deficiente infraestrutura urbana. Essa produção de moradias incitou um expressivo incremento populacional, apesar de menor do que no Distrito Federal. Até 1960, os municípios vizinhos apresentavam uma estrutura predominantemente rural, inexistindo núcleos urbanos maiores; a partir dessa década, porém, passaram a ter crescimento mais intenso, destacando-se Luziânia, Padre Bernardo e Planaltina de Goiás como os que mais receberam população entre 1960 e 1970 (CNDU, 1980, p. 9-11).

Na fase de 1970 a 1985, contudo, com a diminuição da provisão de moradias na área de contenção da Região Geoeconômica de Brasília, a situação inverte-se, e os municípios vizinhos passam a absorver a população proveniente do Distrito Federal. Pela proximidade e facilidade de acesso a Brasília por rodovias, o parcelamento intenso e indiscriminado atingiu novamente Luziânia, Padre Bernardo, Planaltina e Santo Antônio do Descoberto⁵¹.

Nesse período, conjuntos habitacionais também passaram a ser instalados nessa região, acrescentando ao cenário o modelo dos grandes capitais imobiliários, com a instalação de núcleos com melhor infraestrutura urbana, nos moldes das cidades-satélites. Esse padrão fez parte da política habitacional federal, que gerou moradias financiadas pelo BNH. Por esse sistema foram erigidas Cidade Ocidental, em 1976; Novo Gama, em 1978 e Valparaíso, em 1979, todos em Luziânia, e destinados ao público brasileiro de baixa renda.

⁵⁰ O termo refere-se à ação de fazendeiros que se apropriavam da renda da terra gerada pela proximidade com os canteiros de obras de Brasília (DA GUIA, 2006, p. 36).

⁵¹ Com uma realidade de 100 mil habitantes, em 1980, havia em Luziânia 350.000 lotes, o suficiente para assentar 1.750.000 pessoas. Em 1960, o grau de urbanização em Luziânia era de 29%; em 1980, 83%. Em Planaltina, 6,5 %, em 1970; 57,1%, em 1980, Em Padre Bernardo, 20,9%, em 1970 e 47%, em 1980 (CNDU, 1980, p. 16-28).

Outro padrão que contribuiu para o aumento da mancha urbana foi o dos condomínios horizontais, apesar de incipiente. Sua origem remete ao incompleto e diligente processo de desapropriação de terras para instalação da Capital e à precariedade dos registros imobiliários, o que gerou incertezas quanto à propriedade e aos limites das fazendas (DISTRITO FEDERAL, 2011a, p. 13). Reforçada por essas indefinições e pela valorização de terras, o primeiro empreendimento em área rural com características semelhantes as que conhecemos hoje, loteamento Quintas da Alvorada, data de 1975 (MALAGUTTI, 1996, p. 74).

Como visto, a rigidez no uso do solo no Distrito Federal desencadeou duas lógicas territoriais de atuação imobiliária privada. Na primeira, o conjunto dos municípios vizinhos passou de núcleos tradicionais, com características precípua de ruralidade, para cidades-dormitórios de trabalhadores do mercado brasileiro. A segunda, fez aparecer no Distrito Federal a forma dominante de irregularidade urbana nos anos seguintes, os condomínios horizontais. Essa dualidade refletiu-se na organização espacial do aglomerado que se formava.

Expansão periférica e organização do espaço no Aglomerado Urbano de Brasília

Entre as inovações do projeto da Nova Capital havia o intento da não-reprodução dos modelos de crescimento urbano da época. Contudo, o ideal logo foi absorvido pela espontaneidade e rapidez dos processos sociais. Assim, na tentativa de contenção das ocupações junto ao centro de poder, houve, na prática, uma expansão nos moldes brasileiros tradicionais, com a alocação dos grupos de baixa renda em áreas periféricas.

No início da primeira fase, a organização do espaço já indicava expansão do tecido urbano no Distrito Federal. Até 1964, essa ocupação foi de apenas 0,8% do território, centrada nas cidades de Planaltina e Brazlândia, núcleos antigos e que até a década de 1960 estavam integrados a Goiás (DISTRITO FEDERAL, 2011a, p. 55). Porém, a partir desse período, uma rápida expansão ocorreu, ancorada em ações de natureza político-social.

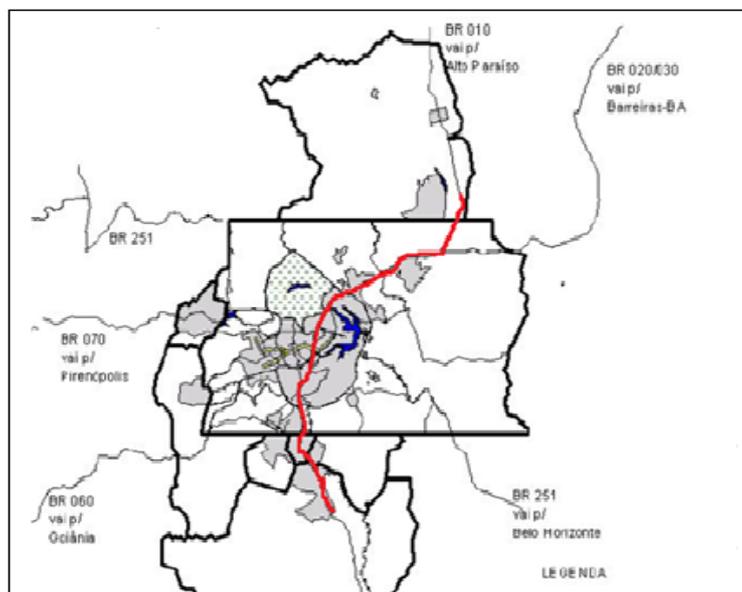
As ações norteadas pela premissa básica de não ocupação da área central por população pobre tiveram como resultado geral a ocupação seletiva do espaço, com dispersão desses grupos nas cidades-satélites, e concentração de empregos e serviços no Plano Piloto. Sobre isso, Gouvêa (1991, p. 83) diz que a inexistência de equipamentos urbanos e comunitários,

nos primeiros anos, acentuou a dependência dos moradores quanto ao Plano Piloto ou Núcleo Bandeirante, que eram mais dotados de oferta de trabalho.

O modelo habitacional do GDF promoveu ainda estoque de terras, que valorizou as áreas centrais e as próprias cidades-satélites, devido a posteriores investimentos em infraestrutura urbana. Aliado às restrições de moradias no Distrito Federal, esse padrão estimulou a criação de alternativas habitacionais. Entre elas, a sublocação de imóveis de fundo de quintal, e os já explicitados parcelamentos irregulares de áreas rurais e loteamentos nos municípios vizinhos.

A valorização das áreas centrais resultou em um processo de contínua mobilidade espacial, com dispersão, segregada socialmente, horizontalizada e não compacta, do tecido urbano, e o delineamento do padrão polinucleado de ocupação. Como resultado geral, a região passou a apresentar dois eixos de expansão urbana: o primeiro ao longo da BR-040, de Luziânia até os limites do Distrito Federal; o segundo, da DF-003, dos limites do Distrito Federal, passando pela Estrada Parque Contorno- DF 001- EPCT, em direção a Planaltina (DA GUIA, 2006, p. 43), como pode ser visto na Figura 4.3.

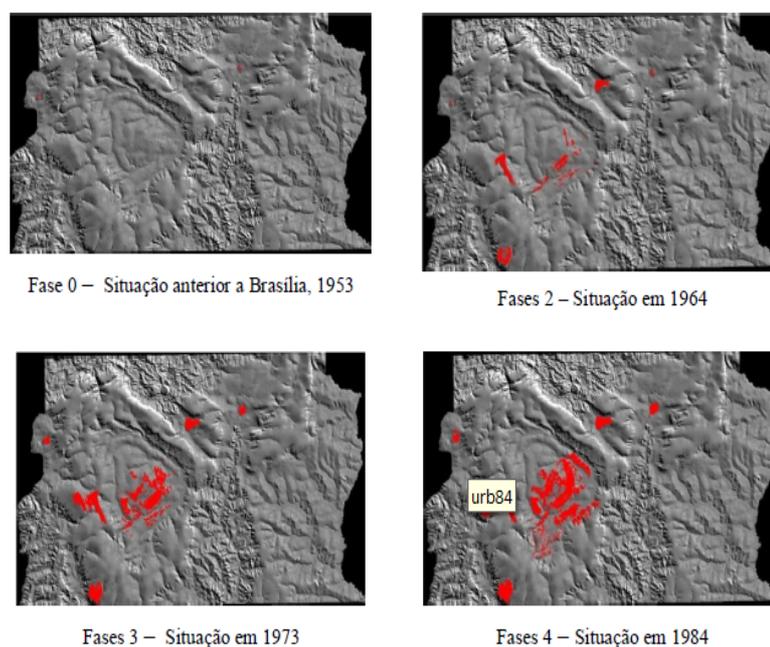
Figura 4.3: Aglomerado Urbano de Brasília, com destaque para as rodovias BR-040 e EPTC



Fonte: Da Guia (2006), com adaptações da autora.

No período de 1970 a 1985, parte do contingente⁵² passou a ser fixado por critérios de planejamento e racionalidade, predominantemente ambientais, determinados a partir do PLANIDRO. As normas, que objetavam o adensamento populacional na área central, reforçaram o padrão polinucleado iniciado na primeira fase. Indicaram ainda o direcionamento de novos assentamentos para o eixo sudoeste do quadrante, a partir do PEOT, rumo às cidades de Taguatinga e Gama, formando uma mancha urbana integrada com o eixo rodoviário da BR-040. A evolução desse processo pode ser observada na Figura 4.4.

Figura 4.4: Evolução urbana no Distrito Federal até 1984



Fonte: Distrito Federal (2011a).

O Distrito Federal chegou ao início dos anos 80 com população eminentemente urbana (97%), distribuída de modo disperso pelo território, com enormes vazios demográficos entre as cidades-satélites. Ademais, predominou a concentração populacional, já que 78% da população localizavam-se nas regiões administrativas de Brasília (que abarcava o Plano Piloto, Guará e Núcleo Bandeirante) e Taguatinga (que incluía a Ceilândia) (IPEA et al., 2001, p. 49).

⁵² Em 1960 o Distrito Federal tinha 141.742 habitantes; em 1970, 538.35; em 1980, 1.176.748 (CNDU, 1980, p. 6).

Acrescenta-se a esse cenário, a permanência da concentração de empregos e serviços no Plano Piloto e o fraco desenvolvimento econômico nos municípios vizinhos. Uma breve avaliação dos programas e planos para a área revela que grande parte do que foi proposto, particularmente com relação ao desenvolvimento econômico e instalação de equipamentos públicos nos municípios adjacentes, não foi implementado (AGUIAR et al., 1994, p. 132-139). Despreparados para o atendimento das necessidades populacionais, a dependência de empregos e serviços de uso coletivo do Distrito Federal foi progressiva.

Assim, podemos dizer que um resultado significativo desses processos no arranjo espacial foi a expansão do tecido urbano de Brasília para além de suas fronteiras administrativas, com a formação de um aglomerado urbano, e quatro padrões de urbanização, conforme especificado por Da Guia (2006, p. 55). Tal arranjo foi reforçado na fase atual, com destaque para o crescimento do papel dos condomínios horizontais na organização do espaço urbano.

- a) Sítio tradicional de Luziânia, Planaltina, Santo Antônio do Descoberto e Brazlândia. Fruto de ocupação colonial e que abriga funções administrativas, culturais e comerciais;
- b) Assentamentos populares com elevada densidade habitacional, com infraestrutura básica, nos quais são percebidos planejamento e certo ordenamento territorial: cidades-satélites e núcleos urbanos como Valparaíso, Cidade Ocidental e Novo Gama;
- c) Sítio da Nova Capital, com baixa densidade demográfica, concentração de equipamentos públicos de escala local e regional;
- d) Padrão resultante da ação conjunta de loteadores descapitalizados e dos incorporadores imobiliários: espaço urbano mesclado em grela, típica dos incorporadores imobiliários e a ocupação alheia a qualquer forma de projeto urbanístico, observadas nos trechos das rodovias BR-040 e 060 que ligam Luziânia a Brasília.

4.3 Processos socioeconômicos e organização do espaço no Aglomerado Urbano de Brasília: dinâmica recente (fase de 1986 a 2012)

Contexto: aspectos políticos, socioeconômicos e ambientais no Aglomerado Urbano de Brasília em anos recentes

Os processos socioespaciais que resultaram na formação do Aglomerado Urbano de Brasília ainda repercutem. Assim, a fase atual particulariza-se pela intensificação da perda populacional do Distrito Federal para os municípios vizinhos; e a consolidação destes como cidades-dormitórios e daquele como o espaço terciário empregador e prestador de serviços públicos. Acrescenta-se a esse cenário a expansão dos condomínios, com progressiva degradação ambiental.

Seguindo tendência anterior, as últimas décadas têm apresentado decréscimo demográfico no Distrito Federal⁵³. Com razões associadas às restrições de moradia, Brasília perde capacidade de retenção e passa a expulsar mais do que receber população. Assim, registra-se queda no número de migrantes tradicionais provenientes da Bahia, Piauí e Maranhão e aumento da saída para Goiás, Piauí e Bahia. Desse último grupo, a maior parte foi para Goiás, especialmente para as cidades adjacentes⁵⁴ (FRANÇA, 2010, p. 1-3).

Alguns desses municípios passam por relativo dinamismo econômico, o que pode estar mais relacionado ao aumento da participação das cidades médias no PIB nacional, do que a medidas fiscais que visam ao desenvolvimento da região. De fato, pululam na paisagem redes de supermercados, agências bancárias, cadeias de lanchonetes e lojas do varejo, como pode ser visto nas Figuras 4.5 e 4.6, o que sugere a absorção de parte da mão-de-obra local. O crescimento habitacional também pode ser associado a esse dinamismo, destacando-se Águas Lindas e Valparaíso, que estavam entre as cidades que mais cresceram no Brasil entre 2000 e 2007 (CIDADES..., 2008).

⁵³ Entre 1970-80, o Distrito Federal cresceu 8,15% ao ano; entre 1980-91, 2,84% (GUIMARÃES; LEME, 2001, p. 83). Em 2000, 3,01%; e em 2010, 1,81%, o menor valor desde 1957 (DISTRITO FEDERAL, 2010, p. 45).

⁵⁴ Entre 1992-2007, Goiás aparece em primeiro lugar no número de migrantes, com 408.154 pessoas que chegaram ao Distrito Federal e 914.952 que saíram. Do total de migrantes do Entorno, em 2007, 41% eram originários do Distrito Federal (FRANÇA, 2010, p. 2-3).

Figura 4.5: Lanchonete MacDonalDs, em Valparaízo



Fonte: fotografia da autora. 17 nov. 2012.

Figura 4.6: Lojas do varejo no Shopping Sul, em Valparaízo



Fonte: fotografia da autora. 17 nov. 2012.

A despeito disso, essas localidades ainda têm reforçado seu papel de cidades- dormitório. De modo geral, permanece o quadro de dependência com relação ao Distrito Federal, onde o comércio, o serviço público e as empresas prestadoras de serviços constituem os maiores empregadores (DISTRITO FEDERAL, 2003, p. 17). Com efeito, a região fornece um estoque

de mão de obra barata e menos qualificada, contudo, essa mesma população sobrecarrega os sistemas de transporte, saúde e educação da Capital.

Assim, no Distrito Federal, consolida-se a disposição terciária, agora com maior dispersão das atividades em subcentros consolidados, Taguatinga/Ceilândia/Samambaia, e em formação, Sobradinho e Gama (DISTRITO FEDERAL, 2011a, p. 66). Com o predomínio das funções habitacionais, no perfil econômico dos municípios vizinhos também prevalecem as atividades terciárias⁵⁵.

No campo político, a emancipação administrativa e eleições diretas no Distrito Federal, estabelecidas pela Constituição de 1988, desencadearam um jogo de poderes local, no qual a gestão do território tornou-se instrumento de barganha político- eleitoral. A atuação da Câmara Legislativa por meio da Lei Orgânica e dos planos diretores alterou as ações referentes ao uso do solo, uma vez que passou a legislar sobre a questão territorial junto com o Executivo, e na maior parte das vezes, de modo desarticulado (IPEA et al., 2001, p. 53).

Nos municípios vizinhos, tem destaque a sequência de desmembramentos territoriais, e a formação de novas Prefeituras e Câmaras de Vereadores⁵⁶, as quais continuaram a permitir, legalmente ou por conviência, a flexibilização no uso do solo. Os sucessivos governos Federal, Estadual e Distrital, esse último se considerarmos o interesse na minimização dos impactos socioeconômicos na Capital, também não se comprometeram com os problemas advindos da expansão urbana nessas cidades, substanciando um jogo de empurra entre as esferas.

Já o quadro ambiental é o de agravamento da degradação, alavancada pela deficiência de infraestrutura sanitária nos municípios do Aglomerado. No Distrito Federal, o déficit habitacional da classe média tornou crescente a ocupação de condomínios irregulares. Sobre isso Gonzáles (2010, p. 164) salienta que é grave a expansão irregular e progressiva de áreas residenciais sobre áreas rurais e de proteção de mananciais hídricos, de significativa

⁵⁵ Em 2010, 81,8% da população do Distrito Federal atuavam na administração pública e no comércio (DISTRITO FEDERAL, 2010, p. 49). Nos municípios vizinhos, 74% das atividades, em 2009, ligavam-se ao comércio e serviços (GOIÁS, 2010, p. 225).

⁵⁶ Foram emancipados os núcleos habitacionais: Cidade Ocidental, em 1990; e Valparaíso e Novo Gama, em 1995. Também neste ano, Águas Lindas, distrito desmembrado de Santo Antônio do Descoberto.

sensibilidade à erosão ou de altos graus de declividade topográfica. Esse é o pano de fundo da atuação dos agentes produtores do espaço urbano, entre eles o poder público.

Ações: planejamento, setor imobiliário e organização do espaço no Aglomerado Urbano de Brasília em anos recentes

Nessa fase, as pressões por espaços habitacionais fizeram com que as diretrizes anteriormente predominantes no planejamento fossem alteradas. Critérios ambientais restritivos perderam espaço para possibilitar a criação de novas áreas para o mercado imobiliário. Já a política habitacional passou da profusão de novas cidades para o adensamento dos núcleos urbanos e regularização de condomínios, que avançaram sobre áreas rurais.

Planos de ordenamento territorial e planos em escala regional

O planejamento inicia-se com disposição oposta às restrições ambientais inseridas a partir do PLANIDRO. O estudo “Brasília Revisitada 1985-87⁵⁷” propôs o rompimento do anel sanitário ao redor do Plano Piloto. Assim, foram implementados na bacia do Paranoá setores habitacionais destinados à classe média e alta, como as Quadras Econômicas Lúcio Costa, setor Sudoeste e Noroeste; e também foram regularizadas áreas ocupadas por grupos de baixa renda, como as vilas Planalto e Telebrasília (JATOBÁ, 2010, p. 313).

O Plano de Ocupação e Uso do Solo, POUSO, de 1986⁵⁸, atualizava e definia o macrozoneamento do POT e ratificava a tendência do PEOT de ocupação em direção ao eixo sudoeste e aos municípios do quadrante sul. Já o PDOT⁵⁹, de 1992, consolidava as diretrizes dos planos anteriores e propunha um macrozoneamento do território (MALAGUTTI, 1996, p. 41- 46). Além disso, reforçava a bipolaridade entre Plano Piloto e Taguatinga (DISTRITO FEDERAL, 2011a, p. 30).

⁵⁷ Homologado pelo Decreto 10.829, de 1987.

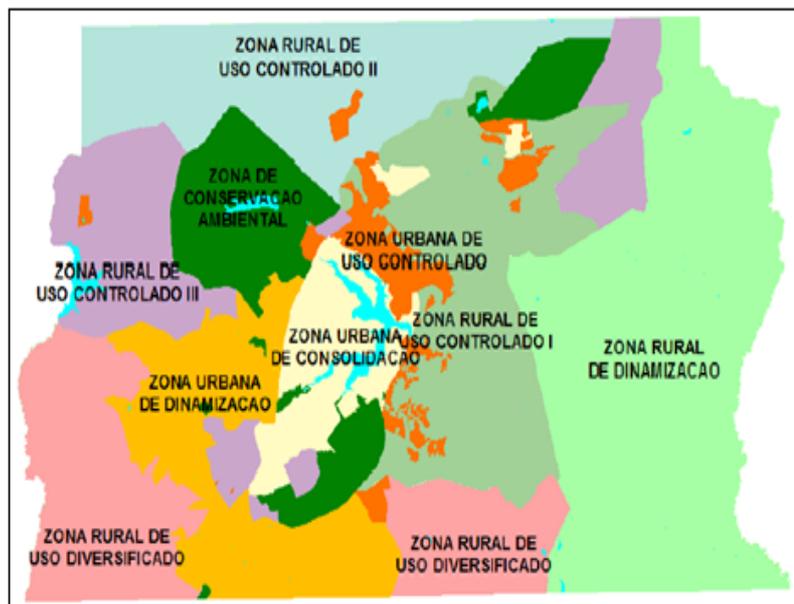
⁵⁸ Homologado pelo Decreto 12.898/90.

⁵⁹ Lei Complementar 353/1992.

A Lei Orgânica do Distrito Federal- LODF, de 1993, determinou a aprovação de um novo plano de ordenamento do território, o que gerou o PDOT-97⁶⁰. Essa e as demais revisões que a sucederam também advieram da necessidade de adaptação da norma à dinâmica territorial. Nesse caso, o planejamento passou a ser, em muitos casos, posterior à ocupação, servindo para legalizar situações já consolidadas.

O PDOT- 97 enfatizou a conurbação do quadrante sudoeste, definiu uma zona de expansão urbana ao sul e, com a expansão dos condomínios irregulares, criou um eixo de crescimento na direção nordeste (GONZÁLES, 2010, p. 175-176). Os condomínios e demais assentamentos irregulares em áreas rurais também foram considerados na segunda revisão do PDOT, em 2009⁶¹, que trazia a regularização fundiária, além da proposição de novos assentamentos urbanos, o adensamento dos já existentes, e a ocupação mista dos principais corredores de transporte (DISTRITO FEDERAL, 2011a, p. 33). (Veja Figuras 4.7 e 4.8)

Figura 4.7: Macrozoneamento do Distrito Federal PDOT-1997

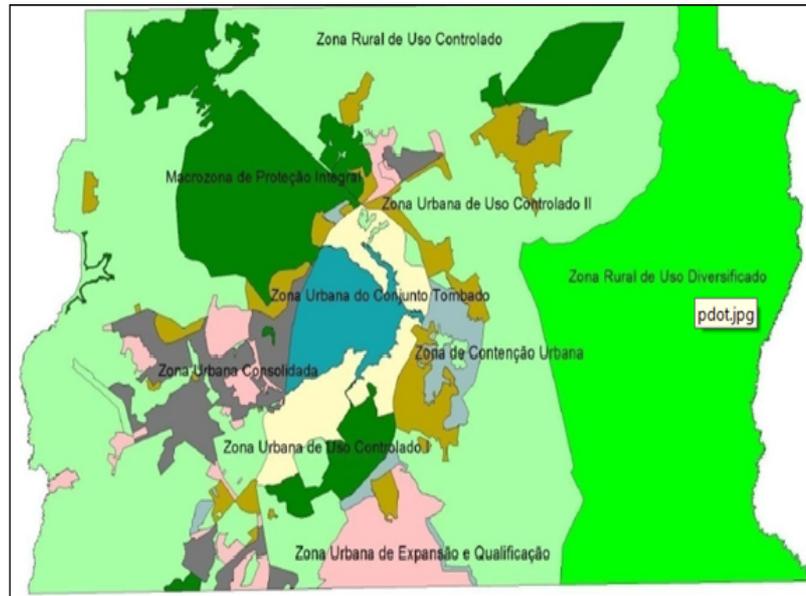


Fonte: Distrito Federal (2011a).

⁶⁰ Lei Complementar 17/1997.

⁶¹ Lei Complementar 803/2009.

Figura 4.8: Macrozoneamento do Distrito Federal PDOT- 2009

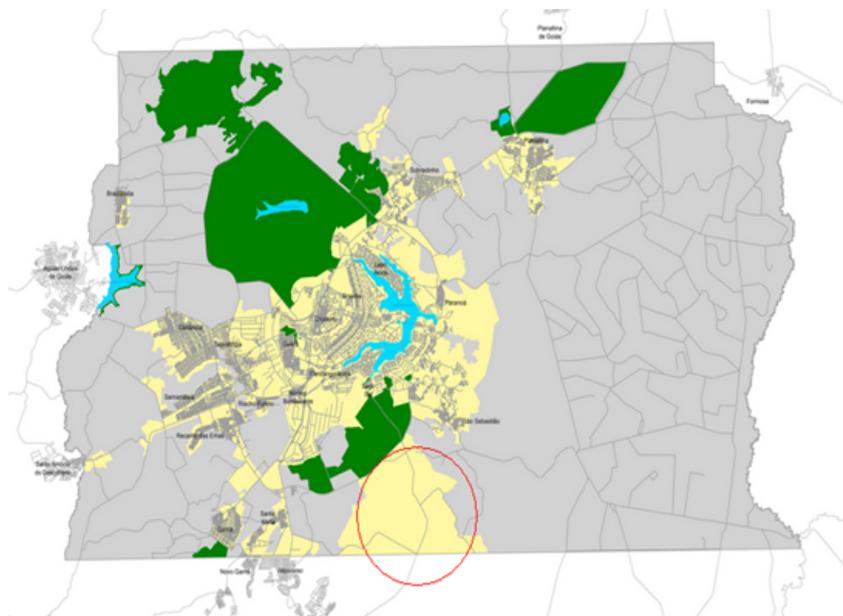


Fonte: Distrito Federal (2011a)

Uma nova atualização, realizada devido à inconstitucionalidade que recaiu sobre 60 dispositivos da Lei 803/2009, foi recentemente aprovada⁶². Uma breve análise da proposta indica a tendência de redução da dispersão espacial, porém reafirmando a preservação da bacia do Paranoá. De modo geral, o adensamento, como no PDOT-2009, segue os eixos rodoviários, na direção sudoeste e sul, e confirma um novo, em direção centro-sul (DISTRITO FEDERAL, 2011b, p. 129). (Veja Figura 4.9)

⁶² Lei Complementar 854, de 15 de outubro de 2012.

Figura 4.9: Macrozoneamento do Distrito Federal- PDOT 2012, com destaque para a nova macrozona urbana



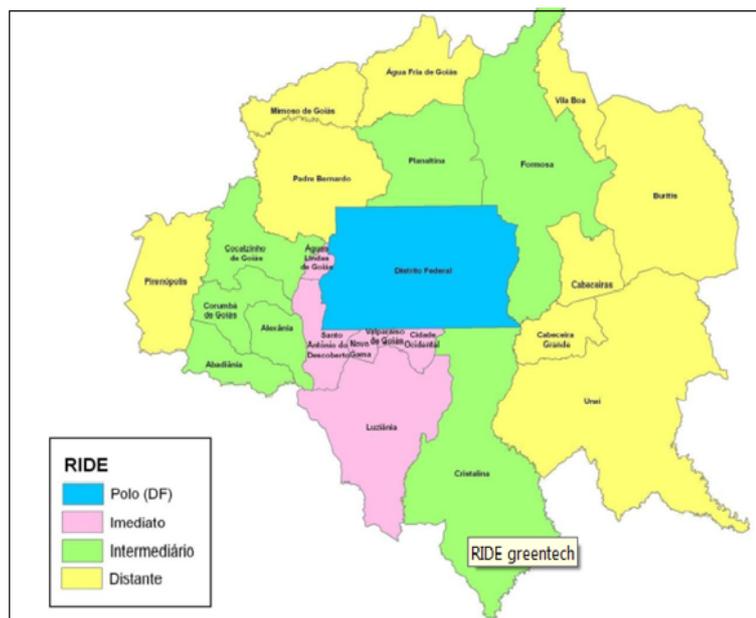
Fonte: Sedhab, adaptado pela autora.

Além disso, as articulações socioespaciais entre os municípios vizinhos e o Distrito Federal fizeram com que o planejamento em escala metropolitana tivesse destaque na revisão do PDOT. Possivelmente em função do enfraquecimento da gestão compartilhada no âmbito da RIDE, o documento aponta o consórcio público como principal instrumento para o desenvolvimento de planos, programas e projetos conjuntos (DISTRITO FEDERAL, 2011b, p. 139).

Institucionalizada em 1998, a RIDE visa a uma gestão metropolitana, com articulação das ações administrativas da União, e dos estados de Goiás, Minas Gerais e o Distrito Federal, em áreas de interesses comuns⁶³ (veja Figura 4.10). Além da RIDE e dos planos de ordenamento do território no Distrito Federal, os planos diretores municipais das cidades vizinhas também são fundamentais para entendimento da gestão urbana na área estudada.

⁶³ Criada pela Lei Complementar 94, de 1998, a RIDE comporta os municípios do Aglomerado Urbano de Brasília, mais Abadiânia, Alexânia, Cabeceiras, Cocalzinho de Goiás, Corumbá de Goiás, Cristalina, Formosa, Mimoso de Goiás, Pirenópolis e Vila Boa, em Goiás; Unaí, Buritis e Cabeceira Grande, em Minas Gerais.

Figura 4. 10: Região Integrada de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal



Fonte: Distrito Federal (2011a)

Política habitacional

A oferta habitacional do início dessa fase esteve principalmente relacionada às iniciativas governamentais. Com o Programa de Assentamento para a População de Baixa Renda, entre 1989 e 1994, foram criados mais de cem mil lotes semiurbanizados, para se eliminar invasões e sublocações (JATOBÁ, 2010, p. 313). A ação originou as cidades-satélites de Samambaia, Paranoá e Santa Maria, sob severas críticas quanto ao populismo da medida. O Programa também reforçou a ocupação periférica horizontalizada, com a expansão de cidades e fixação de invasões. Nessa fase, para a classe média, foram criados, por exemplo, o Setor Sudoeste e Águas Claras, essa última para otimizar a linha do metrô (IPEA et al., 2001, p. 53-54).

A despeito do retorno do grupo político que efetivou o Programa de Assentamento para a População de Baixa Renda, os governos subsequentes não priorizaram a criação de novas cidades, mas o adensamento pela expansão de anexos em núcleos já instalados. São exemplos a instalação do Riacho fundo II e Sobradinho II. Além disso, foram regularizadas e urbanizadas favelas, como o Setor Complementar de Indústria e Abastecimento- SCIA (Cidade Estrutural), o Itapoã e a Fercal.

O PDOT-2009 previu a criação de 35 novas áreas habitacionais, com estimativas de se abrigar 500 mil habitantes de todas as rendas (DISTRITO FEDERAL, 2011a, p. 61). O atual PDOT vai ao encontro disso, na medida em que tem como estratégias principais a formação de novas áreas de moradia e a regularização fundiária. A organização do território em macrozonas rural, urbana e de proteção integral também reforça a ideia de preservação da área tombada e admite a irreversibilidade da ocupação irregular de condomínios. Assim, áreas antes rurais e até inseridas em Unidades de Conservação passam a compor zonas urbanas.

A estratégia de regularização do GDF inserida no novo PDOT e, mais recentemente, no programa Regularizou é Seu⁶⁴ agrega os assentamentos informais em unidades territoriais divididas em: Áreas de Regularização, Setores Habitacionais de Regularização, e Parcelamentos Urbanos Isolados. Para isso, são usados critérios como proximidade, faixa de renda e similaridade das características urbanas e ambientais (DISTRITO FEDERAL, 2011b, p. 200).

Soma-se a isso a retomada de oferta habitacional a grupos de menor renda, com o programa do GDF Morar Bem⁶⁵. Lançado em 2011, o Programa prevê a construção de unidades financiadas pelo Minha Casa, Minha Vida, em cidades periféricas, para grupos que recebem até 12 salários mínimos. Medidas como essas repercutem na atual organização do espaço do Aglomerado Urbano de Brasília, assunto a seguir tratado.

Resultados: organização do espaço no Aglomerado Urbano de Brasília em anos recentes

Atuação dos promotores imobiliários privados no Aglomerado Urbano de Brasília

A permanência das restrições de acesso à moradia e a valorização imobiliária no Distrito Federal reforçou o papel da construção do espaço urbano pelo agente privado. Com efeito, as formas habitacionais resultantes seguiram os padrões delineados nas fases precedentes: a

⁶⁴ O Regularizou é Seu visa a esclarecer e agilizar os processos de regularização dos parcelamentos irregulares em terras públicas e privadas no Distrito Federal.

⁶⁵ Com uma lista de 330 mil inscritos, a previsão do governo atual é a construção de 100 mil moradias, sendo que cerca de 20 mil cadastrados foram contemplados em 2012 (PARANHOS, 2012). No total, já foram ofertados 17.535 unidades (DISTRITO FEDERAL, 2012, p. 53). As novas áreas habitacionais estão nas cidades-satélites de Sobradinho, Gama, Samambaia, Santa Maria, Recanto das Emas, Riacho Fundo II e São Sebastião, Paranoá, Itapoã e Planaltina.

expansão dos loteamentos, para grupos de baixa renda, nos municípios vizinhos; e dos condomínios horizontais para os segmentos mais abastados, no Distrito Federal.

A diminuta oferta oficial de moradias, após o Programa de Assentamento para a População de Baixa Renda, e a valorização imobiliária intensificaram a periferização. Assim, com a profusão de loteamentos, os municípios vizinhos reforçaram seu papel de espaço habitacional. O resultado foi uma explosão demográfica⁶⁶, com elevação das taxas de urbanização, indicando uma quase completa perda das atividades primárias.

Contudo, após longo período sem uma política habitacional efetiva, mais recentemente, ressurgiu a atuação do grande capital a reboque do Minha Casa, Minha Vida. Cidades como Valparaíso, Águas Lindas e Cidade Ocidental tornaram-se o novo nicho para grandes construtoras, como ilustra as Figuras 4.11 e 4.12. Essas empresas, além dos subsídios financeiros, se aproveitam da estabilidade econômica, aumento da renda dos brasileiros em geral, menor valor do metro quadrado da região, boa infraestrutura urbana e comercial, proximidade e fácil acesso ao Distrito Federal (SOUZA, 2011).

Figura 4.11: Anúncio que faz alusão ao Minha Casa, Minha Vida, em Valparaíso



Fonte: fotografia da autora. 17 nov. 2012.

⁶⁶ Entre 1980-91, a população cresceu 59,74%, saindo de 120.823 habitantes, para 300.178 (IPEA et al., 2001, p. 49). Entre 1991-2000, 50,63%, aumentando para 608.039 habitantes, em 2000; entre 2000-10, 23,5%, chegando a 795.482 habitantes. Exceto Água Fria e Padre Bernardo, cidades a mais de 100 quilômetros de Brasília, e com urbanização inferior a 50%, os demais municípios apresentam números acima de 78%. Com destaque para Valparaíso, com 100% de população urbana; Águas Lindas, 99,8%; e Novo Gama, 98,9%, em 2010 (IBGE, 1991, 2000, 2010).

Figura 4.12: Condomínio vertical “Parque dos Esportes”, da JC Gontijo, em Valparaíso.



Fonte: fotografia da autora. 17 nov. 2012.

De fato, com o “boom” da classe econômica, as construtoras passaram a criar produtos específicos para esse segmento. A tipologia das novas moradias é, em grande parte, formada por condomínios fechados de apartamentos e casas, como uma reprodução mais modesta de empreendimentos de alto padrão. Assim, empreendimentos com atributos associados à segurança e conforto, como os muros, guaritas e áreas de lazer restritas aos moradores multiplicam-se na região.

Por outro lado, no Distrito Federal, ganhou maior vigor, na década de 1990, a proliferação dos condomínios horizontais, facilitada pela incompleta desapropriação das terras. Os condomínios foram erguidos em terras não desapropriadas pela União e públicas, pela prática de deslocamentos de títulos de propriedade. A esse cenário, agrega-se a incapacidade do GDF de suprir as demandas por habitação da classe média, o que incentivou a comercialização clandestina de lotes em terras com titularidade controversa (DISTRITO FEDERAL, 2011a, p. 14-15).

O fenômeno dos condomínios também é resultante de uma aparente tolerância do poder público quanto ao avanço dos empreendimentos sobre áreas menos propícias. Isso configurou uma clara oposição ao planejamento, que tradicionalmente considerava a capacidade hídrica,

como limitadora da ocupação urbana. De fato, as restrições ambientais não foram empecilho a essa expansão, já que segundo o Diagnóstico Preliminar de Parcelamentos Informais do Distrito Federal, todos os parcelamentos urbanos informais do Distrito Federal estão inseridos em Área de Proteção Ambiental- APA (DISTRITO FEDERAL, 2006a, p. 62).

Com efeito, em 1995, havia 144 parcelamentos urbanos informais; em 2006, 317, um acréscimo de 55%. Neles eram abrigados 24% da população do Distrito Federal (DISTRITO FEDERAL, 2006a, p. 62). Além do eixo inicial nordeste (ao longo da BR-020, ao longo de Sobradinho, Sobradinho II e Planaltina), a irregularidade seguiu a outros três vetores: oeste (do Guará à Ceilândia, ao longo da BR-060 e 070); sudoeste (de Samambaia ao Gama e Santa Maria ao longo da DF- 001 e BR 040) e, centro-sul (do Paranoá e Itapoã ao Setor Habitacional Tororó ao longo da DF- 001 e DF-140) (DISTRITO FEDERAL, 2011a, p. 58).

Apesar do destaque da ocupação de condomínios pela classe média, 69% dos habitantes de parcelamentos informais são de baixa renda (DISTRITO FEDERAL, 2006a, p. 63). Desse modo, muitas áreas são denominadas por seus moradores de condomínios, em oposição ao termo pejorativo invasão. Um exemplo é o condomínio Sol Nascente, em Ceilândia, em 2010, com 56.483 habitantes, considerada a segunda maior favela do país pelo IBGE (MARIZ, 2011).

Não obstante maior controle dos órgãos do GDF, os parcelamentos irregulares permanecem recorrentes. Há focos em todo o Distrito Federal, com destaque para São Sebastião; Ponte Alta, no Gama; e Café Sem Tronco, no Paranoá. Contudo, o modelo atual parece diferir do anterior, quando os grandes proprietários monopolizavam o parcelamento irregular, já que hoje há grande participação de chacareiros nessa prática (MAIA, 2012). A irregularidade também emerge em áreas mais centrais, como nos arredores do monumento de Oscar Niemeyer, a nova Torre de TV Digital, onde já se observa uma supervalorização das terras (OLIVEIRA, 2012).

Diante do exposto, podemos apreender que, como no estudo do tema na escala Brasil, a conversão do espaço rural, além de proporcionar lucros oriundos do valor de uso e de troca dos imóveis aos agentes sociais produtores do espaço urbano, culminou em uma expansão periférica do Aglomerado Urbano de Brasília. Para isso, o promotor imobiliário privado criou

novas formas-conteúdo, sejam os loteamentos nas cidades vizinhas, sejam os condomínios no Distrito Federal.

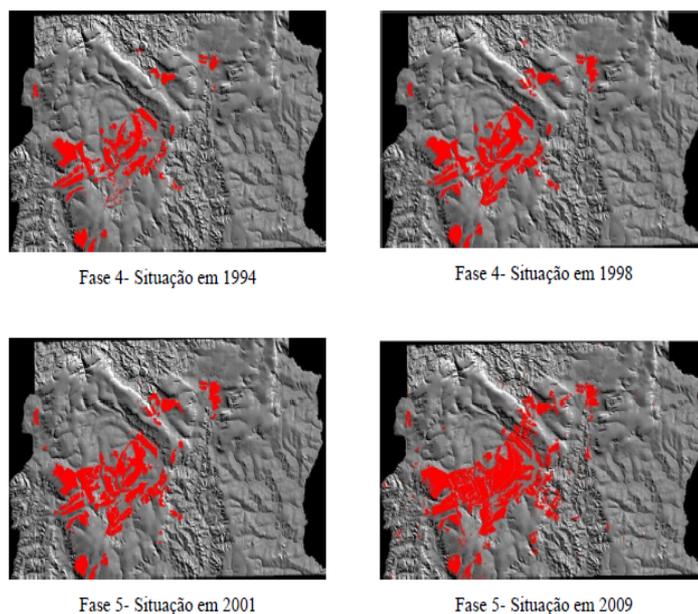
No segundo caso, prevalece a inovação como estratégia de vendas, seguindo a modelos semelhantes nas periferias de grandes metrópoles do país. Assim, os enclaves urbanos do Distrito Federal, mesmo os irregulares, passaram a oferecer estilo de vida e valores ausentes no Plano Piloto, remetendo a ideia de diferenciação espacial. Em comparação com o padrão meramente habitacional anterior. mais recentemente, nos municípios vizinhos, a inovação também é perceptível, com a reprodução de condomínios horizontais e verticais e seus sistemas exclusivos de segurança e lazer mesmo que mais modestos. Com a proliferação dessas novas formas-conteúdo, surge uma nova organização socioespacial no Aglomerado.

Expansão periférica e organização do espaço no Aglomerado Urbano de Brasília

Incitadas pelo contexto socioeconômico e pelo planejamento, as dinâmicas socioespaciais ficaram impressas na organização espacial do Aglomerado. Desse modo, houve aumento expressivo da mancha urbana e maior articulação dos municípios goianos à dinâmica de Brasília. Além disso, mais recentemente há indícios da emergência do que seria um padrão espacial estelar.

A despeito do polinucleamento clássico, como visto, o planejamento, desde o POUZO até a nova revisão do PDOT, promoveu a subcentralidade emergente de Taguatinga. Isso ocorreu a partir da ocupação do eixo sul – sudoeste, fazendo emergir uma bipolaridade entre essa cidade e o Plano Piloto. Em consonância, a estratégia habitacional do GDF promoveu o adensamento populacional nessa direção, como pode ser percebida na Figura 4.13.

Figura 4.13: Evolução urbana do Distrito Federal até 2009



Fonte: Distrito Federal (2011a)

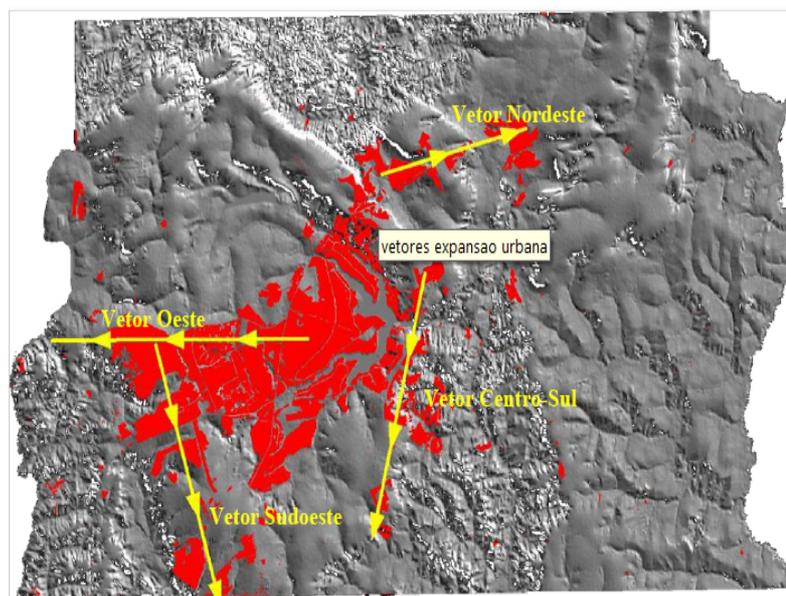
Apesar de uma maior dispersão das atividades econômicas no Distrito Federal, nos municípios vizinhos, fracassaram as tentativas de se alavancar o desenvolvimento socioeconômico. De fato, estudo recente revela que, entre as 12 principais áreas metropolitanas do país, Brasília sustenta a maior renda per capita, porém tem a periferia mais pobre. A área apresentou a maior expansão do seu PIB entre 1999 e 2009, 151%. O extraordinário crescimento se deu, contudo, no Distrito Federal, ficando sua periferia metropolitana à margem desse processo (INSTITUTO BRASILIENSE DE ESTUDOS DA ECONOMIA REGIONAL- IBRASE et al., 2011).

Essas disparidades são reforçadas pela ausência de uma efetiva gestão metropolitana. Sobre isso, Schvasberg (2010, p. 261) destaca que, apesar da institucionalização da RIDE, são raras as experiências que possuem resultados no propósito de integração da gestão e planejamento. Da mesma maneira, estudo da Rede de Planos Diretores Participativos indica que os planos diretores da RIDE não têm uma perspectiva metropolitana integrada, inexistindo diálogo quanto aos modelos de uso e ocupação do solo, sistemas de transporte, estrutura urbana, saúde, e outros⁶⁷ (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 2010, p. 28).

⁶⁷ O estudo contemplou os municípios de Alexânia, Novo Gama, Formosa, Luziânia, além do Distrito Federal.

Ademais, como efeito da expansão urbana, além do padrão delineado pelo planejamento, passa a emergir outro ligeiramente mais compacto. Para isso, foi significativa a atuação do promotor imobiliário privado na produção dos condomínios irregulares nos cinturões verdes que cercavam Brasília. Assim, ao contrário do direcionamento tradicional, disperso e pontual, esse modelo vem se estruturando de modo estelar (DISTRITO FEDERAL, 2011a, p. 60). É o sugere a Figura 4.14.

Figura 4.14: Padrão estelar de expansão urbana



Fonte: Distrito Federal (2011a)

Outra tendência em andamento é a formação de uma nova área de conurbação no Aglomerado. Essa vai além do *continuum* urbano no eixo sul, entre Santa Maria, Valparaíso, Novo Gama e Cidade Ocidental, ao longo da BR-040 (reforçados pela atual dinâmica imobiliária provocada pelo Minha Casa, Minha Vida); e do eixo oeste, entre o Plano Piloto, Ceilândia e Samambaia, com tendência de expansão em direção a Águas Lindas, pela BR-060, e a Santo Antônio do Descoberto, pela BR-070. Trata-se do novo vetor que está se conformando na DF-140, em direção a Goiás (DISTRITO FEDERAL, 2011a, p. 114). Nessa última área emerge um novo padrão de condomínios no Distrito Federal, os de luxo.

Fruto de um projeto nacional, desde sua concepção, Brasília elevou o planejamento a um papel fundamental na organização e formação territorial. Em princípio, as prerrogativas estatais quanto ao controle urbanístico e ambiental e sua atuação como principal promotor imobiliário deram ao Distrito Federal uma peculiar organização polinucleada. Além disso,

alavancou transformações principalmente nos municípios adjacentes, fazendo emergir um aglomerado com claras diferenças na qualidade de vida entre essa área e o Distrito Federal. A segregação socioespacial foi reforçada pelo insucesso das medidas mitigadoras dessa realidade.

Contudo, ao rigor das normas se sobrepuseram as dinâmicas socioespaciais e os interesses políticos. Com a permissividade do poder público quanto à ocupação de assentamentos irregulares, mormente os condomínios da classe média, os promotores imobiliários privados passaram a ter maior destaque na construção do espaço urbano no Distrito Federal. Tal conjuntura colaborou para o delineamento do padrão estelar e inverteu o papel do planejamento, na medida em que esse passou a referendar a irregularidade, servindo aos propósitos de segmentos interessados na conversão do espaço rural. É o caso observado ao longo da rodovia DF-140, assunto a seguir tratado.

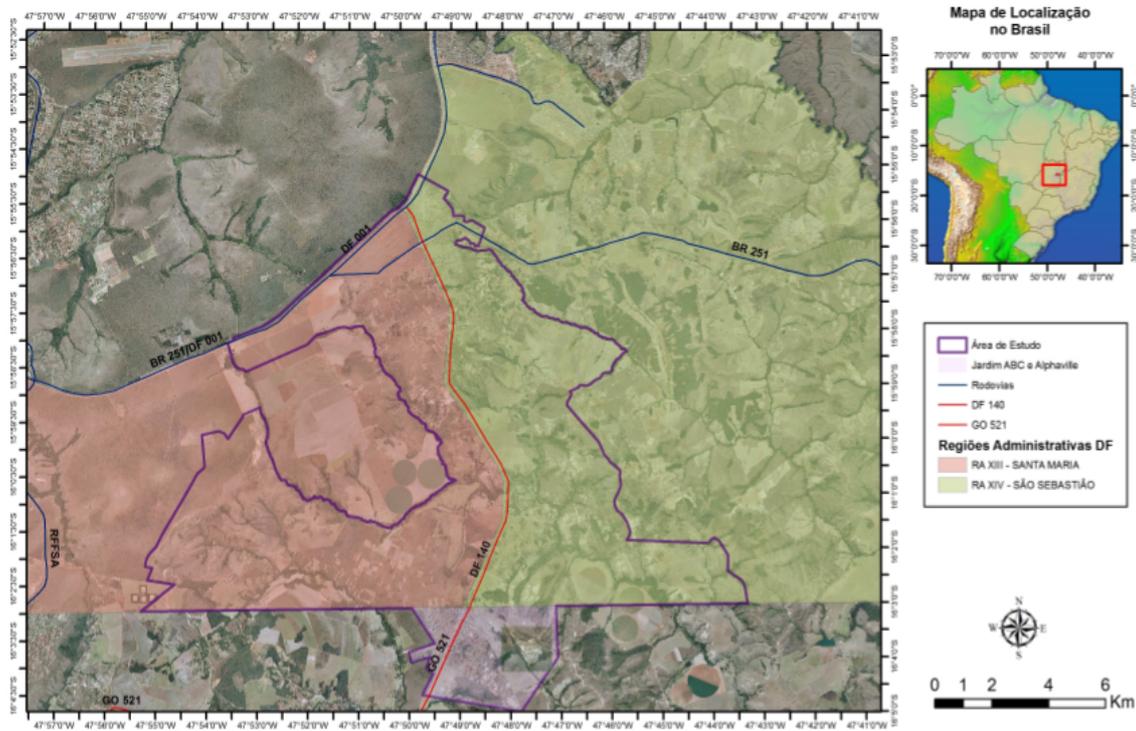
5. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E FORMAÇÃO DO VETOR DE EXPANSÃO URBANA CENTRO-SUL

A emergência de um novo vetor de expansão urbana em direção centro-sul do Distrito Federal, em grande medida, pode encontrar razões na atuação de ordem pública na organização do espaço urbano. Nesse âmbito, ações e omissões do agente estatal incitaram a ocupação para além do anel sanitário delimitado pela bacia do Paranoá, reforçando o avanço para áreas menos propícias do ponto de vista ambiental, como as adjacências da rodovia DF-140, na bacia do rio São Bartolomeu.

Recentemente, terras ao longo dessa rodovia têm despertado o interesse do promotor imobiliário privado do segmento de moradias de luxo. Em grande parte, isso se deve a alterações no macrozoneamento dessa área, de rural para urbano, promovida pelo agente público. Desse modo, esse capítulo visa a responder à terceira questão de pesquisa, que trata do papel do planejamento para a expansão urbana no vetor centro-sul⁶⁸ (Veja Figura 5.1). A partir de uma perspectiva metropolitana, será inicialmente realizada uma aproximação quanto ao foco de estudo dessa dissertação, considerando o fenômeno imobiliário dos condomínios de alto padrão.

⁶⁸ Em virtude da indisponibilidade de base cartográfica, devido à sanção recente do novo PDOT, para os objetivos dessa pesquisa, os estudos se basearam na área delimitada na proposta de sua revisão, que é, contudo, semelhante à versão final, Lei 854/2012. Essa área abrange a nova Zona Urbana de Expansão e Qualificação e a Zona Urbana de Uso Controlado, ao sul do Distrito Federal, que abarca as Regiões Administrativas de Santa Maria e São Sebastião, no Distrito Federal. Devido ao prologamento dos condomínios, como Alphaville, para essa localidade, foi acrescentado o trecho de confluência da rodovia DF-140 com a GO-521, no bairro Jardim ABC, em Cidade Ocidental, GO.

Figura 5.1: Mapa de localização da área de estudo



Fonte: Sedhab, adaptado por Ribeiro, F. F.

5.1 Processos socioeconômicos, ambientais e organização do espaço na bacia do São Bartolomeu: antecedentes

A lógica imobiliária e o argumento da preservação ambiental

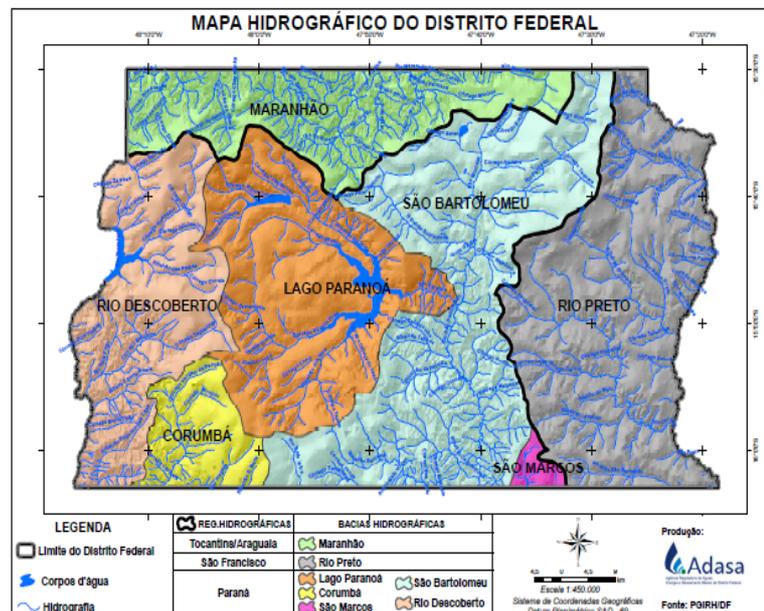
Como visto no capítulo anterior, a formação de um aglomerado urbano em Brasília foi, em grande medida, incitada pelas restrições de ocupação na área central. Os argumentos para tal associavam o adensamento à perda das qualidades urbanísticas e das condições naturais do sítio que abrigou a cidade. Assim, grupos de todas as rendas buscaram alternativas habitacionais fora da bacia do Paranoá, destacando-se nesse processo a bacia do rio São Bartolomeu.

O Aglomerado Urbano de Brasília está inserido no segundo maior bioma do domínio morfoclimático do Brasil, o Cerrado. Esse cobre cerca de 25% do território nacional, e é considerado um dos biomas mais ricos e ameaçados do Planeta, sendo uma das 25 áreas do mundo críticas para a conservação, em função da alta pressão antrópica (DISTRITO FEDERAL, 2006b, p. 26). Nesse aglomerado, sua maior ameaça tem sido a expansão urbana.

No sítio escolhido para implantação do Distrito Federal, podem ser apontadas duas principais fragilidades ambientais: a água e o solo. Quanto aos solos, há suscetibilidade de algumas áreas aos processos erosivos (DISTRITO FEDERAL, 1984 p. 40). Do ponto de vista hídrico, as drenagens são de pequeno porte, os rios pouco caudalosos e de baixa vazão (BARROS, 1990, p. 258). Contudo, há abundância de nascentes além de ser um divisor de águas de três grandes bacias do país: Paraná, São Francisco e Tocantins- Araguaia.

O Distrito Federal é subdividido em 7 bacias hidrográficas (Veja Figura 5.2). Os estudos físico-ambientais da futura capital, Relatório Cruls, de 1894; e Relatório Belcher, de 1955, indicaram a bacia do Paranoá, que abrigaria o Plano Piloto, como adequada à ocupação (FREITAS, 2009, p. 59). O documento Brasília Revisitada, de 1987, também recomendava seu adensamento, incluindo setores habitacionais para camadas de mais baixa renda.

Figura 5.2: Bacias hidrográficas do Distrito Federal



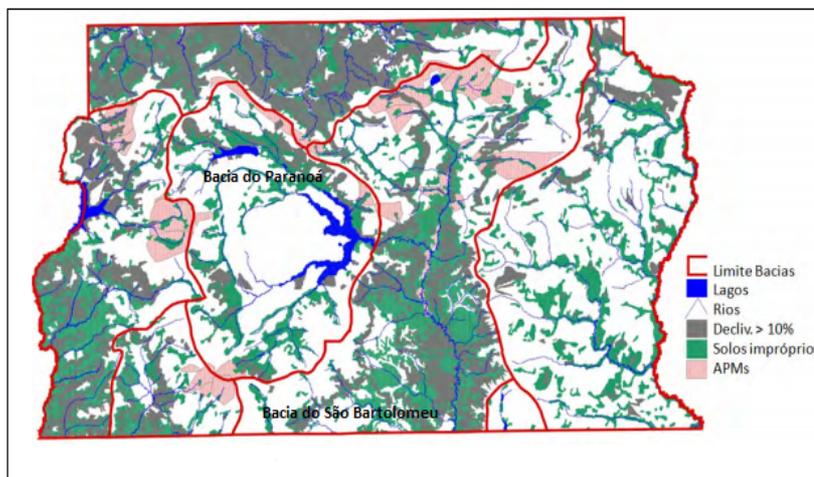
Fonte: ADASA - Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento do Distrito Federal (2012)

Na prática, prevaleceu a premissa de não-adensamento dessa bacia e uma proteção ambiental espacialmente seletiva. A reserva de terras melhor localizadas para grupos de alta

renda parece denotar uma aparente incompatibilidade entre pobreza e preservação ambiental⁶⁹.

Nesse âmbito, Anjos (2008, p. 73) revela a incoerência do argumento da fragilidade ambiental da bacia do Paranoá. Seu estudo considera a tipologia dos solos e declividade do terreno e nos indica que essa bacia concentra a maior parte das terras adequadas à ocupação urbana, conforme indicado na Figura 5.3. Além disso, considerando o aspecto geomorfológico, segundo classificação de Novaes Pinto (1990, p. 285), essa área insere-se na Área de Dissecação Intermediária, na Depressão do Paranoá, cuja variação topográfica é suave.

Figura 5.3: Mapa das áreas menos propícias para urbanização no Distrito Federal



Fonte: SITURB, Apud (Freitas, 2009). Metodologia: Anjos (2008)

⁶⁹ Das áreas destinadas à complementação urbanística do Plano Piloto pelo Brasília Revisitada, a única integralmente ocupada é o setor Sudoeste, que foi destinada a grupos de média e alta renda. O Setor Noroeste está sendo implantado com o metro quadrado mais caro do Distrito Federal (FREITAS, 2009, p. 70-71). Outras áreas como as proximidades da Estrada Parque Indústria e Abastecimento- EPIA, no Guará, também se direcionam para grupos de média a alta renda.

Ao contrário da bacia do Paranoá, Anjos (2008, p. 73 e 108) mostra ainda que as margens leste do rio São Bartolomeu, que apresenta avanço das grandes culturas; e oeste, crescimento urbano, são espaços restritivos à ocupação. Trata-se da maior bacia do Distrito Federal, com cerca de 50% da sua área, também atravessando municípios goianos.

Devido a critérios hidrográficos pode ser subdivida em alto São Bartolomeu, compreendendo as Regiões Administrativas de Planaltina, Sobradinho e Paranoá, no Distrito Federal; médio São Bartolomeu, onde se insere São Sebastião, no Distrito Federal, parte do município de Luziânia e Cidade Ocidental, em Goiás; e baixo São Bartolomeu, parte de Luziânia e o município de Cristalina, em Goiás (FUNDAÇÃO BANCO DO BRASIL; FUNDAÇÃO PRÓ-NATUREZA, 2008, p. 16-17). (Veja Figura 5.4)

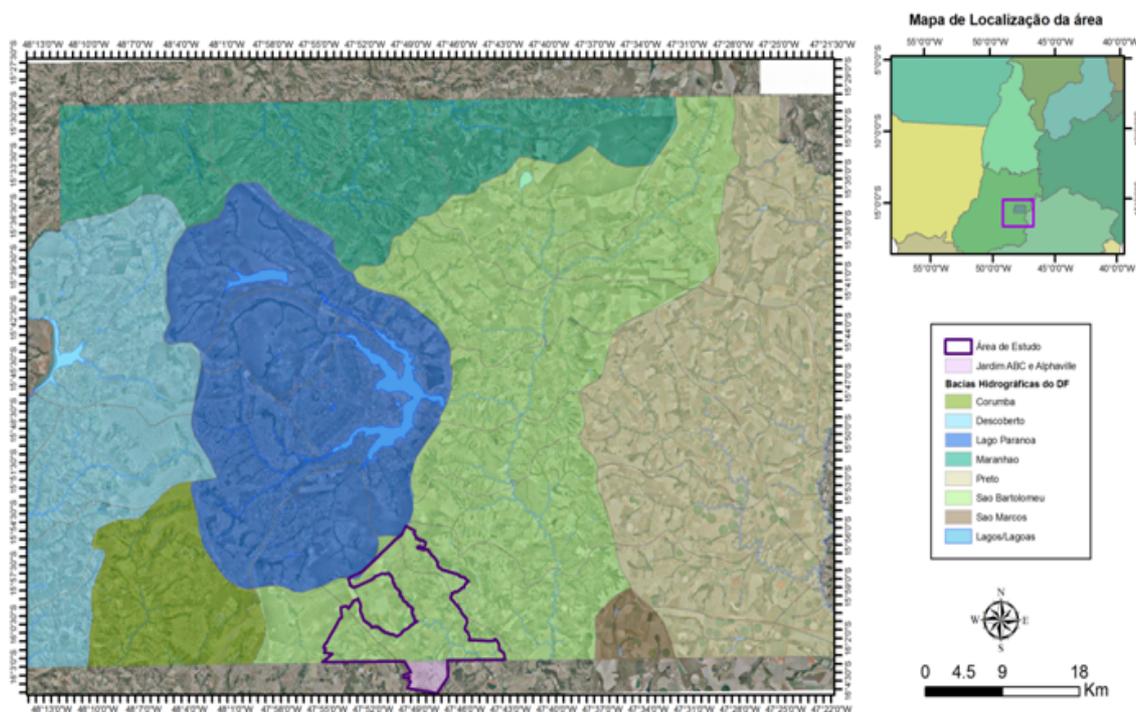
Figura 5.4: Bacia do rio São Bartolomeu



Fonte: Fundação Banco do Brasil; Fundação Pró Natureza (2008)

Apesar da fragilidade ambiental, especialmente a partir da década de 1990, grandes extensões de terras rurais da bacia do São Bartolomeu passaram a ser parceladas de modo irregular. Inicialmente, essas atividades seguiram o eixo nordeste, em direção à Planaltina e Sobradinho e proximidades do Jardim Botânico. A área oferecia vantagens físico-locacionais, como boa infraestrutura e relativa proximidade com o Plano Piloto (VIANNA, 2011, p. 180). Atualmente, a expansão tem seguido em direção à rodovia DF-140, trecho esse completamente inserido nessa bacia, como mostra a Figura 5.5.

Figura 5.5: Bacias hidrográficas do Distrito Federal, com foco na área de estudo⁷⁰



Fonte: Sematec; Codeplan, adaptado por Ribeiro, F. F.

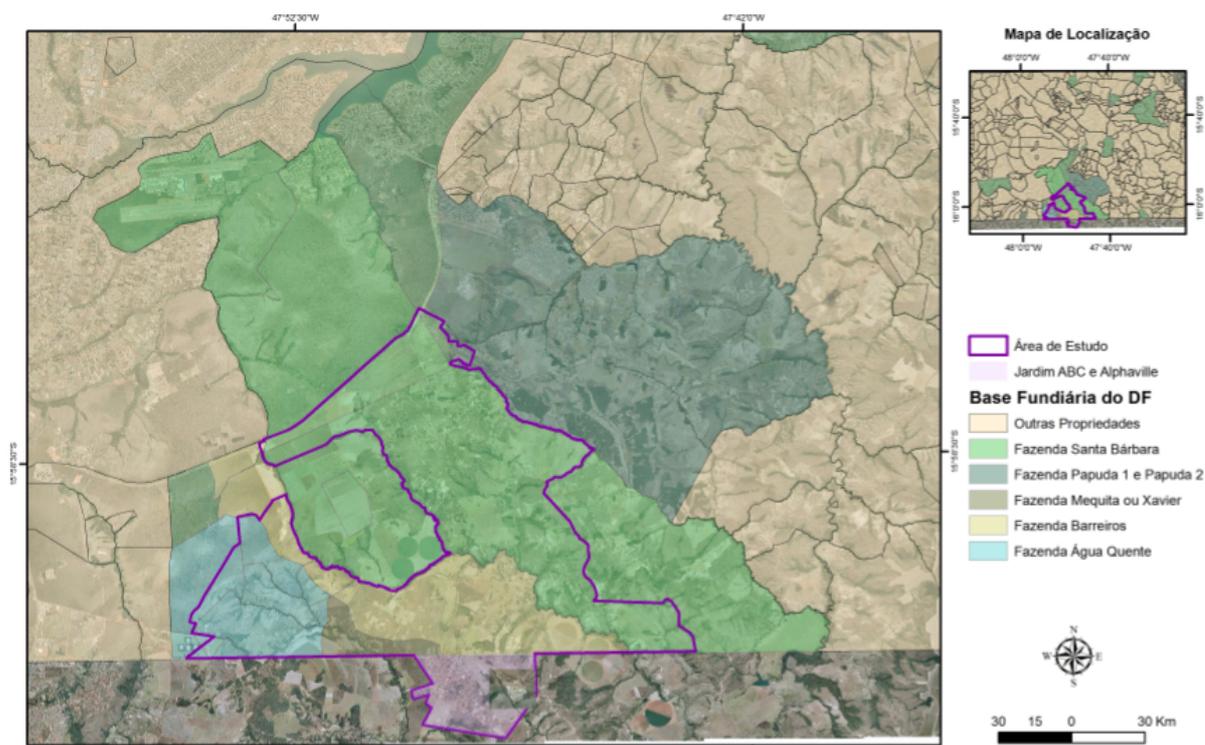
5.2 Processos socioeconômicos e organização do espaço no vetor de expansão urbana centro-sul: dinâmica recente (fase de 1986-2012)

Contexto: aspectos fundiários, socioeconômicos e ambientais no vetor de expansão urbana centro-sul, em anos recentes

O pano de fundo para a expansão urbana no vetor centro sul para as adjacências da rodovia DF-140 revela crescimento das atividades imobiliárias com alterações no perfil dos moradores, da tipologia habitacional e dos padrões de uso do solo nessa área. A primazia da dinâmica imobiliária ligada à especulação de origem privada está relacionada à ocorrência de grande extensão de propriedades privadas (veja Figura 5.6). Tal situação faz emergir condomínios de classe média e alta, que destoam do padrão socioeconômico predominante em Cidade Ocidental, São Sebastião e Santa Maria.

⁷⁰ Devido à indisponibilidade de informações para o estado de Goiás na mesma base cartográfica, todos os mapas temáticos contêm informações somente para o território do Distrito Federal.

Figura 5.6: Mapa Fundiário do Distrito Federal, com foco na área de estudo



Fonte: Terracap, adaptado por Ribeiro, F. F.

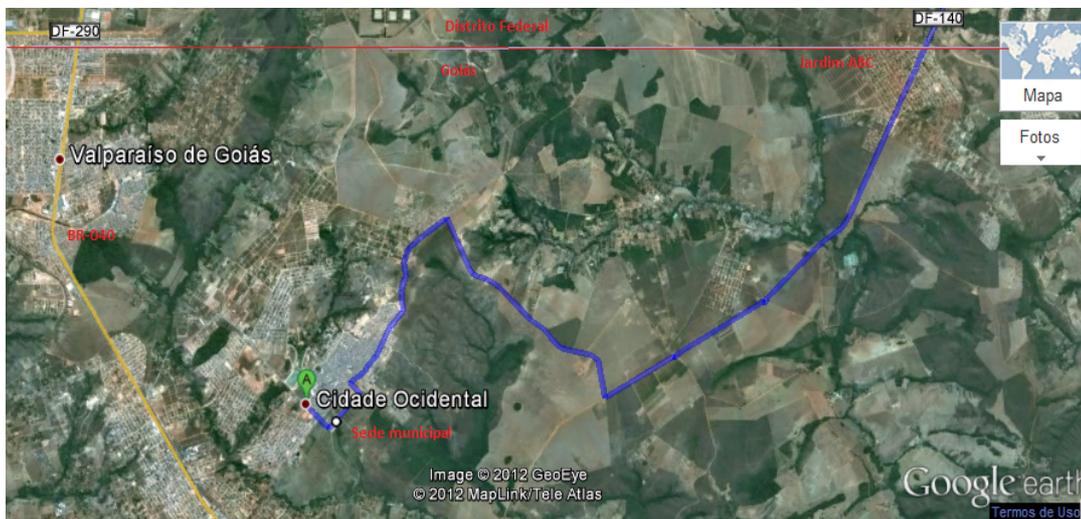
A Região Administrativa de Santa Maria foi criada em 1992, fruto do Programa de Assentamentos para População de Baixa Renda (DISTRITO FEDERAL, 2011c, p. 13). Já a de São Sebastião tem origem em olarias que atendiam às demandas da construção de Brasília. Após desativação das atividades, a população desenvolveu um vilarejo, a Agrovila São Sebastião. Em seguida, diversos moradores que ocupavam irregularmente áreas públicas foram removidos para essa localidade (DISTRITO FEDERAL, 2011d, p. 13).

A Cidade Ocidental foi criada como núcleo habitacional de Luziânia, em 1976. O núcleo urbano evoluiu em direção à BR-040, com a expansão da sede com casas financiadas pelo BNH; e de loteamentos precários na periferia. No primeiro caso, a boa infraestrutura urbana assemelha-se à maior parte das cidades-satélites do Distrito Federal; no último, enquadra-se o Jardim ABC.

Localizado na fronteira com o Distrito Federal, o bairro emergiu de um loteamento com casas erigidas em regime de autoconstrução. Abrigando predominantemente trabalhadores de baixa qualificação empregados em Brasília, dista 17 quilômetros da sede municipal, e apresenta maior precariedade de equipamentos e serviços públicos do que essa localidade:

menos de 5% das ruas têm asfalto, não há agência bancária, hospital ou delegacia para os cerca de 20 mil habitantes⁷¹ (MENEZES, 2011). (Veja Figuras 5.7 e 5.8)

Figura 5.7: Cidade Ocidental, com destaque para sede municipal e bairro Jardim ABC



Fonte: Google Earth, adaptado pela autora.

Figura 5.8: Aspecto de uma rua no bairro Jardim ABC



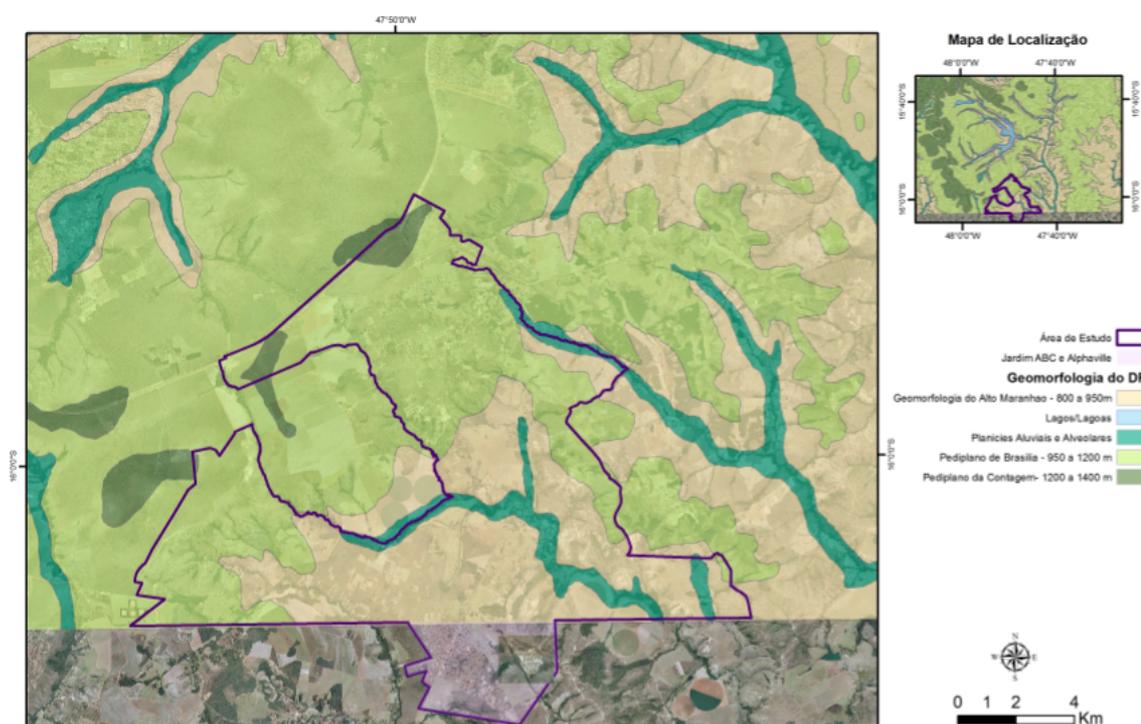
Fonte: fotografia da autora, 17 nov. 2012.

À exceção do Jardim ABC, a área de estudo não apresenta maiores concentrações urbanas, sendo predominantemente rural. De acordo com Novaes Pinto, compreende a Região

⁷¹ Devido ao aspecto pobre, em 2011, o Jardim ABC foi escolhido como locação do filme Faroeste Caboclo, pois se assemelhava à cidade-satélite de Ceilândia dos anos 70 (MENEZES, 2011). No mesmo ano, a precariedade das condições de vida gerou uma série de protestos dos moradores, que interditaram a rodovia DF-140 (MORADORES..., 2011).

Dissecada de Vales, com um nível topográfico intermediário, morros residuais e ocorrência de cambissolos⁷². Os interflúvios correspondem a pseudomesas e inselbergues, há cristas angulosas e arredondadas, esporões, ombreiras e encostas pedimentadas (NOVAES PINTO, 1990, p. 293-294). Em consonância, Anjos (2008) também indica ser essa área uma das menos propícias à ocupação urbana, pela ocorrência de solos impróprios e por apresentar trechos com declividade acima de 10%. (Veja Figuras 5.9, 5.10 e 5.11)

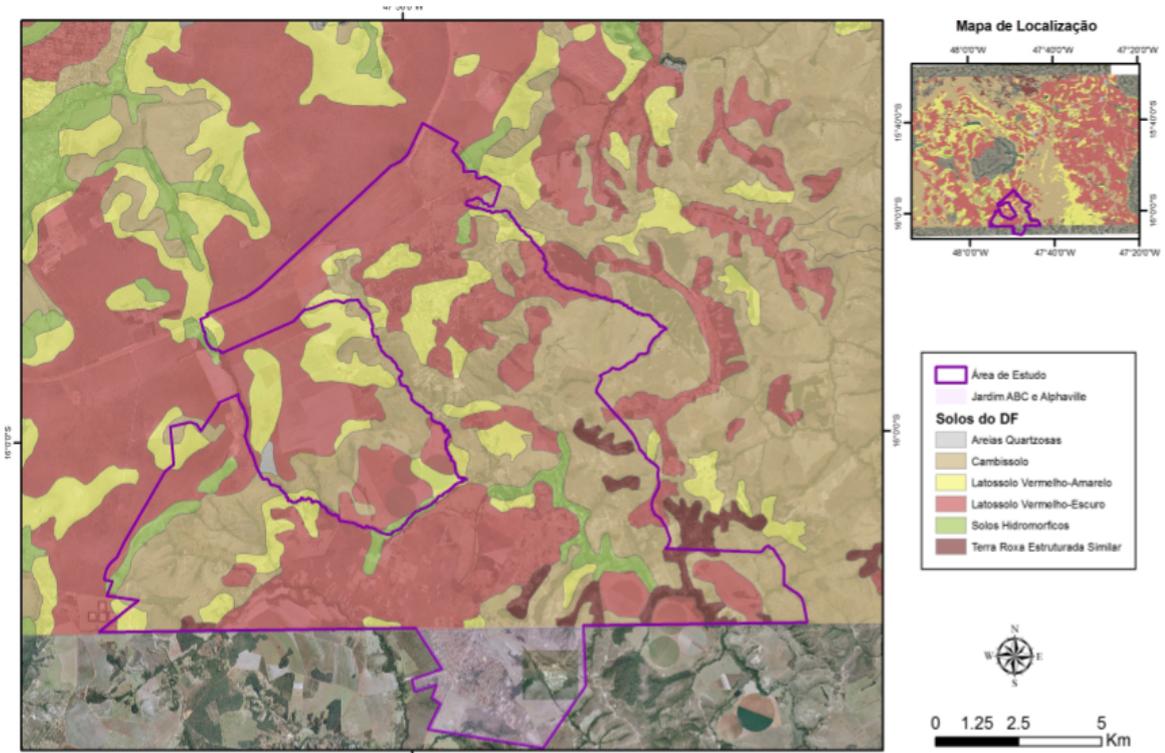
Figura 5.9: Mapa geomorfológico do Distrito Federal, com foco na área de estudo



Fonte: Codeplan, adaptado por Ribeiro F. F.

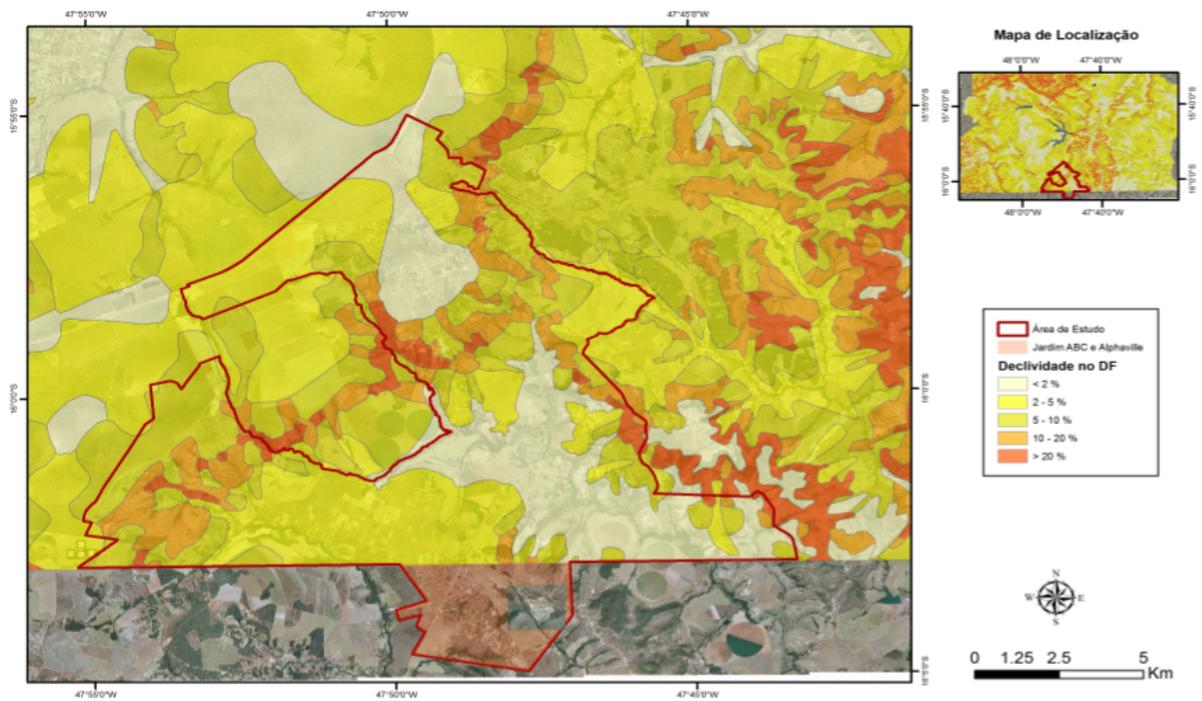
⁷² Solos minerais condicionados por formas especiais de relevo ou idade limitada. O desenvolvimento de horizontes é fraco ou moderado, devido ao acúmulo de sedimentos (áreas planas e baixas), ou que favorece a erosão (locais muito inclinados), ou encharcamento prolongado com água estagnada (LEPSCH, 2002, p. 110).

Figura 5.10: Mapa de solos do Distrito Federal, com foco na área de estudo



Fonte: Terracap, adaptado por Ribeiro, F. F.

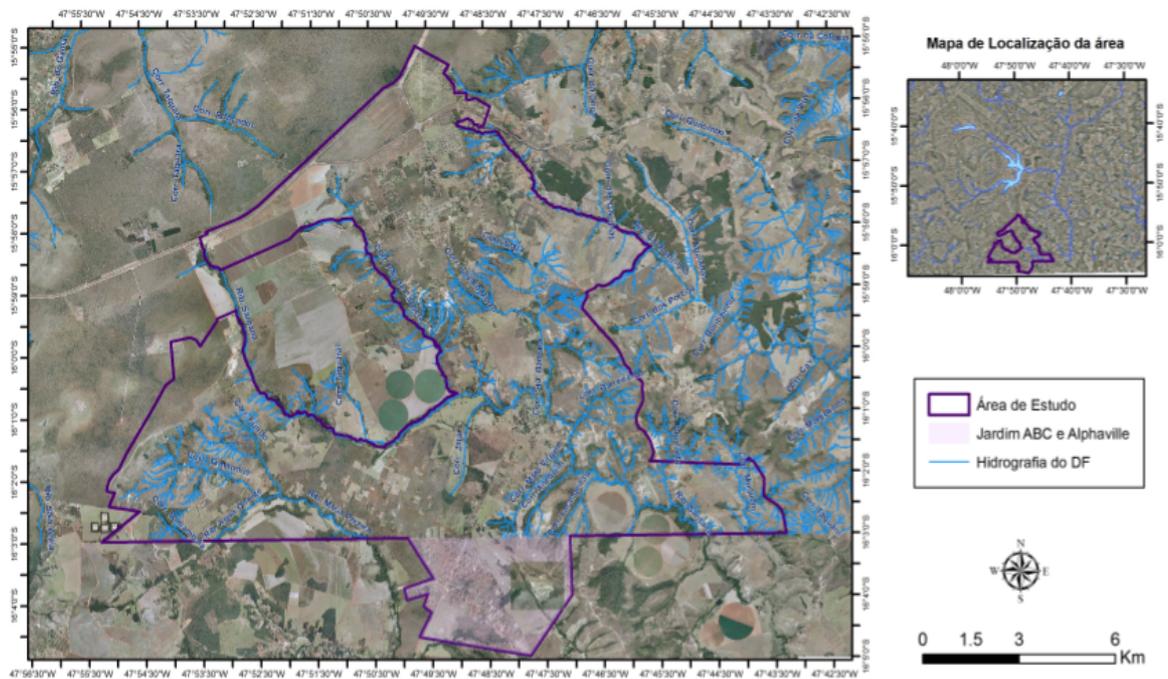
Figura 5.11: Mapa de declividade do Distrito Federal, com foco na área de estudo



Fonte: Codeplan, adaptado por Ribeiro, F. F.

Apesar das restrições quanto à ocupação urbana, inclusive pela ocorrência de muitos cursos d'água, como mostra a Figura 5.12, a área tem sido escolhida por grandes empresas do setor de condomínios de luxo. O fenômeno pode ser observado a partir do Setor Habitacional Tororó, em direção sul, adentrando o lado goiano, no Jardim ABC. Contudo é a partir da atuação estatal que se podem encontrar algumas das razões para a expansão do espaço urbano.

Figura 5.12: Mapa hidrográfico do Distrito Federal, com foco na área de estudo



Fonte: ADASA, adaptado por Ribeiro, F. F.

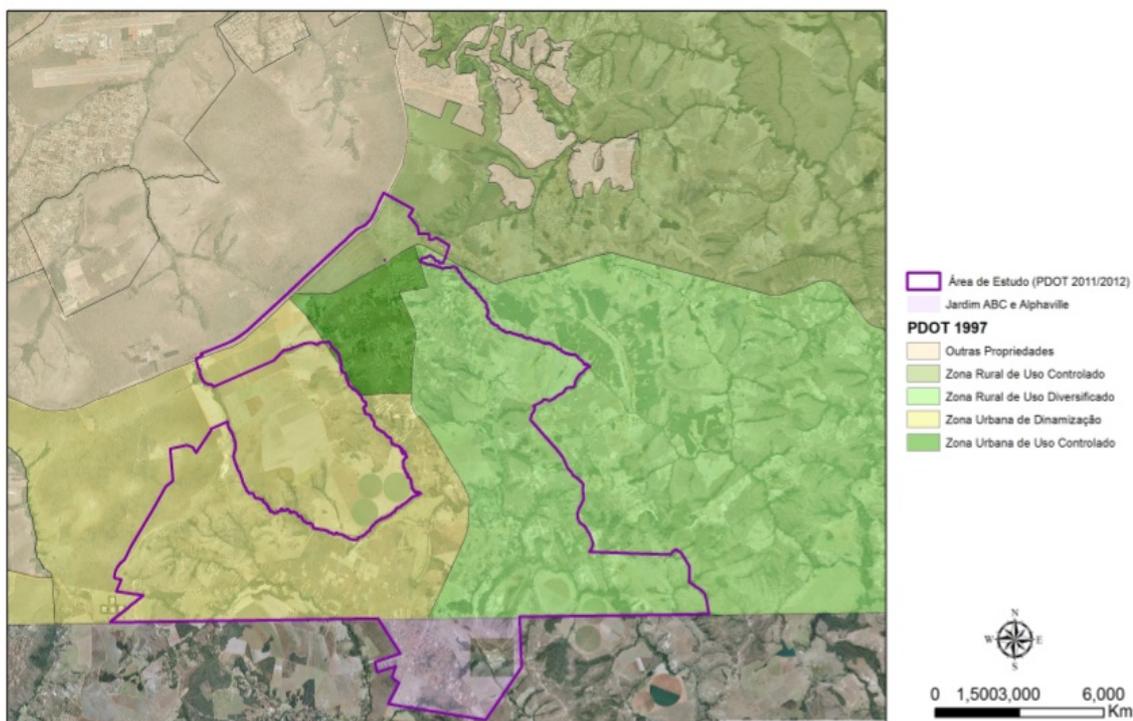
Ações: planejamento, setor imobiliário e organização do espaço no vetor de expansão urbana centro-sul, em anos recentes

A expansão luxuosa nas adjacências da rodovia DF-140 não seria possível sem a atuação, ou omissão estatal, que nesse caso parece ir ao encontro de interesses privados. Nesse âmbito, podemos destacar como fundamentais nesse processo as prerrogativas de regulação e fiscalização do uso do solo, como os planos de ordenamento territorial e a política habitacional, além do fornecimento de infraestrutura de acessibilidade.

Planos diretores e diretrizes ocupacionais

Reconhecendo a fragilidade ambiental da área, os PDOT's de 1992 e 1997 buscaram frear a ocupação na bacia do São Bartolomeu, mantendo a diretriz de urbanização sul- sudoeste (FREITAS, 2009, p. 102). Ao contrário, entre as modificações trazidas pela recente revisão do PDOT está a estratégia de expansão urbana em direção centro- sul. Com isso, grande parte da área em torno da DF-140 teve o zoneamento alterado de Zona Rural de Uso Diversificado para Zona de Expansão e Qualificação Urbana e Zona Urbana de Uso Controlado (as classificações da área de estudo), conforme pode ser visto na Figura 5.13⁷³(DISTRITO FEDERAL, 2011b, p. 157).

Figura 5.13: Mapa comparativo do PDOT 97, com foco na área de estudo



Fonte: Sedhab, adaptado por Ribeiro, F. F.

Os argumentos para essa mudança aludem a uma suposta vocação da área para a ocupação urbana. De acordo com a proposta de revisão do PDOT, essa qualidade refere-se à existência da rodovia como um corredor de transportes, espaço de estruturação e articulação do tecido

⁷³ O GDF prevê que, dentro de um prazo de 30 anos a área de 13 mil hectares terá cerca de 500 mil moradores. Hoje, há pouco mais de 4 mil pessoas vivendo em um cenário bucólico, caracterizado pela presença de cachoeiras, fazendas e extensas áreas verdes (MADER, 2010).

urbano com os núcleos existentes. Ademais, a identificação da área anteciparia a atuação pública à ilegalidade e irregularidade, adaptando o aproveitamento do solo, disciplinando a ocupação, e promovendo a regularização fundiária (DISTRITO FEDERAL, 2011b, p. 158).

A estratégia de adiantar-se ao parcelamento irregular não parece unânime. O próprio Relatório do Diagnóstico do Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal revela que uma das principais queixas quanto à revisão do PDOT está relacionada à transformação de extensa área ao longo da DF-140, considerada desnecessária para o atendimento da demanda habitacional para o horizonte do Plano. De acordo como o documento, isso resultaria em retenção especulativa da terra urbana (DISTRITO FEDERAL, 2011a, p. 33).

De fato, a existência de um corredor de transporte não indica uma vocação urbana irrefutável. Isso porque, parece ter sido desconsiderada nessa decisão o grau de sensibilidade dos atributos naturais da região. O quadro, na verdade, sugere a cessão pelo agente estatal às pressões do mercado imobiliário por novas áreas, e a sobreposição de interesses privados sobre o público, como o que garante a todos um meio ambiente com qualidade.

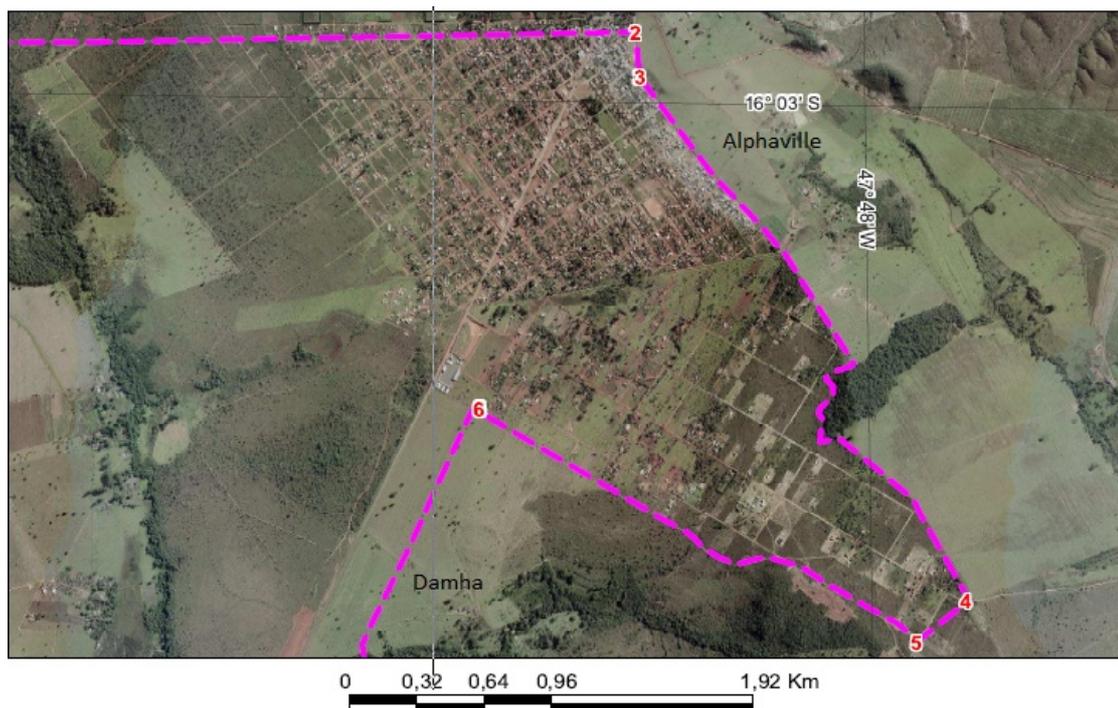
Apesar da alteração do macrozoneamento, e do perceptível aumento no parcelamento das terras rurais para fins urbanos, no Distrito Federal, as diretrizes ocupacionais da área de influência da DF-140 ainda estão em processo elaboração (informação verbal)⁷⁴. No lado goiano, a referência quanto ao ordenamento do território é o Plano Diretor Municipal⁷⁵, que engloba o Jardim ABC no perímetro urbano, como Zona Urbana de Uso Misto e Zona Urbana de Adensamento Restrito. Contudo, condomínios como o Damha e Alphaville têm sido implantados em áreas rurais, onde o parcelamento urbano é proibido⁷⁶. (Veja Figura 5.14)

⁷⁴ Informação fornecida por técnico da Gerência de Estudos Territoriais da Secretaria de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, em entrevista informal, realizada em setembro de 2012.

⁷⁵ Lei Municipal 216/1997.

⁷⁶ Conforme Artigo 28 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, será permitida a implantação de condomínios horizontais destinados ao uso residencial unifamiliar nas Zonas Urbanas (GOIÁS, 2006).

Figura 5.14: Limites do perímetro Urbano de Cidade Ocidental, com foco no Jardim ABC



Fonte: Goiás (2006), adaptado pela autora.

Como visto, a alteração da legislação urbanística criou uma significativa extensão de áreas urbanas em direção centro-sul no Distrito Federal, promovendo uma nova e valorizada área, pelo padrão habitacional que ali emerge. Ressonante nessa produção do espaço urbano está também a estratégia habitacional do GDF, conforme veremos adiante.

Política habitacional

A atual política habitacional do GDF, com a regularização de assentamentos informais e formação de Setores Habitacionais de Regularização e Áreas de Regularização, também repercute no mercado especulativo de terras. Nessa perspectiva, na área de estudo, destacamos na Região Administrativa de Santa Maria, a criação do Setor Habitacional Tororó, junto ao Parque Ecológico de mesmo nome. O novo setor está instalado em terras não-desapropriadas, na APA do Planalto Central, e começou a ser ocupada há cerca de 20 anos⁷⁷ (DISTRITO FEDERAL, 2011b, p. 249-250).

⁷⁷ Nesse setor Habitacional, há 12 parcelamentos instalados, 12 não implantados em processo de aprovação, 1 registrado. Está prevista uma densidade bruta de 50 hab./ha, e população de 40 mil pessoas (DISTRITO FEDERAL, 2011b, p. 249-250).

O uso político da questão dos condomínios, a negligência quanto à fiscalização no uso do solo, e os recentes esforços do GDF para regularização criou a percepção de que a ocupação ilegal no Distrito Federal é sempre passível de correção. Nisso se baseia o contínuo parcelamento de terras com auferimento de vantagens pessoais. Assim, a criação do Setor Habitacional Tororó e regularização de outros condomínios fora desse setor habitacional criam precedentes e expectativas de que novos empreendimentos terão o mesmo tratamento, fortalecendo a expansão urbana irregular, gerando demandas e valorização das terras rurais passíveis de conversão. Efeito semelhante pode ser desencadeado pela instalação de serviços públicos, como iluminação, saneamento e telefonia, além de infraestrutura de acesso.

Infraestrutura viária

No mercado imobiliário, fatores relacionados à qualidade do terreno são fundamentais para a produção de novos espaços urbanos e determinação do valor de uso do imóvel. Conforme já apontado por Carlos (1994, p. 88), Mendes (2000, p. 212) e Villaça (1998, p.72), os atributos da localização, como a infraestrutura, tornam-se impulsionadores da valorização de certas áreas. Nesse processo, têm papel fundamental as vias de circulação e sistemas de transportes que dão acessibilidade a lugares privilegiados. Em nossa área de estudo, destacamos a própria rodovia DF-140, a GO- 521, e a ponte JK.

O aparecimento das cidades, seu arranjo interno e o direcionamento de sua expansão sofrem grande influência das vias de transportes. No Brasil, são inúmeros os exemplos de crescimento urbano decorrente do fluxo de pessoas e das relações econômicas e socioculturais entre os lugares. No Aglomerado Urbano de Brasília, as rodovias de acesso formaram vetores de expansão, promovidos não só pelo Estado, com a política habitacional e planos de ordenamento territorial; mas também pelo mercado irregular de terras⁷⁸.

Nesse sentido, o aproveitamento da infraestrutura pré-existente proporciona ao promotor imobiliário privado o auferimento de ganhos indiretos a partir de investimentos públicos. Isso ocorre, de acordo com Villaça (1998, p. 80), pois a presença de vias de acesso às áreas centrais trazem valorização a suas adjacências, já que proporcionam economia de transporte a seus eventuais ocupantes, e garantem demanda e possibilidade aos proprietários de

⁷⁸ Esses vetores seguiram em direção oeste, na BR-070; sudoeste, BR-060 e 040; nordeste, BR- 020.

especularem para que a terra rural atinja o estágio de potencialmente urbana. Com efeito, ao longo da rodovia DF-140 e de sua extensão, a GO- 521, a instalação de condomínios de luxo, tem desencadeado valorização e novas demandas por terras contíguas a essas vias.

A preferência pela implementação de condomínios nas proximidades das vias de acesso também pode ser explicada pelo perfil socioeconômico das aglomerações próximas. Essas caracterizadas pela precariedade de serviços públicos, e até privados, não atenderiam às exigências e gostos de grupos sociais mais sofisticados dos futuros moradores dos condomínios de luxo. Em alguma medida, parte dessas necessidades poderão ser suprida nos próprios condomínios, com opções de lazer e comércio e, em alguns casos, até trabalho; contudo, o maior fluxo de força produtiva e de consumidores deverá ocorrer em direção ao Plano Piloto.

Nesse panorama, apesar de estar fora da área de estudo delimitada, também podemos citar a ponte JK como fator de valorização da área. Inaugurada em 2002, a ponte liga o Lago Sul, São Sebastião e Paranoá à área central de Brasília, e contribuiu para o aumento dos preços e expansão de condomínios nessas localidades, devido ao aumento da mobilidade urbana (VIANNA, 2011, p. 177). Apesar de relativamente distante, é a principal ligação de nossa área de estudo com o Plano Piloto e, por isso, frequentemente uma forte referência nos anúncios publicitários dos empreendimentos.

Desse modo, a ocorrência de importantes vias de acesso ao Plano Piloto também funciona como vetor impulsionador da expansão urbana ao longo da rodovia DF-140. A infraestrutura viária aliada aos planos de ordenamento do território e à política de regularização de condomínios fez com que a área passasse a interessar ao mercado imobiliário, que criou ali um novo nicho do mercado de moradias de luxo.

Resultados: organização do espaço no vetor de expansão urbana centro-sul e uso do discurso da sustentabilidade ambiental em anos recentes

Uso do discurso da sustentabilidade ambiental em estratégias de vendas de imóveis no vetor de expansão urbana centro-sul

Modelos habitacionais inspirados nos subúrbios norte-americanos ganharam espaço no Aglomerado Urbano de Brasília, a partir da década de 1990. Em um cenário de crise econômica, violência urbana e déficit habitacional da classe média, grandes extensões de terras rurais foram parceladas irregularmente para a formação de condomínios horizontais. Porém, recentemente, na área de estudo, padrões mais sofisticados têm sido produzidos.

A urbanização em direção a outros eixos, aliada à ausência de espaços, fez com que essa área se tornasse a última nobre do Distrito Federal para o mercado imobiliário (MADER, 2010). A isso se alia a atuação estatal, com as prerrogativas regulatórias favoráveis às estratégias do mercado imobiliário privado, e a ocorrência de boa infraestrutura viária e de paisagem de Cerrado relativamente preservada, como elementos diferenciadores desse espaço.

O cenário propício tem chamado atenção de construtoras e urbanizadoras do segmento de alta e média renda com atuação no mercado nacional. Diferentemente do padrão anterior, em que predominavam modelos particulares para cada condomínio, réplicas padronizadas de condomínios de “grife”, também chamados de bairros planejados, bem sucedidas em outros estados têm sido comercializadas, em um processo de requalificação desse espaço.

Visando tanto a futuros moradores, quanto a investidores e, apesar da maior parte desses empreendimentos ainda estarem em processo de instalação da infraestrutura básica, têm alcançado vendas da totalidade dos lotes logo após o lançamento, apresentando grande valorização posterior⁷⁹. Os bons resultados têm levado essas e outras empresas a adquirirem

⁷⁹ Em 2003, um lote no Condomínio Reserva Santa Mônica, por exemplo, custava 45 mil reais, em 2010, o mesmo terreno custava 360 mil (MADER, 2010). Atualmente, há lotes sendo comercializados por 415 mil reais. Outro exemplo é o condomínio Damha Brasília, cuja primeira etapa (de 8 previstas) foi lançada em setembro de 2012, e em um único fim de semana, foram vendidos mais de 300 unidades, do total de 590. Devido à procura, a segunda etapa foi lançada em novembro do mesmo ano.

outras terras às margens da rodovia, com vistas a futuros lançamentos imobiliários (informação verbal)⁸⁰.

Nesse processo de urbanização, o reforço de imagens coletivas, que condicionam comportamentos, está entre as estratégias de comercialização mais comuns. Um novo estilo de vida aparece em contraposição aos problemas da área urbana consolidada, visto que a segurança, lazer e o bucolismo da paisagem são as antíteses da violência e poluição do Plano Piloto, ao mesmo tempo em que essa centralidade é reconhecida, como visto na Figura 5.15. De fato, a resignificação do novo espaço se adapta às características físico-locações da área, porém, sem prescindir dos atributos necessários à vida moderna.

Figura 5.15: Anúncio do Condomínio Reserva by Santa Mônica, com referência à proximidade ao Plano Piloto

The image shows a website header for 'Reserva by Santa Mônica' with a navigation menu. Below the menu are three promotional boxes. The third box, titled 'Conceito inédito de moradia a poucos minutos do Plano Piloto', is circled in red. The text in the boxes describes amenities like a social club, 24-hour security, and a privileged location near the Plano Piloto.

HOME	O EMPREENDIMENTO	LAZER	SEGURANÇA	LOCALIZAÇÃO	PLANTAS	CONTATO
<p>A sua casa com quintal, jardim e um clube particular.</p> <p>☆☆☆</p> <p>Dentro do complexo do clube social, o Reserva terá amplos ambientes de lazer, esportes e de convivência fazendo um convite diário a diferentes atividades.</p>	<p>Aqui a sua vida é bem protegida: segurança 24 horas por dia.</p> <p>☆☆☆</p> <p>A qualidade de vida de Brasília com a segurança e a tranquilidade de um bairro totalmente planejado.</p> <p>Segurança 24 horas por dia</p>	<p>Conceito inédito de moradia a poucos minutos do Plano Piloto.</p> <p>☆☆☆</p> <p>A localização privilegiada faz com que o morador tenha a qualidade de vida de Brasília mais a segurança e a tranquilidade de um bairro planejado.</p>				

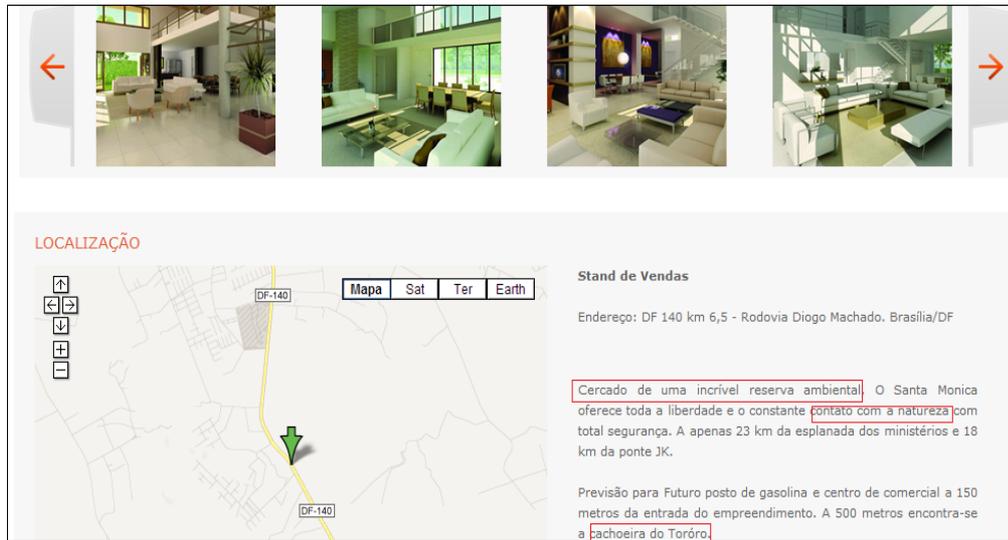
Fonte: Reserva by Santa Mônica (2012), adaptado pela autora.

Ademais, devido ao reconhecimento da importância da preservação ambiental para a sociedade contemporânea, na criação dessas novas formas espaciais pelo promotor imobiliário privado são salientados os atributos ligados ao ambiente natural, como mostra a Figura 5.16. Esse conteúdo espacial traz o usufruto e retorno à natureza esquecidos no cotidiano das grandes cidades, contudo, bem como outros valores, aparece como símbolo de status e de diferenciação socioespacial relacionados ao estilo de vida de um grupo. Assim, apesar da

⁸⁰Informação fornecida por técnico da Gerência de Estudos Territoriais da Secretaria de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, em entrevista informal, realizada em setembro de 2012.

sustentabilidade ser um discurso reconhecidamente válido como pensamento de salvaguarda coletiva, nesse caso, parece revelar interesses de cunho individualistas.

Figura 5.16: Anúncio do Condomínio Reserva by Santa Mônica, com referência à paisagem natural da região



Fonte: JC Gontijo (2012), adaptado pela autora.

O uso do discurso da sustentabilidade na comercialização de imóveis pode referir-se à natureza construída socialmente, como na projeção de extensas áreas verdes nos condomínios, em espaços antes destinados a pastagens ou já descaracterizados pela ação antrópica, como exemplificado na Figura 5.17. Por outro lado, em função da proximidade com Unidades de Conservação e outras áreas preservadas, também há o aproveitamento do ambiente natural não-exclusivo, para agregar valor de uso e de troca aos imóveis e gerar ganhos indiretos. Outro efeito do avanço dessas formas-conteúdo é a geração de uma nova organização socioespacial.

Figura 5.17: Loteamento do Residencial Damha I, em área antes destinada à pastagem



Fonte: Fotografia da autora: 23 set. 2012.

Expansão periférica e organização do espaço no vetor de expansão urbana centro-sul

Bem como em outras áreas metropolitanas, no Aglomerado Urbano de Brasília, a tradicional organização socioespacial em que predominam grupos de média e alta renda na área central, e na periferia, setores populares, tem se modificado. Os dispendiosos e longos trajetos do local de moradia até o trabalho incitam alternativas habitacionais no Plano Piloto e cidades-satélites próximas, como as *kitnets*, acusadas de desvirtuar a concepção original da cidade. Por outro lado, com a perda da qualidade de vida na área central, proliferam em direção periférica os enclaves urbanos.

No processo de formação dessa nova organização socioespacial, o Jardim ABC tem se mostrado emblemático. Nessa localidade, emerge de modo claro o modelo fractal de periferia, citado por Caldeira, no qual grupos sociais distintos habitam áreas próximas, porém separados pelos muros dos condomínios (Apud D'OTTAVIANO, 2006, p. 5). Assim, a despeito da fraca infraestrutura urbana que caracterizou a localidade desde sua origem, o bairro goiano tem sido eleito para instalação de condomínios de luxo.

A primeira razão para isso se refere a sua localização: fronteiro com o Distrito Federal e atravessado pela extensão da DF-140, a rodovia GO- 521. Com as recentes alterações no uso

do solo e os objetivos de se transformar a área adjacente à rodovia DF-140 em um novo vetor de expansão urbana destinada a grupos de média e alta renda, as terras do Jardim ABC, a reboque, também se tornaram atrativas para o mercado imobiliário.

A instalação de condomínios de luxo na Cidade Ocidental também encontra fundamentos na lógica da lucratividade. Tendo em vista que tradicionalmente as terras nos municípios goianos do aglomerado são menos valorizadas, há um maior auferimento de lucros aos promotores imobiliários do que se estivessem no Distrito Federal. De fato, os imóveis são vendidos a “preços de Brasília”, não se observando nesse caso a costumeira depreciação entre as duas localidades⁸¹.

Curiosamente, a localização dos empreendimentos em Goiás não é explicitada pelos promotores imobiliários. A estratégia parece evitar uma imagem dicotômica de cidade construída ao longo do processo de formação do Aglomerado, em que, comparando-se com o Distrito Federal, os municípios vizinhos ganharam a conotação pejorativa de espaço de pobreza. Nesse caso, essa relação parece amenizada pela denominação dos empreendimentos, que fazem referência à Brasília, como o Residencial Damha Brasília, e Alphaville Brasília, e nenhuma à Cidade Ocidental, em uma aparente inclusão desse território no Distrito Federal.

Além do modelo fractal que o Jardim ABC ilustra bem, como mostra a Figura 5.18, ao longo da rodovia DF- 140, outras alterações no uso do solo também podem ser identificadas. Segundo o documento técnico do Zoneamento Ecológico Econômico, além dos novos projetos, nessa região, existem 13 condomínios irregulares, em processo de regularização, a maioria no Setor Habitacional Tororó (DISTRITO FEDERAL, 2011a, p.20). Com isso, tem havido uma descaracterização crescente da ruralidade da região, como ocorrido em outras localidades do Distrito Federal.

⁸¹ Um lote com cerca de 500 m² no Residencial Damha I era vendido em seu lançamento, em setembro de 2012, por quase 235 mil reais. No Residencial Alphaville I, um terreno de 600m² custava 300 mil reais, em julho de 2010. Atualmente, um lote com metragem semelhante pode ser vendido por cerca de 400 mil reais.

Figura 5.18: Vista aérea do Jardim ABC, padrão fractal de periferia



Fonte: Damha Urbanizadora, adaptado pela autora.

A despeito de muitos desses empreendimentos terem como estratégia de vendas a sustentabilidade ambiental ou se intitularem ecológicos, a recente dinamização dessa área parece levar ao aumento da degradação do quadro natural. Com a futura consolidação do vetor de expansão, esse quadro tende a agravar-se, visto que o adensamento urbano em uma área com alto grau de sensibilidade pode trazer um elevado custo socioambiental. A seguir, verificaremos como o discurso “verde” é tratado no caso do condomínio Alphaville Brasília.

6. USO DO DISCURSO DA SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL NA COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS NO CONDOMÍNIO ALPHAVILLE BRASÍLIA

A importância que a sociedade atual dá às ideias associadas à sustentabilidade tem gerado vantagens comerciais a produtos com apelo ecológico. Nesse âmbito, esse capítulo visa a responder à quarta questão de pesquisa, que trata do uso do discurso da sustentabilidade ambiental como estratégia de vendas de imóveis no condomínio Alphaville Brasília. Primeiramente, será realizado um apanhado histórico do empreendimento no Brasil, seguido da explicitação da metodologia do estudo de caso, que abarca o uso de modelos de análise e, de modo complementar, a observação direta. Posteriormente, serão discutidos e analisados os resultados.

6.1 Condomínio Alphaville Brasília: antecedentes, constituição e comercialização

O marco do Alphaville Barueri

No Brasil, os condomínios horizontais fechados no formato similar ao que conhecemos hoje se originaram no Rio de Janeiro e São Paulo. Nesta localidade, os primeiros empreendimentos foram erigidos na década de 1970, e eram destinados às classes de renda alta, e média em ascensão, desejosas da qualidade de vida que se perdia nos centros urbanos. Nesse âmbito, é paradigmático o caso do complexo Alphaville, localizado nos municípios de Barueri e Santana de Parnaíba, na Região Metropolitana de São Paulo.

Em 1973, a construtora Albuquerque Takaoka adquiriu um terreno de 500 hectares da Fazenda Tamboré, em Barueri para implantação de um modelo de loteamento destinado a indústrias não-poluentes. Contudo, o empreendimento mostrou-se mais abrangente, e no mesmo ano instalaram-se os escritórios da empresa norte-americana Hewlet Packard, Sadia, DuPont e Confab. Para abrigar os executivos e suas famílias, em 1975, foi inaugurado o primeiro modelo habitacional, o Residencial 1 (BARBOSA, 2008, p. 43).

Com modelo baseado nos subúrbios americanos, e nome inspirado em filme homônimo de Jean-Luc Godard⁸², a proposta residencial de Alphaville já nasce com os apelos atualmente em voga: vida familiar, contato com a natureza, exclusividade, delimitação física por muros, e acesso controlado por portarias (BARBOSA, 2008, p. 43), como pode ser observado na Figura 6.1.

Figura 6.1: Detalhe do folheto promocional do Residencial 4, em 1979.



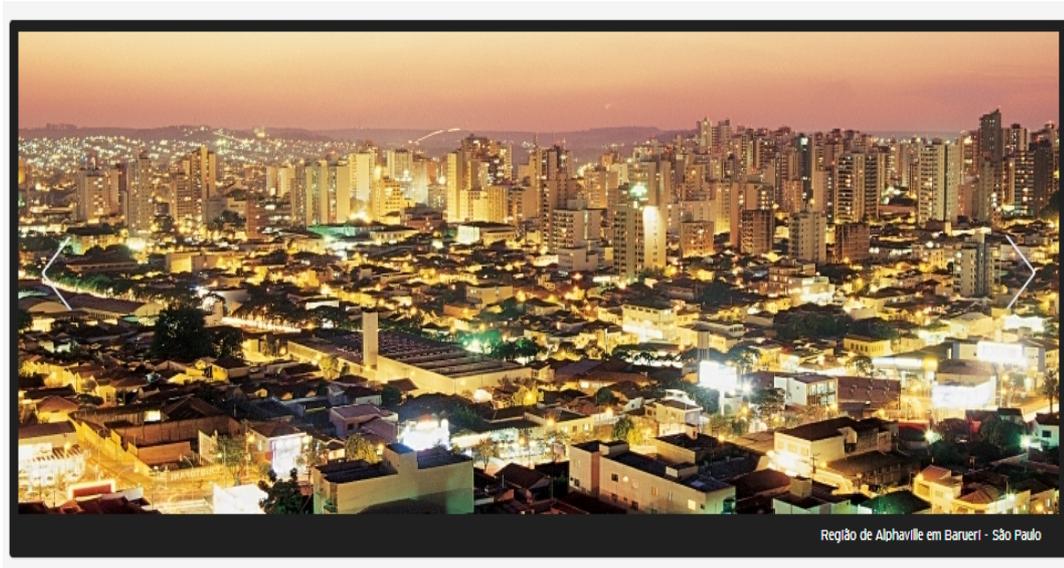
Fonte: Alphaville Urbanismo (Apud BARBOSA, 2008, p. 44)

Nessa mesma época também emergem os conceitos de desenvolvimento urbano planejado, com setor residencial, comercial, lazer e, em alguns casos, educacional, regidos pelo sistema de autogestão (ALPHAVILLE, 2012). Com a expansão do empreendimento, Alphaville Barueri tomou grandes proporções, como mostra a Figura 6.2, e hoje é um verdadeiro bairro, além de referência para outros empreendimentos da marca⁸³.

⁸² No filme de 1965, Alphaville é uma cidade em outra galáxia, onde uma sociedade técnica e alienada é dominada por um computador tirano (GODARD, 1965). Segundo Barbosa (2008, p. 44), o nome foi eleito, pois sua forte pronúncia seria a mesma em qualquer idioma.

⁸³ Atualmente, em Alphaville Barueri, há 12 condomínios residenciais, abrigando 12 mil residências, 42 edifícios residenciais, população fixa estimada em 50 mil habitantes e flutuante de 150 mil pessoas, 5 hospitais, clínicas e laboratórios, 16 agências bancárias, hotéis, flats, 2 *shoppings*, 4 supermercados (WIKIPEDIA, 2012).

Figura 6.2: Imagem recente de Alphaville Barueri



Fonte: Alphaville (2012)

Em 1995, foi criada a Alphaville Urbanismo S.A e, em 2007, o primeiro residencial fora da região metropolitana de São Paulo, o Alphaville Campinas (ALPHAVILLE, 2012). Com essa realização foram consolidados os aspectos predominantes nos futuros empreendimentos: o componente familiar (lotes residenciais unifamiliares); o lazer (clubes com sede social, piscinas, quadras, campo de golfe, quadras de tênis); área empresarial (estrutura de comércio e serviços); educação (escola dentro do empreendimento, ou próxima) (BARBOSA, 2008, p. 45). Atualmente a marca está presente em todas as regiões e em 21 unidades da federação, são mais de 40 empreendimentos lançados e quase 50 milhões de metros quadrados urbanizados em todo o país⁸⁴ (ALPHAVILLE, 2010, p. 51).

A despeito do sucesso comercial da marca, algumas das principais ressalvas ao modelo Alphaville aludem à autosegregação de grupos homogêneos nos enclaves, geridos por um modelo privado de cidade. Nesse âmbito, são questionados, por exemplo, a criação de barreiras físicas quanto à livre circulação em praças, ruas e áreas naturais, espaços predominantemente de cunho público. Outra crítica diz respeito à atratividade de empreendimentos com tipologias habitacionais semelhantes, com aumento da degradação ambiental impulsionada pela nova dinâmica urbana. Padrão similar parece estar emergindo no caso do Alphaville Brasília.

⁸⁴ Os produtos da grife são divididos em Terras Alphaville (lotes residenciais em tamanho adequado à necessidade do cliente), Núcleos Urbanos (planejamento e urbanização de bairros) e Conceito Alphaville (casas prontas para morar) (ALPHAVILLE, 2012).

Alphaville Brasília- Residencial I e II

No contexto das discussões sobre a revisão do PDOT-2009, que alterou extensas áreas de terras de uso rural para urbano ao longo da rodovia DF-140, foi lançado o Alphaville Brasília. O empreendimento é considerado o maior da companhia, com área 4 vezes maior do que a do primeiro terreno do Alphaville de São Paulo⁸⁵ (ALPHAVILLE, 2010, p. 46). Já foram lançados os Residenciais I e II (veja Figuras 6.3 e 6.4), e está prevista a expansão do empreendimento, no prazo de cerca de 12 anos, para 16 Residenciais, totalizando 40 mil unidades imobiliárias, em 22 milhões de metros quadrados (informação verbal)⁸⁶.

Figura 6.3: Planta do Residencial I



Fonte: Alphaville (2012)

⁸⁵ O Residencial I tem área total de 861.121 m², com 498 lotes residenciais; o Residencial II ocupa 377.527 m², com 426 lotes, com áreas entre 450 e 617 m² (ALPHAVILLE, 2012).

⁸⁶ Informação fornecida por corretor imobiliário, em entrevista informal, realizada em 18 nov. 2012.

Figura 6.4: Planta do Residencial II



Fonte: Alphaville (2012)

Instalado no Jardim ABC, em Cidade Ocidental, na confluência da GO-521 com a DF-140 (veja Figura 6.5) o modelo remete ao exemplo de Barueri, em que foi transformada uma área inexplorada e periférica em uma das mais valorizadas do mercado paulista⁸⁷ (ALPHAVILLE, 2010, p. 4). A concepção urbanística de Alphaville Brasília prevê um verdadeiro bairro ou minicidade, com um parque empresarial, um complexo de escritórios e um centro comercial (ALPHAVILLE, 2010, p. 8). De acordo com a empresa, projeta-se um núcleo urbano autossuficiente e moderno, um grande complexo urbanístico, um bairro planejado e ponto de partida para um polo de desenvolvimento urbano na região (ALPHAVILLE, 2010).

⁸⁷ O Residencial I foi lançado em julho de 2010, à época, um lote de 600 m² custava R\$ 300 mil; em 1 mês, já era comercializado por 380 mil (MADER, 2010). Na tabela de preços atual da empresa, onde constam lotes renegociados, o maior lote disponível para venda, 509.309 m², custa R\$ 684, 14 mil, e o menor, de 381.391 m², é vendido por R\$ 546, 11 mil. O Residencial II foi lançado em junho de 2012. Os lotes à venda atualmente custam, segundo tabela da empresa, R\$ 242, 250 mil, em um lote de 451, 97 m², e R\$ 320. 450 mil, em um lote de 581, 04 m² (ALPHAVILLE URBANISMO, 2012). A empresa tem oferecido 15% de desconto nos preços à vista no Residencial II, ante 8%, quando lançado o Residencial I, e preços mais atrativos no metro quadrado, tendo em vista o lançamento do empreendimento concorrente, Residencial Damha.

Figura 6.5: Localização de Alphaville no Jardim ABC⁸⁸



Fonte: Google Earth, adaptado pela autora.

Traçando paralelismo com o modernismo e a própria história de Brasília, é anunciado “um novo marco urbanístico”, “um novo núcleo de desenvolvimento urbano”, “uma revolução no mercado”, “uma nova referência de urbanismo e bem viver”, “uma nova história de transformação urbana no Planalto Central”(ALPHAVILLE, 2010). Inserido nessa nova proposta de estilo de vida está o viés ambiental do projeto, que tem grande destaque no discurso de vendas do promotor imobiliário.

6.2 O discurso da sustentabilidade ambiental como estratégia de vendas do Alphaville Brasília

Pesquisa por modelo de análise

Procedimentos específicos do estudo de caso

Para responder à quarta questão de pesquisa, o pressuposto metodológico é o de que a elevada frequência do uso do discurso da sustentabilidade ambiental indica um papel significativo do viés ambiental no quadro em estudo. Considerando que, segundo Foucault, o discurso é um conjunto de enunciados, e esses a decomposição do discurso (Apud

⁸⁸ Os limites dos condomínios são ilustrativos e indicam sua área de instalação atual, não correspondendo às coordenadas exatas dos empreendimentos, nem de sua área de expansão.

MACHADO, 1982, p. 167), foi elaborado modelo de análise, que buscou verificar a incidência de enunciados associados à ideia da sustentabilidade, perante outros também recorrentes na amostra.

A metodologia adotada trata da dinâmica imobiliária que reproduz o espaço urbano, na forma da reprodução do capital, sob o discurso da sustentabilidade. Buscou-se, assim, uma articulação entre o discurso de vendas do promotor imobiliário privado e as potenciais consequências socioambientais da expansão urbana promovida por esse agente social, em uma aparente contradição entre o discurso e a prática.

Para fins dessa pesquisa, foi adotado o conceito do Relatório Brundtland, que diz que desenvolvimento sustentável é aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras atenderem a suas próprias necessidades. Ademais, bem como atualmente utilizado pelo IBGE em seus indicadores ambientais, também consideramos as dimensões sociais no conceito de sustentabilidade (IBGE, 2011). Desse modo, entendemos o discurso da sustentabilidade como aquele que traz enunciados que fazem alusão ao desenvolvimento urbano, econômico e social, com preservação do ambiente natural.

Como forma de analisarmos os enunciados do promotor imobiliário, inicialmente, foi realizada pesquisa documental, por meio de levantamento e exame do conteúdo no sítio da Alphaville Urbanismo na internet, fôlderes, encarte especial, e vídeos veiculados na internet sobre o condomínio Alphaville Brasília, Residenciais I e II. Com isso, pode ser percebida uma similaridade discursiva entre as fontes, fazendo-nos optar pelo mais completo de informações: o encarte especial Alphaville, de 2010. A análise do material nos permitiu notar o agrupamento de temas principais relacionados ao estilo de vida proposto pelo empreendedor: lazer, segurança, conveniência e meio ambiente⁸⁹.

O modelo de análise foi elaborado de acordo com Gil (2011) e Quivy e Campenhoudt (1998). Conforme Gil (2011, p. 83), devido a sua complexidade, boa parte das variáveis na pesquisa social envolvem múltiplas dimensões, assim, a mensuração de uma variável desse tipo exige inicialmente o estabelecimento de suas dimensões.

⁸⁹ A amostra escolhida não representa estatisticamente o universo do discurso de vendas do promotor imobiliário, não se podendo, por isso, generalizar os resultados para toda uma realidade. Contudo, pode sugerir a relevância desse tipo discursivo no caso específico.

Desse modo, a partir da variável utilização do discurso da sustentabilidade ambiental, extraímos as dimensões que ressaltaram na análise do encarte: paisagem, infraestrutura, responsabilidade social e ideologia. A dimensão “paisagem” relaciona-se com os enunciados que se referem à integração da paisagem natural ou artificial ao projeto. A dimensão “infraestrutura” se refere à ocorrência de construções e de tecnologias que visam ao melhor uso dos recursos naturais. A dimensão “responsabilidade social” alude à inclusão social das comunidades adjacentes em projetos relacionados ao empreendimento. A dimensão “ideologia” refere-se à sustentabilidade enquanto modelo de desenvolvimento, princípio, valor e estilo de vida dos moradores. Nessa variável não entraram enunciados que se referiam às opções de lazer.

No caso da utilização do discurso da segurança, a dimensão “infraestrutura” se refere à ocorrência de construções e de tecnologias que visam proporcionar maior segurança no interior de Alphaville. A dimensão “autogestão e participação comunitária” alude à organização interna e relações com o poder público para promoção da segurança dos moradores. A dimensão “ideologia” refere-se à segurança enquanto valor e estilo de vida dos moradores.

Quanto à utilização do discurso do lazer, a dimensão “paisagem” relaciona-se aos enunciados que se referem à integração da paisagem natural ou artificial às atividades de lazer e esportivas. A dimensão “infraestrutura” se refere à ocorrência de construções que visam proporcionar lazer no interior de Alphaville. A dimensão “ideologia” refere-se ao lazer enquanto valor e estilo de vida dos moradores.

No caso da utilização do discurso da conveniência, a dimensão “infraestrutura” se refere à ocorrência de construções e de espaços para oferecimento de comodidades, como a oferta de produtos e serviços, exceto lazer, em Alphaville. A dimensão “ideologia” refere-se à conveniência enquanto valor e estilo de vida dos moradores.

Ainda conforme Gil (2011, p. 83), para cada uma das dimensões devem ser selecionados indicadores. Para fins dessa pesquisa, os indicadores foram definidos como a frequência com

que as dimensões aparecem no discurso do empreendedor. Por fim, foi possível traduzir em números percentuais a proporção do discurso da sustentabilidade perante os demais.

Descrição dos resultados

Com a aplicação do modelo de análise e o levantamento de dados, podemos perceber que no estudo há uma maior incidência de enunciados relacionados à sustentabilidade ambiental comparativamente aos demais. Conforme mostra o quadro e gráfico abaixo, quanto à sustentabilidade ambiental, o percentual foi de 52%. Enquanto que os outros tipos discursivos apresentaram valores inferiores: lazer, 23%; conveniência, 16%; e segurança, 9%. De fato os temas relacionados ao estilo de vida em contato com a natureza e à preservação ambiental anunciados pelo promotor imobiliário sobressaíram.

Essa primazia fica clara quando observamos, por exemplo, a dimensão paisagem, que aparece tanto na variável utilização do discurso da sustentabilidade quanto do lazer. Nesse caso, podemos perceber uma imbricação do “discurso verde” em boa parte dos enunciados relacionados ao lazer, com 6 ocorrências, o equivalente a 26%. O resultado apresentado nesse estudo sugere que o tipo discursivo da sustentabilidade ambiental tem papel preponderante nas estratégias de vendas do Condomínio Alphaville Brasília, sendo um dos principais argumentos de vendas e um atributo diferenciador do produto. A seguir, analisaremos alguns aspectos desse resultado.

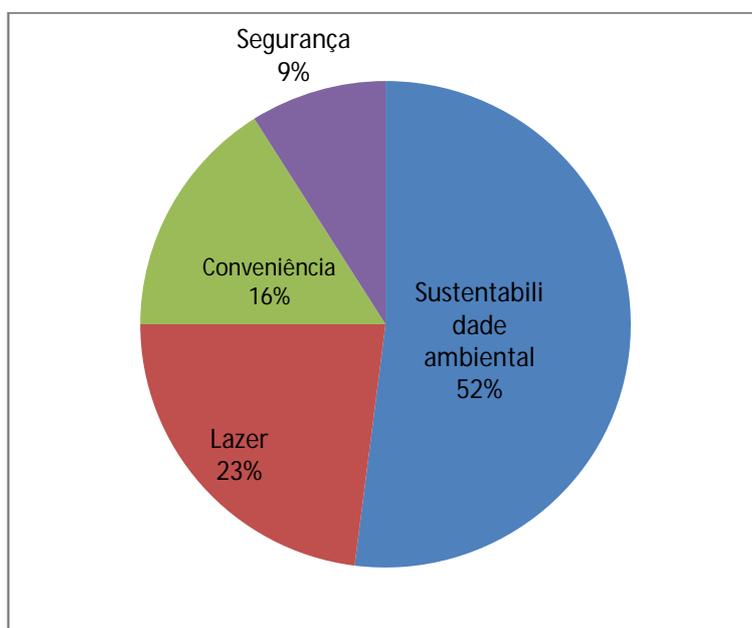
Figura 6.6: Quadro com percentual do uso dos discursos da sustentabilidade ambiental, lazer, conveniência e segurança

Variável	Dimensão	Indicador*	Indicador (%)	Variável (%)
Uso do discurso da sustentabilidade ambiental	Paisagem**	16	30%	52%
	Infraestrutura**	9	17%	
	Responsabilidade social	10	19%	
	Ideologia	18	34%	
	TOTAL PARCIAL	53	100%	
Uso do discurso do lazer	Paisagem	6	26%	23%
	Infraestrutura	16	70%	
	Ideologia	1	4%	
	TOTAL PARCIAL	23	100%	
Uso do discurso da conveniência	Infraestrutura**	14	87%	16%
	Ideologia	2	13%	
	TOTAL PARCIAL	16	100%	
Uso do discurso da segurança	Infraestrutura	2	20%	9%
	Autogestão e participação comunitária	5	50%	
	Ideologia	3	30%	
	TOTAL PARCIAL	10	100%	
TOTAL GERAL		115	100%	100%

* Frequência com que os enunciados aparecem.

** Não inclui enunciados relacionados às opções de lazer.

Figura 6.7: Gráfico com percentual do uso dos discursos da sustentabilidade ambiental, lazer, conveniência e segurança



Análise e discussão dos resultados

A produção do espaço urbano pela atuação do promotor imobiliário privado, no caso do Alphaville Brasília, tem como trunfo um acervo de atributos associados ao novo bairro. Essas qualidades aparecem no discurso do empreendedor, que busca consolidar uma imagem de cidade, com o intuito de incitar o comportamento desejado: a comercialização de imóveis. Uma das estratégias principais é o uso do discurso da sustentabilidade.

O fato de Alphaville ter alcançado status de grife imobiliária dá à marca uma imagem coletiva forte e conhecida nacionalmente. Isso é possível graças ao histórico de implantação de empreendimentos e aos efeitos na organização do espaço e no auferimento de lucros pessoais já conhecidos em outras cidades. No caso de Brasília, as vantagens que simbolizam Alphaville são evocadas, pois para o empreendedor, Alphaville: “[...] tem um flagrante potencial de desenvolvimento e valorização” (ALPHAVILLE, 2010, p. 46). Desse modo,

[...] O retorno consistente sobre o investimento em Alphaville é uma das características que tornaram a marca uma espécie de benchmark do setor. No Centro-Oeste mesmo, Alphaville Flamboyant (Goiânia) chegou a 350% de valorização em 8 anos. Alphaville Ribeirão Preto é o mais recente case de sucesso: os lotes da primeira fase foram totalmente vendidos no dia do lançamento [...] (ALPHAVILLE, 2010, p. 46-47).

Nesse âmbito, para o promotor imobiliário, a experiência de Barueri é uma importante referência, e aponta as grandes expectativas para o modelo implantado no Aglomerado Urbano de Brasília. Assim,

Quatro décadas depois do início da implantação do primeiro Alphaville- que transformou uma área inexplorada e periférica da Grande São Paulo em uma das mais valorizadas e cobiçadas regiões do mercado paulista- inicia-se um processo semelhante em um terreno estrategicamente posicionado entre o Distrito Federal e o estado de Goiás (ALPHAVILLE, 2010, p. 4).

O exclusivismo e conforto do dia-a-dia conferidos à comunidade de Alphaville Brasília refletem nos enunciados que se referem à segurança, conveniência e lazer. No Residencial I e II, estão previstos áreas corporativas, comércio e serviços, incluindo uma área multiuso para instalação de empresas e o *Alpha Mall*; opções de lazer, como um clube com campo de futebol, quadra poliesportiva, quadras de tênis, piscinas adulto e infantil; softwares e câmeras de vigilância de alta resolução (ALPHAVILLE, 2012).

Quanto ao “discurso da segurança”, é salientada nos enunciados uma filosofia que vai além da disposição de modernas opções de tecnologia de segurança, com criação de um ambiente interno idealizado e seguro da violência urbana, mas um forte conteúdo que remete à união comunitária (veja Figura 6.8). Assim, para o empreendedor “uma das razões que motivam as pessoas a procurarem um Alphaville é a segurança: os moradores podem andar pelas ruas sem temores durante o dia ou à noite; as crianças passeiam e brincam livremente, como já não é possível em muitos centros urbanos” (ALPHAVILLE, 2010, p. 44). A exaltação do sentimento de grupo a partir da autogestão e participação dos indivíduos para a manutenção da segurança também transparece no discurso. Desse modo:

Além de portaria com guarita e câmeras com monitoramento 24 horas para controlar o acesso ao empreendimento, dos muros, alambrados e gradis que delimitam o seu perímetro, o Alphaville terá um Plano Diretor cuidadosamente elaborado, com orientações voltadas a garantir a eficiência operacional do sistema e a promover o envolvimento dos moradores com os temas relacionados à segurança (ALPHAVILLE, 2012, p. 44).

Figura 6.8: Discurso da segurança



Fonte: Alphaville (2012)

Figura 6.9: Portaria de acesso ao Residencial I



Fonte: fotografia da autora, 18 nov. 2012.

Sobre o “discurso da conveniência” o que se revela é a intencionalidade da permanência dos moradores no interior do empreendimento pela disponibilização de infraestrutura para suprimento de necessidades diárias, evitando-se deslocamentos até os centros urbanos, como mostra a Figura 6.10. Nesse caso, os elementos de comodidade estão especialmente associados à oferta de produtos e serviços, incluindo aí futuras opções de trabalho e educação, o que dá a Alphaville mais do que funções habitacionais, até então predominantes na maior parte dos condomínios do Distrito Federal. Assim, segundo o empreendedor,

“A conveniência é um dos aspectos preponderantes na concepção dos projetos da Alphaville Urbanismo”. “[...] está prevista uma ocupação muito mais abrangente, incluindo áreas corporativas, comércio, serviços, instituições de ensino, centros médicos, culturais e de lazer, entre outros” (ALPHAVILLE, 2010, p. 4 e 24).

Figura 6.10: Discurso da conveniência



Fonte: Alphaville (2012).

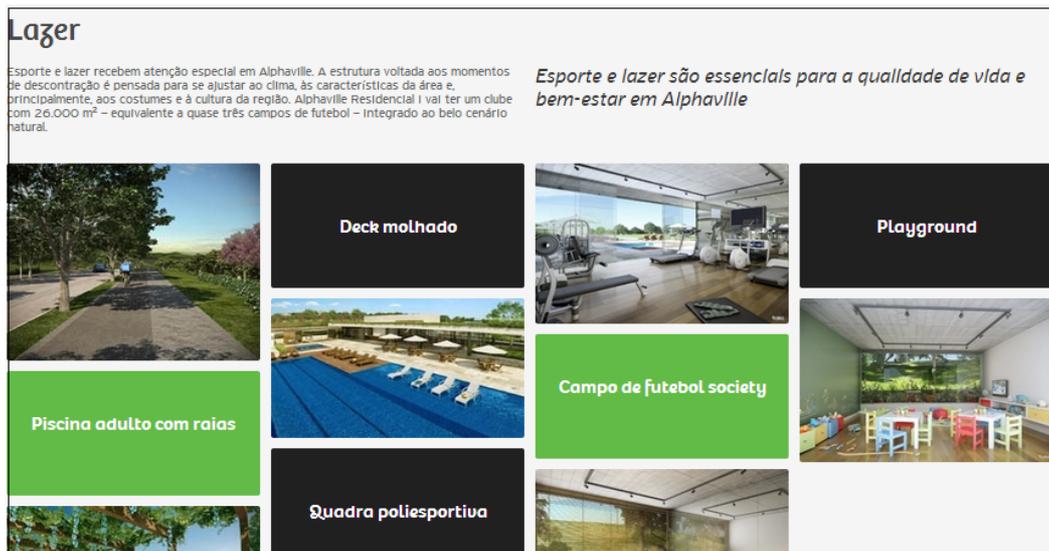
Figura 6.11: Área do futuro Alpha Mall



Fonte: fotografia da autora, 18 nov. 2012.

No que concerne ao “discurso do lazer”, há clara imbricação desse agrupamento com o relacionado ao discurso “verde”. Nesse caso, a integração da vida social com a paisagem natural ou construída transparece, permeando os diversos aspectos recreacionais. Nesse âmbito, o projeto prevê ainda o Alphaville Clube que, no caso do Residencial 1, “[...] ocupará uma área total de 26. 648 m², com amplos gramados e áreas arborizadas, em interação total com a paisagem natural do entorno” (ALPHAVILLE, 2010, p. 36). (Veja Figuras 6.12 e 6.13)

Figura 6.12: Discurso do lazer



Fonte: Alphaville (2012)

Figura 6.13: Clube do Residencial I



Fonte: fotografia da autora, 18 nov. 2012.

Além disso, de acordo com o empreendedor, “[...] as pessoas poderão se conectar com a essência da natureza. A premissa básica para o projeto paisagístico é tratar a vegetação não como mera decoração, mas como ser vivo, integrado àquele ambiente específico” (ALPHAVILLE, 2010, p. 30). A proposta de integração com a natureza nos espaços de lazer também se revela no ambiente construído e no aproveitamento da paisagem (veja Figura 6.14). Desse modo,

Visto de cima, o conjunto se confunde com a paisagem natural. A implantação do clube e da portaria foi feita em níveis mais baixos que as ruas internas, de forma que eles interfiram o mínimo na vista que os moradores terão para as áreas verdes, a partir de suas casas (ALPHAVILLE, 2010, p. 37).

Figura 6.14: Lago artificial em Alphaville Brasília



Fonte: fotografia da autora, 18 nov. 2012.

Devemos ressaltar também que em todos os tipos discursivos: segurança, conveniência, lazer e sustentabilidade, o componente ideológico dos enunciados está presente. Esse simboliza o estilo de vida exclusivo da comunidade Alphaville, em comparação ao que prepondera na realidade além dos muros. Assim, “a estrutura de um polo que integra sistemas urbanos e naturais foi lançada de modo a resistir ao tempo e possibilitar uma *qualidade de vida sem igual* no país” (ALPHAVILLE, 2010. p. 9, grifo nosso).

Como pode ser observado nos modelos de análise e nas imagens, as noções de sustentabilidade e de harmonia com a natureza têm grande destaque no estilo de vida proposto para Alphaville Brasília. Para o empreendedor, o projeto faz parte da vanguarda internacional do *design* urbano sustentável, pois foi criado um plano coerente com as forças e condições de mercado, mas baseados nos princípios do desenvolvimento sustentável (ALPHAVILLE, 2010, p. 8). Desse modo, o discurso da sustentabilidade ambiental acaba permeando boa parte dos enunciados. (Veja Figura 6.15)

Figura 6.15: Discurso da sustentabilidade



Fonte: Alphaville (2012)

Um exemplo dessa prática é o uso da paisagem da região, como cenário integrado ao projeto. Segundo a empresa, foram estudados o contexto e as características naturais da área, que possui grande variedade de características topográficas e de vegetação, o que resultou em um sistema de “infraestrutura verde”, oriundo da conexão entre áreas de floresta, vias de drenagem, cumeadas e corredores verdes, que liga os diversos setores e ajuda a manter uma configuração ecológica para a fauna e a flora (ALPHAVILLE, 2010, p. 8). Desse modo,

O formato predominante do projeto, um semicírculo regular sobreposto às formas orgânicas naturais do terreno, é semelhante ao plano original de Brasília, no qual se criou um discurso simbólico entre a disciplina intelectual dos sistemas urbanos humanos e os sistemas orgânicos da natureza. Esse contraponto entre as formas criadas pelo ser humano e as formas da natureza cria uma interessante estrutura funcional que possibilitará tanto a flexibilidade do aproveitamento do terreno quanto a integridade do domínio público a longo prazo (ALPHAVILLE, 2010, p. 9).

O projeto paisagístico propõe ainda devolver à natureza sua condição de original, quando da ocorrência de paisagem alterada pelas atividades pastoris, com a criação de um cenário surpreendente e diferente, como uma volta à natureza e ao contexto original da vegetação e das condições ambientais do Cerrado. Desse modo, estão previstos o enriquecimento vegetal da área, com alongamento da mancha nativa, plantio de árvores e construção de um lago artificial para diminuir a umidade e o calor (ALPHAVILLE, 2010, p. 31). Assim:

O empreendimento estabelece uma nova relação entre o homem e a natureza no Planalto Central [...]. [...] Alphaville não coloca o homem em um plano superior ao universo vegetal e natural, mas integrado a ele, em um conceito mais amplo de sustentabilidade (ALPHAVILLE, 2010, p. 31).

De acordo com esse pressuposto, o modelo de ocupação alegadamente com forte viés ambiental, terá extensas áreas verdes. Na primeira fase são 183. 417 m², 55m² de área verde por habitante. A previsão é de que o verde ocupe 5,7 milhões de m², divididos em Áreas de Preservação Permanente, parques e praças (ALPHAVILLE, 2010, p. 17). (Veja Figura 6.16)

Figura 6.16: Área de Proteção Permanente em Alphaville



Fonte: fotografia da autora, 18 nov. 2012.

O novo núcleo urbano inclui ainda em seu projeto outros aspectos associado à ideia da sustentabilidade. Entre eles infraestrutura, como uma arquitetura de baixa emissão de carbono, que tem uso misto de centros de atividade, ligação entre bairros e um programa de aproveitamento do solo que diminui a necessidade de sair do empreendimento para atender às

necessidades básicas; arquitetura urbana integrada aos espaços abertos compostos por reservas naturais, canais, parques, lagos e áreas de recreação; e sistema de transporte multimodal, com circulação convencional de transporte público, ciclovias, e pistas de caminhada para minimizar a necessidade do uso de automóveis (ALPHAVILLE, 2010, p.9).

Outro viés do chamado urbanismo sustentável é a responsabilidade social. No Alphaville Brasília, por meio da Fundação Alphaville⁹⁰ está sendo desenvolvido um programa de coleta seletiva em parceria com a Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental. De acordo com a empresa, por esse projeto, os materiais recicláveis deverão gerar renda para os cidadãos, que se encontram em situação de vulnerabilidade social (ALPHAVILLE, 2010, p. 54). (Veja Figura 6.17)

Figura 6.17: Anúncio da Prefeitura de Cidade Ocidental sobre projeto de coleta seletiva



Fonte: fotografia da autora, 18 nov. 2012.

Diante do exposto, e do que vimos nos modelos de análise, podemos inferir que o discurso de vendas busca demonstrar que o viés ambiental é um valor central para a empresa e para o estilo de vida proposto aos moradores e investidores de Alphaville Brasília. O promotor imobiliário anuncia um modelo ecologicamente correto de desenvolvimento urbano, em cenários permeados por áreas verdes, um resgate da paisagem natural de uma vasta região, além de uma ocupação racional em harmonia com o meio ambiente.

⁹⁰ Fundação criada em 2000, que promove a inclusão social de comunidades vizinhas. O trabalho é feito em parceria com ONG's, universidades, autoridades e lideranças comunitárias (ALPHAVILLE, 2012).

A partir da análise dos enunciados podemos apreender uma intencionalidade no discurso do empreendedor de criação de uma imagem de cidade (a de Alphaville) em oposição às encontradas nos tradicionais centros urbanos (incluído Brasília). Desse modo, são feitas alusões à memória e à experiência (o histórico do empreendimento) e à simbologia (o estilo e qualidade de vida diferenciados que a grife representa). Essas qualidades, criadas e filtradas pelos veículos de massa, quando percebidas, podem formar imagens públicas de modo mais consensual no grupo homogêneo alvo, instigando a prática socioespacial desejada. Em Alphaville Brasília, o objetivo parece ter sido alcançado, visto que, todos os lotes do Residencial I, lançado em julho de 2010, foram vendidos em apenas 5 horas, conforme anúncios publicitários.

Entre as qualidades ressaltadas no discurso do promotor imobiliário para a produção da imagem, os ligados à sustentabilidade e preservação ambiental têm papel central. Isso se deve em grande medida aos atributos de localização do empreendimento, uma área que ainda abriga reservas de Cerrado (veja Figuras 6.18 e 6.19). Desse modo, são ressaltadas as qualidades do terreno, a ocorrência e proximidade com áreas verdes e outros recursos naturais, de modo a mostrar um processo de integração do espaço construído ao espaço natural. Com efeito, emerge no discurso, em oposição à dualidade, uma aproximação homem-natureza.

Figura 6.18: Mata ciliar entre o Residencial I e II



Fonte: fotografia da autora, 18 nov. 2012.

Figura 6.19: Área remanescente de Cerrado



Fonte: fotografia da autora, 18 nov. 2012.

Contudo, podemos dizer que essa natureza tem um forte conteúdo social, como a socrionatureza, conforme dito por Swyngedouw. Nesse caso, recursos naturais são reproduzidos no interior do empreendimento, como os lagos artificiais, os “telhados verdes”; e as construções adaptadas às condições naturais. É também uma natureza que remete à qualidade de vida, e, por isso, agregadora de valor de uso ao imóvel, visto que é restrita à comunidade do enclave.

Conforme Foucault (2009a, p. 61), alguns discursos adquirem o status de verdade, a depender do sujeito falante, do domínio a ele associado, e na legitimação que instituições e que a ciência confere. Com efeito, um discurso qualificado e aceito quase como unanimidade pela sociedade contemporânea: o de preservação ambiental, no caso de Alphaville, pode estar refletindo, na verdade, interesses de cunho privado, mais do que uma filosofia ambientalista ou de preocupação com o bem estar comum. Isso é traduzido nos exorbitantes preços dos imóveis e o caráter de privatização da natureza que o projeto representa.

Pesquisa por observação direta

Procedimentos específicos da pesquisa

Para execução desse estudo de caso, complementarmente, também foi realizada pesquisa de campo por observação direta, no bairro do Jardim ABC, Cidade Ocidental, onde se localiza o condomínio Alphaville Brasília, foco desse estudo. O período de realização dessa etapa compreendeu cerca de 6 meses e objetivou identificar as alterações na dinâmica urbana e na organização socioespacial ocorridas com a instalação do condomínio Alphaville Brasília.

Descrição e análise e dos resultados

A pesquisa por observação direta revelou a emergência de uma nova dinâmica urbana e socioeconômica no Jardim ABC. De fato, as expectativas quanto à alteração do uso do solo e a instalação de condomínios ao longo da DF-140, no Distrito Federal, e a presença de empreendimento de renome em território municipal, parece ter trazido ao bairro novo significado. Entre as mudanças, podemos destacar o aumento das atividades econômicas, notadamente quanto ao setor imobiliário e expansão da degradação do quadro natural.

A simples presença de Alphaville, ainda na fase de infraestrutura básica⁹¹, desencadeou um processo de conversão urbana e valorização imobiliária em todo o bairro. A reboque do status da grife, a dinâmica imobiliária ganhou novas conotações no Jardim ABC. De fato, houve aumento na procura por imóveis, como chácaras, para formação de novos condomínios (informação verbal)⁹². Também é notável a instalação de escritórios imobiliários do Distrito Federal, além da especulação, valorização dos imóveis, e ocorrência de novos parcelamentos.

Nesse âmbito, após o início das atividades da Alphaville Urbanismo, em 2010, também passou a atuar sua concorrente, a Damha Urbanizadora, com o Residencial Damha Brasília. Além desse empreendimento, usando como referência a proximidade com Alphaville e os ganhos com o valor de uso e de troca que essa localização pode proporcionar, condomínios

⁹¹ O Residencial I já está com toda a infraestrutura entregue, e apresenta início de construção de algumas casas. O Residencial II tem previsão de entrega de infraestrutura básica para 2014.

⁹² Relatos obtidos em entrevistas informais com corretores imobiliários e comunidade local.

menos sofisticados também emergiram, como o Jardim Ouro Verde e Quintas do Itapoã, como mostra a Figura 6.20.

Figura 6.20: Residencial Damha, ao fundo Jardim Ouro Verde



Fonte: fotografia da autora, 23 set. 2012.

Como forma de amenizar a realidade social, quanto à infraestrutura urbana, podemos salientar, projetos privados promovidos pelos empreendimentos na localidade. É o caso da Damha Urbanizadora, que realizou o que a empresa chamou de requalificação urbana, em parceria com a Prefeitura, no qual foi revitalizada a principal via do bairro, realizada a pintura dos muros de 2 escolas, e melhorias em praças, com instalação de *playground* (DAMHA..., 2012). Medidas mitigadoras com essas trouxeram um melhor aspecto à vizinhança dos condomínios, o que pode favorecer os futuros moradores e investidores, além de angariar apoio da comunidade local.

Figura 6.21: Avenida principal do Jardim ABC



Fonte: fotografia da autora, 18 nov. 2012.

A observação direta também mostrou que o ambiente natural sofreu aumento na degradação, com a instalação de novos condomínios em terras antes ocupadas por pequenas propriedades rurais. Apesar disso, parece que o bairro, antes marginalizado no município, passou a ter uma melhor imagem pela ideia de “progresso” trazida pela futura vizinhança.

No processo de expansão do espaço urbano na área de influência da DF-140, observamos a criação de novas formas-conteúdos espaciais, os enclaves urbanos de luxo. A emergência dessa nova tipologia habitacional, em contraposição às predominantes na área revela uma resignificação desse espaço, antes desvalorizado pelo mercado imobiliário, por meio da inserção de novos hábitos e estilo de vida do grupo que passa a ocupá-lo ou investir.

Apesar dos discursos que aludem à preservação das qualidades ambientais e da preocupação social, esta por meio de medidas mitigadoras na comunidade adjacente, no caso de Alphaville, a produção e consumo do urbano parece preponderantemente ditada pela lógica do capital e pelas necessidades de sobrelucros. De fato, a ocupação dessa área parece contraditória aos argumentos ambientais do promotor imobiliário. Isso porque são esperados efeitos diretos e indiretos do empreendimento, como a expectativa de adensamento

populacional, com o “boom imobiliário”, que já é perceptível. A seguir, veremos as considerações finais dessa pesquisa.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Essa pesquisa objetivou em seu conjunto analisar as relações entre formação territorial, organização socioespacial, atuação de promotores imobiliários e uso do discurso da sustentabilidade ambiental, na comercialização de imóveis de luxo, no Aglomerado Urbano de Brasília. O foco do estudo foi o caso do condomínio Alphaville Brasília. Para tanto, partimos do pressuposto principal de que contextos socioeconômicos, políticos e ambientais influenciam ações de planejamento e gestão do território, com resultados na organização socioespacial. É o que pode ser observado nas respostas para as questões de pesquisa.

Para responder à primeira questão de pesquisa, que tratou do papel do promotor imobiliário do segmento de moradias fortificadas na produção e organização socioespacial periférica no Brasil, foram realizadas pesquisas bibliográficas e documentais. As análises proporcionaram a compreensão de que a atual organização socioespacial brasileira, apesar de mais diluída, ainda confere papel significativo às metrópoles e a sua periferia na absorção de população.

Nesse processo, o recente destaque dos grupos de mais alta renda trouxe novas feições a esse espaço, sendo para isso fundamental o papel do promotor imobiliário de ordem privada na construção de estilos de vida. Em um contexto de crise econômica e social, necessidades habitacionais foram criadas por esse agente, o que resultou na expansão dos enclaves urbanos. Por esse modelo, grupos de alta renda passaram a habitar próximos a setores antes predominantemente populares, porém separados pelos aparatos de segurança dos condomínios.

A segunda questão de pesquisa, que tratou do papel do planejamento na formação do território e na expansão do Aglomerado Urbano de Brasília, foi respondida por pesquisas bibliográficas e documentais. As análises mostraram que a dinâmica socioespacial, que resultou na formação de um aglomerado urbano em Brasília, foi em grande medida incitada pelo planejamento e pela política habitacional do Governo do Distrito Federal.

Nesse âmbito, a atuação do agente público, como principal promotor imobiliário, restringiu a ocupação na área central, impulsionando a expansão periférica de grupos de baixa

renda, em cidades criadas pelo próprio Estado. Já o setor imobiliário privado passou a atuar nos municípios goianos vizinhos, com moradias destinadas a grupos de baixa renda, e irregularmente em terras rurais do Distrito Federal, com a expansão dos condomínios para as classes média e alta. Tal conjuntura contribuiu para o delineamento do padrão estelar de organização espacial.

Resultante do planejamento e de processos espontâneos de formação territorial, o Aglomerado Urbano de Brasília consolida-se com características metropolitanas tradicionais, apesar da proposta modernista da cidade núcleo. No polinucleamento, a construção do espaço periférico seguiu ao paradigma predominante no Brasil até meados dos anos 80, no qual predominou a ocupação de grupos de menor renda, em áreas com pouca infraestrutura urbana. Atualmente, esse modelo ainda é reproduzido, por exemplo, pelos programas habitacionais Minha Casa, Minha Vida e Morar Bem, colaborando para a expansão espalhada do tecido urbano.

O padrão estelar sugere o modelo fractal de periferia, já identificado em outras metrópoles, e que dá sinais de que está sendo delineado no Aglomerado. Por esse modelo, grupos de média e alta renda expandem-se para áreas cada vez mais periféricas em seus enclaves urbanos, aproximando-se dos mais empobrecidos.

Para responder à terceira questão de pesquisa, que tratou do papel do planejamento para a expansão urbana no vetor centro-sul, também foram realizadas pesquisas bibliográficas e documentais. A partir dos estudos pudemos perceber que a expectativa quanto à alteração de extensas áreas de uso rural para urbano, ao longo da rodovia DF-140, pelo atual Plano Diretor de Ordenamento Territorial, levou a uma maior dinamização urbana na área. Essa tem alcançado de modo emblemático o bairro do Jardim ABC, no município goiano de Cidade Ocidental.

Nessa área, um novo mercado de condomínios tem emergido: o de empreendimentos de luxo. Para a comercialização dos imóveis, tem destaque a utilização da paisagem de Cerrado, de modo a criar imagens associadas ao conceito de sustentabilidade. Apesar de muitos desses empreendimentos terem como estratégia de vendas o discurso “verde” ou se intitularem

ecológicos, a expansão dos condomínios traz evidências do aumento da degradação do quadro natural, em uma área reconhecidamente sensível do ponto de vista ambiental.

As análises mostram que, diferentemente do padrão anterior, em que o Distrito Federal “expulsava” grupos de baixa renda para os municípios vizinhos, o cenário atual também revela espraiamento de população de alta renda para essas áreas. A rápida conversão da terra, com expansão urbana em direção centro-sul resulta da combinação de um mercado imobiliário especulativo, um contexto fundiário favorável, e da atuação estatal, especialmente quanto ao planejamento, que vai ao encontro de interesses do mercado imobiliário privado.

Para responder à quarta questão de pesquisa, que tratou do uso do discurso da sustentabilidade ambiental nas estratégias de vendas de imóveis no condomínio de luxo Alphaville Brasília, foram realizadas pesquisas documentais, modelos de análises e, complementarmente, observação direta. As análises revelaram um papel central do uso do discurso da sustentabilidade ambiental como recurso de vendas de Alphaville, em detrimento de outros também recorrentes, como o lazer, a conveniência e a segurança.

Desse modo, o estilo de vida proposto aos moradores do novo bairro, pelo promotor imobiliário privado, traz forte alusão ao contato com a natureza e às técnicas de construções que reduzem a utilização dos recursos naturais. Entretanto, os efeitos da instalação do condomínio revelam, além de uma resignificação daquele espaço pela criação de novas formas e conteúdos espaciais, uma privatização da natureza e expansão da urbanização sobre áreas naturais, o que parece contraditório ao discurso “verde” apregoado.

A busca para respostas para as questões acima contribuiu para o testemunho de processos socioeconômicos em estágio inicial no Aglomerado Urbano de Brasília. Entre eles, podemos citar a emergência de um fenômeno relativamente novo, como a instalação de “condomínios de grife”, já presentes em outras cidades do país; o avanço do vetor de expansão urbana para a área de influência da rodovia DF-140, alcançando Goiás; a exemplificação de um modelo fractal de periferia e a transformação de um espaço antes desvalorizado do ponto de vista do mercado imobiliário, como o caso do Jardim ABC; o processo de conversão de extensas áreas rurais para uso urbano e a formação de uma nova área nobre, a reboque de um grande empreendimento como Alphaville.

A despeito dos avanços para a compreensão do fenômeno, o ineditismo do estudo também trouxe algumas limitações, entre elas, podemos citar a inexistência de outras pesquisas publicadas específicas para a área foco. Acrescentamos ainda a pouca disponibilidade de dados e informações sobre os municípios goianos do Aglomerado, e em escala metropolitana, especialmente quanto aos aspectos ambientais; a inexistência de estudos e dificuldades de acesso a informações confiáveis relativas ao município de Cidade Ocidental, reforçadas em ano eleitoral e pela mudança de poderes no município.

Apesar de uma melhor compreensão do fenômeno, devido à complexidade do tema, e das limitações temporais, outras questões podem ainda ser levantadas e trabalhadas futuramente em outras pesquisas. Assim, novos estudos podem ser elaborados, acompanhando a evolução dos processos socioespaciais, por exemplo, confirmando ou não as expectativas quanto à consolidação do novo vetor e de uma vasta área urbana, além da emergência de uma nova cidade a partir de Alphaville. Também podem ser consideradas as conseqüências socioeconômicas e ambientais em âmbito metropolitano da evolução desse processo. De fato, o que se revela é a possibilidade de aprofundamento ou aproveitamento de outras nuances do tema.

Muitas das evidências científicas quanto aos efeitos da degradação ambiental para a vida no Planeta já são há muito conhecidas. Atualmente, atitudes ditas ecológicas já fazem parte de uma gama de comportamentos sociais que remetem à realização de atividades econômicas com preservação dos recursos naturais. Assim, a preocupação com o quadro natural, como o agir localmente e pensar globalmente, relaciona-se ao alcance do bem estar comum, em detrimento do individual.

Nessa perspectiva, grandes empresas de diversos ramos têm aderido aos seus produtos o componente sustentável, entretanto, em muitos casos, isso pode revelar apenas uma estratégia de mercado. No caso de Alphaville Brasília, o estilo de vida sustentável proposto aos moradores, explícito no discurso de vendas, parece sobrepor-se às conseqüências ambientais de médio e longo prazo na área ao redor do empreendimento, como a expansão da urbanização sobre as áreas de Cerrado. Com efeito, nesse caso, o bem comum parece referir-se especificamente ao dos habitantes intra-muros do enclave.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. A incerteza urbana radical: a escolha da localização enquanto decisão crucial. In:_____. **A cidade caleidoscópica**. Coordenação espacial e convenção urbana. Uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana. Rio de Janeiro, 2007. p. 45-104.

ADASA - Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento do Distrito Federal. Apresenta informações sobre o gerenciamento de recursos hídricos no Distrito Federal. Disponível em: http://www.adasa.df.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=444%3Asirh-10-mapa-hidrografico-do-df&catid=80&Itemid=303>. Acesso em: 13 jun. 2012.

AGÊNCIA BRASIL. Brasil tem 16,2 milhões em situação de pobreza extrema, aponta IBGE. **O Estado de S. Paulo**, São Paulo, 3 maio. 2011. Disponível em: <http://www.estadao.com.br/noticias/nacional,brasil-tem-162-milhoes-em-situacao-de-pobreza-extrema-aponta-ibge,714242,0.htm>>. Acesso em: 7 mar. 2012.

AGUIAR, Tereza Coni et al. O entorno do Distrito Federal: no espaço e desordem ambiental. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 9., 1994, Belo Horizonte. **Anais...** Belo Horizonte: ABEP, 1994. v. 2. p 131-141.

ANJOS, Rafael Sanzio Araújo dos. **Dinâmica territorial**: cartografia, monitoramento, modelagem. Brasília: Mapas Editora & Consultoria, 2008. 124 p.

ANJOS, Rafael Sanzio Araújo dos. Monitoramento do crescimento e vetores de expansão urbana de Brasília. In. PAVIANI, Aldo et al. (Orgs.). **Brasília 50 anos**: da capital a metrópole. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. p. 369-396.

ALPHAVILLE URBANISMO. Apresenta informações sobre a empresa e os empreendimentos da marca. Disponível em: <http://www.alphaville.com.br/portal/>>. Acesso em: 10 out. 2012.

ALPHAVILLE. São Paulo: SuperCool Mkt, n. 46, jun. 2010. 58p. Edição Especial.

ARANTES, Rafael de Aguiar. Qualidade de Vida ou Fortificações: o significado dos condomínios fechados em Salvador. **Revista VeraCidade**, Salvador, n. 4, mar. 2009. Disponível em: <http://www.veracidade.salvador.ba.gov.br/v4/images/pdf/artigo3.pdf>>. Acesso em: maio 2010.

AZEVEDO, Heloisa Pereira Lima. Planejamento e gestão municipal: planos diretores-avancos e alertas na implementação. In: FARIA, Rodrigo; SCHVARSBERG, Benny (Orgs.). **Políticas urbanas e regionais no Brasil**. Brasília, 2011. p.33-49. Disponível em:<<http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanelamentoUrba no/Políticas Urbanas Regionais Brasil.pdf>>. Acesso em: fev. 2012.

BAILLY, Antoine. Introduccion. In:_____. **La percepción del espacio urbano**. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1979, p. 29-61.

BALTRUSIS, Nelson; D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. Ricos e pobres, cada qual em seu lugar: a desigualdade sócio espacial na metrópole paulistana. **Caderno CRH**. Salvador, n. 55, jan./abr. 2009. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-49792009000100008> Acesso em: 20 nov. 2011.

BARBOSA, Daniela Batista Lima. **Do medo da violência à “condominiarização” das cidades brasileiras**: sobre as consequências socioespaciais da modificação da legislação federal de parcelamento do solo urbano. 2008. 253 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)- Escola de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2008. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.ufmg.br/dspace/handle/1843/RAAO7LWNK3?mode=full>>. Acesso em: 15 out. 2012.

BARROS, Jorge Gomes do Cravo. Distrito Federal: caracterização biológica e hidrogeológica. In. NOVAES PINTO, Maria (Org.). **Cerrado**: caracterização, ocupação, perspectivas. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1990. p. 257-276.

BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. [s. d.]. Disponível em: <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf>. Acesso em: 14 jan. 2012.

BONDUKI, Nabil et al. Cidades que crescem horizontalmente: o ordenamento territorial justo da mudança de uso rural para urbano. **Cadernos Metrôpole**. São Paulo, n. 24, jul/dez. 2010. Disponível em: <<http://www.cadernosmetropole.net/component/content/article/31/50-193>>. Acesso em: jan. 2012.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007. 316 p.

BOULDING, Kenneth E. Introduction. In: _____ **The image**. Ann Arbor: The University of Michigan Press, 1969. p. 3-18.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. **Projeto Zoneamento Econômico-Ecológico da RIDE de Brasília**. Dimensão socioeconômica. Dinâmica Demográfica .Brasília, DF, 2008. 42 p.

CAIADO, Maria Célia Silva. A migração intrametropolitana e o processo de estruturação do espaço urbano na Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno. In: HOGAN, Daniel Joseph et al. (Orgs.). **Migração e ambiente nas aglomerações urbanas**. Campinas: Núcleo de Estudos da População/ UNICAMP, 2001. p. 111-147.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000. 399 p.

CAMPOS. Neio. A segregação planejada. In. PAVIANI, Aldo (Org.). **A conquista da cidade**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1991. p. 98-113.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A reprodução do espaço urbano. In: _____. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994, p. 83-179.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Introdução. In:_____. **Espaço-tempo na metrópole**. São Paulo: Editora Contexto, 2001, p. 11-44.

CBCS- CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL. Quem somos. Apresenta informações sobre a instituição. Disponível em: <<http://www.cbcs.org.br/sobreocbcs/index.php>?>. Acesso em: 10 mar. 2012.

CEF- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Programa Minha Casa, Minha Vida. Apresenta informações sobre o programa habitacional. Disponível em:<http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_habitacao/pmcmv/saiba_mais.asp>. Acesso em: 17 mar. 2012.

CIARELLI, Mônica. Índice de pobreza no Brasil cai 50% em oito anos. **O Estado de S. Paulo**, São Paulo, 3 maio. 2011. Disponível em: <<http://www.estadao.com.br/noticias/nacional,indice-de-pobreza-no-brasil-cai-50-em-oito-anos.714372.0.htm>>. Acesso em: 7 mar. 2012.

CIDADE, Lúcia Cony Faria. Qualidade ambiental, imagem de cidade e práticas socioespaciais. In: PAVIANI, Aldo; GOUVÊA, Luiz Alberto de Campos (Orgs.). **Brasília: controvérsias ambientais**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2003. p. 157-180.

CIDADE, Lúcia Cony Faria; SOUZA, Sérgio de Oliveira. Geopolítica, modernismo e imagem de cidade: potencialidades e limites do patrimônio turístico no Distrito Federal. In: ENCONTRO NACIONAL DE TURISMO DE BASE LOCAL, 5., 2001, Brasília.

CIDADES de médio porte lideram alta do PIB, diz estudo do IPEA. **G1**, São Paulo, 22 jul. 2008. Disponível em: <http://g1.globo.com/Noticias/Economia_Negocios/0,,MUL703699-9356,00-CIDADES+DE+MEDIO+PORTE+LIDERAM+ALTA+DO+PIB+DIZ+IPEA.html>. Acesso em: 13 jun. 2012.

CONDOMÍNIOS e loteamentos: uma nova forma de configurar as cidades. **Urban Systems**, 1 abr. 2011. Disponível em: <<http://www.urbansystems.com.br/trends/ler/condominios-e-loteamentos-uma-nova-forma-de-configurar-as-cidades>>. Acesso em: 21 jun. 2012.

CNDU- CONSELHO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO. **O entorno do DF: problemas e propostas de solução**. Brasília: SUDECO, 1980. 78 p.

CNPq- CONSELHO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO CIENTÍFICO E TECNOLÓGICO. Institutos do Milênio. Projeto Observatório das Metrópoles. Território, coesão social e governança democrática: Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte, Curitiba, Porto Alegre, Salvador, Recife, Belém, Natal, Goiânia, Maringá. **Relatório de pesquisa**. Arranjos institucionais para a gestão metropolitana. Cidade, 2009. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetrolopes.ufrj.br/relatorio_arranjos_gestao_metropolitana.pdf>. Acesso em: maio 2012.

CORRÊA, Roberto Lobato. Espaço: um conceito-chave da Geografia. In: CASTRO, Iná Elias de et al. (Orgs.). **Geografia: conceitos e temas**. 13 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010. p. 15-47.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Editora Ática, 1995. 94 p.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri et al. (Orgs.). **A produção do espaço urbano**. Agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Editora Contexto, 2011, p. 42-51.

COSTA, José Marcelino. Reestruturação, desenvolvimento sustentável e desenvolvimento econômico. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, ano 8, v. 8, n. 2/3, p. 41-62, set./dez. 1994.

DA GUIA, George Alex. **Políticas territoriais, segregação e reprodução das desigualdades sócio-espaciais no Aglomerado Urbano de Brasília**. 2006. 182 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2006.

DAMHA Urbanizadora amplia as melhorias no Jardim ABC, na Cidade Ocidental (GO), em parceria com a comunidade. **Damha Urbanizadora**, 22 ago. 2012. Disponível em: <http://www.damha.com.br/imprensa/news_interna.aspx?noticia=111>. Acesso em: 18 out. 2012.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. **Diagnóstico preliminar dos parcelamentos urbanos informais do Distrito Federal**. Brasília, DF, 2006a. 66p. Disponível em: <<http://www.regularizar.df.gov.br/pages/condominios/diagnostico-preliminar-parcelamentos-urbanos-informais-df.pdf>>. Acesso em: 07 jan. 2012.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal**. Documento Técnico. IV-propostas do PDOT. Brasília, DF, 2011b. p. 128-342. Disponível em: <<http://www.sedhab.df.gov.br/sites/300/379/00002096.pdf>>. Acesso em: 12 jun. 2012.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. **Zoneamento Ecológico Econômico do DF**. Subproduto 3.2. Relatório do Diagnóstico. Uso do solo, jurídico-institucional, articulação com a RIDE e aspectos fundiários. Brasília, DF, 2011a. 121 p. Disponível em: <<http://www.zee-df.com.br/produtos.html>>. Acesso em: 15 mar. 2012.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente. **Distrito Federal: síntese de informações socioeconômicas**. Brasília, DF, 2010. 94 p. Disponível em: <<http://www.codeplan.df.gov.br/sites/200/216/00000445.pdf>>. Acesso em: 13 jan. 2012.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos. **Atlas Ambiental do Distrito Federal**. Brasília, DF, 2006b. 56p.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Planejamento e Coordenação. **Brasília e sua região polarizada**. Perfil socioeconômico e demográfico da população. Relações entre o Distrito Federal e o Entorno. Brasília, DF, 2003. 35p. Disponível em: <<http://www.codeplan.df.gov.br/sites/200/216/00000006.pdf>>. Acesso em: 10 jan. 2012.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Planejamento e Orçamento do Distrito Federal. **Pesquisa distrital por amostra de domicílios**. Santa Maria. PDAD-2011. Brasília, DF, 2011c. 55p. Disponível em:<<http://www.codeplan.df.gov.br/sites/200/216/00000623.pdf>>. Acesso em: 17 ago. 2012.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Planejamento e Orçamento do Distrito Federal. **Pesquisa distrital por amostra de domicílios**. São Sebastião. PDAD-2011. Brasília, DF, 2011d. 56p. Disponível em<<http://www.codeplan.df.gov.br>>. Acesso em: 17 ago. 2012.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria do Governo. **O Relatório técnico sobre a nova capital da república**. Relatório Belcher. Brasília, DF, 1984. 313p.

D`OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. Condomínios fechados na região metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS- ABEP, 15., 2006, Caxambú. Disponível em: <http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2006/docspdf/ABEP2006_590.pdf>. Acesso em: 03 nov. 2011.

ERBER, Fabio S. As convenções de desenvolvimento no governo Lula: um ensaio de economia política. **Revista de Economia Política**, São Paulo, n. 1 (121), jan./mar. 2011. Disponível em:< <http://www.scielo.br/pdf/rep/v31n1/a02v31n1.pdf>>. Acesso em: 07 jun. 2012.

FERNANDES JÚNIOR, Edésio. Gestão metropolitana. **Caderno Escola Legislativa**, Belo Horizonte, n. 12, jan./jun. 2004. Disponível em: <http://www.almg.gov.br/opencms/export/sites/default/consulte/publicacoes_assembleia/periodicas/cadernos/arquivos/pdfs/12/edesio.pdf>. Acesso em: 06 jun. 2012.

FERRARA, Lucrecia D'allésio. O texto em silêncio. In _____. **Ver a cidade**. São Paulo: Nobel, 1988, p. 7-15.

FERREIRA, Ignez da Costa. O processo de urbanização e a produção do espaço metropolitano de Brasília. In: PAVIANI, Aldo (Org.). **Brasília, ideologia e realidade**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. p. 61-81.

FOUCAULT, Michel. **A ordem do discurso**. 18 ed. São Paulo: Edições Loyola, 2009b, 79 p.

FOUCAULT, Michel. **Arqueologia do saber**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2009a. 236 p.

FRANÇA, Mônica. Comportamento dos saldos migratórios no Distrito Federal- 1992-2007. 2010. Disponível em: <<http://www.codeplan.df.gov.br/sites/200/216/00000380.pdf>>. Acesso em: 07 fev. 2012.

FREITAS, Clarissa Figueiredo Sampaio. **Proteção ambiental e direito à cidade no processo e expansão urbana no Distrito Federal**: até que ponto existe um conflito? 2009. 152 f. Tese (Doutorado)- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, Brasília, 2009.

FUNDAÇÃO BANCO DO BRASIL; FUNDAÇÃO PRÓ-NATUREZA. **Diagnóstico Socioeconômico e Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu**. Relatório Final. Brasília, DF, 2008. 100p. Disponível em: <<http://www.fbb.org.br/upload/biblioteca/documentos/1276553669093.pdf>>. Acesso em: out. 2011.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6 ed. São Paulo: Editora Atlas, 2011. 199 p.

GOIÁS. Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento. **Estado de Goiás: regiões de planejamento**. Goiânia, GO, 2010. 232p. Disponível em: <http://www.seplan.go.gov.br/sepin/viewcad.asp?id_cad=5103>. Acesso em: nov. 2011.

GOIÁS. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento. **Região do Entorno do Distrito Federal**. Plano Diretor de Cidade Ocidental. Goiânia, GO, 2006. 378p. Disponível em: <<http://www.cmco.go.gov.br/pagina/uploads/PLANO%20DIRETOR%20DE%20CIDADE%20OCIDENTAL.pdf>>. Acesso em: 20 de set. de 2012.

GONZÁLES, Suely Franco Netto. A gestão urbanística do espaço habitado: o objeto e o método no caso do Distrito Federal. In. PAVIANI, Aldo et al. (Orgs.). **Brasília 50 anos: da capital a metrópole**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. p. 163-193.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 1997, 310 p.

GOUVÊA, Luis Alberto. A capital do controle e da segregação social. In. PAVIANI, Aldo (Org.). **A conquista da cidade**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1991. p. 75-96.

GUIMARÃES, Eduardo Nunes; LEME, Heládio José de Campos. A Região metropolitana de Brasília no contexto regional. In: HOGAN, Daniel Joseph et al. (Orgs.). **Migração e ambiente nas aglomerações urbanas**. Campinas: Núcleo de Estudos da População/ UNICAMP, 2001. p. 75-107.

HARVEY, David. Valor de uso, valor de troca e a teoria do uso do solo urbano. In: _____. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Editora Hucitec, 1980, p. 131-166.

IBGE- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. IBGE Teen. Apresenta dados sobre características demográficas. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/ibgeteen/pesquisas/demograficas.html>>. Acesso em: 05 jan. 2012.

IBGE- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Apresenta séries estatísticas com indicadores sociais e ambientais do desenvolvimento sustentável. Disponível em: <http://seriesestatisticas.ibge.gov.br/lista_tema.aspx?op=0&no=16>. Acesso em: 09 maio 2011.

IBGE- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico: 1991**. Disponível em: <http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/monografias/GEBIS%20%20RJ/CD1991/CD_1991_sinopse_preliminar_DF.pdf>. Acesso em: 13 jul. 2012.

IBGE- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censos demográficos:** 2000 e 2010. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/primeiros_dados_divulgados/index.php?uf=00>. Acesso em: 13 jul. 2012.

IBRASE et al. INSTITUTO BRASILIENSE DE ESTUDOS DA ECONOMIA REGIONAL. **A composição espacial do PIB nas metrópoles brasileiras:** Brasília, 2009. Disponível em: <http://www.cofecon.org.br/index.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=1278>. Acesso em: 10 jan. 2012.

IPEA- INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS APLICADAS. **Comunicados do IPEA.** Comunicado n. 116: desafios contemporâneos na gestão das Regiões Metropolitanas. Brasília, 13 out. 2011. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/comunicado/111013_comunicadoipea116.pdf>. Acesso em: 14 jun. 2012.

IPEA et al- INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS APLICADAS. **Gestão do uso do solo e disfunções do crescimento urbano:** Instrumentos de planejamento e gestão urbana: Brasília e Rio de Janeiro. Brasília: IPEA, 2001. v. 3. 254p.

JATOBÁ, Sérgio Ulisses. Crescimento urbano na metrópole de Brasília: potencial e limitações. In: PAVIANI, Aldo et al. (Orgs.). **Brasília 50 anos:** da capital a metrópole. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. p. 307-338.

JC GONTIJO. Apresenta informações sobre os empreendimentos imobiliários da marca. Disponível <<http://www.jcgontijo.com.br/Empreendimentos/294/135/ReservaSantaMonica/>>. Acesso em: 7 jul. 2012.

KRIESTEN, Kerstin Meyer; BÄHR, Jürgen. La difusión de condomínios en las metrópolis latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. **Revista de Geografía Norte Grande**, Santiago, n. 32, dic. 2004. Disponível em: <<http://www.redalyc.com/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=30003203>>. Acesso em: 05 fev. 2012.

LEDROUT, Raymond. Significations, paroles, images. In: _____. **Les images de la ville.** Paris: Éditions Anthropos, 1973, p. 11- 37.

LÉFÈBVRE, Henri. A forma urbana. In: _____. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008, p. 107-135.

LÉFÈBVRE, Henri. Natureza e conquista sobre a natureza. In: _____. **Introdução à modernidade.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1969, p. 155-183.

LÉFÈBVRE, Henri. Social space. In: _____. **The production of space.** Oxford: Blakwell, 1991, p. 68-168.

LEPSCH, Igo F. **Formação e conservação dos solos.** São Paulo: Oficina de Textos, 2002, 178p.

LEVY, Dan Rodrigues. Os condomínios residenciais fechados e a reconceitualização do exercício da cidadania nos espaços urbanos. **Ponto e vírgula**, São Paulo, n. 7, 2010. Disponível em: <<http://www.pucsp.br/ponto-e-virgula/n7/artigos/pdf/pv7-07-danlevy.pdf>>. Acesso em: jan. 2012.

LIMA, Gustavo da Costa. O discurso da sustentabilidade e suas implicações para a educação. **Ambiente & Sociedade**, São Paulo, n. 2, jul./dez. 2003. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/asoc/v6n2/a07v06n2.pdf>>. Acesso em: 10 abr. 2011.

LYNCH, Kevin. A imagem do ambiente. In: _____. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1997, p 1-15.

MACHADO, Roberto. **Ciência e saber**. A trajetória da Arqueologia de Foucault. 2 ed. Rio de Janeiro: Edições Graal, 1982. 218 p.

MADER, Helena. Expansão luxuosa ao sul do Distrito Federal. **Correio Braziliense**, Brasília, 22 ago. 2010. Disponível em: <http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2010/08/22/interna_cidadesdf,209118/index.shtml>. Acesso em: 13 nov. 2010.

MAIA, Flávia. Com fiscalização insuficiente, loteamentos ilegais se alastram no DF. **Correio Braziliense**, Brasília, 30 jan. 2012. Disponível em: <http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2012/01/30/interna_cidadesdf,288113/com-fiscalizacao-insuficiente-loteamentos-ilegais-se-alastram-no-df.shtml>. Acesso em: 14 jul. 2012.

MALAGUTTI, Cecília Juno. **Loteamentos clandestinos no DF: legalização ou exclusão?**. 1996. 232 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 1996.

MARICATO, Ermínia. Metrôpoles desgovernadas. **Estudos Avançados**, São Paulo, n. 71, jan./abr. 2011. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0103-40142011000100002&script=sci_arttext>. Acesso em: 05 nov. 2011.

MARICATO, Ermínia. Urbanismo na periferia do mundo globalizado- Metrôpoles brasileiras. **São Paulo em perspectiva**, São Paulo, n. 04, out./dez. 2000. Disponível em: <http://www.seade.gov.br/produtos/spp/v14n04/v14n04_03.pdf>. Acesso em: 11 nov. 2011.

MARIZ, Renata. Capital da segunda maior favela do país, o Condomínio Sol Nascente. **Correio Braziliense**, Brasília, 22 dez. 2011. Disponível em: <http://correioabraziliense.lugarcerto.com.br/app/noticia/ultimas/2011/12/22/interna_ultimas,45412/capital-tem-segunda-maior-favela-do-pais-o-condominio-sol-nascente.shtml>. Acesso em: 15 jan. 2012.

MATOS, Ralfo. Periferias de grandes cidades e movimentos populacionais. **Cadernos Metrôpole**. São Paulo, n. 13, 1. sem. 2005. Disponível em: <<http://www.cadernosmetropole.net/download/cm/cm13.pdf>>. Acesso em: 18 maio. 2012.

MENDES, César Miranda. O capital e o Governo na produção do espaço. **Acta Scientiarum**. Maringá, vol. 22, 2000. Disponível em: <<http://periodicos.uem.br/ojs/index.php/ActaSciHumanSocSci/article/view/4166/2835>>. Acesso em: jan. 2011.

MENDONÇA, Jupira Mendonça de; COSTA, Heloísa Soares de Moura. Dinâmica imobiliária e a formação de um “obscuro objeto de desejo”: localização residencial e representação simbólica. In: ENCONTRO ANUAL DA ANPOCS, 32., 2008, Caxambú. Disponível em: < http://www.observatoriodasmetropoles.ufrj.br/ANPOCS08_Jupira.pdf>. Acesso em: 20 maio 2012.

MENEZES, Leilane. Filmagens de faroeste caboclo agitam o Jardim ABC, na Cidade Ocidental. **Correio Braziliense**, Brasília, 27 abr. 2011. Disponível em: <http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/04/27/interna_cidadesdf,249678/filmagens-de-faroeste-caboclo-agitam-o-jardim-abc-na-cidade-ocidental.shtml>. Acesso em: 10 jun. 2011.

MIRAGAYA, Júlio. A importância da política nacional de ordenamento territorial (PNOT) para o desenvolvimento sustentável brasileiro. In: FARIA, Rodrigo; SCHVASBERG, Benny (Orgs.). **Políticas urbanas e regionais no Brasil**. Brasília, 2011. p.137-167. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanelamentoUrbano/Políticas_Urbanas_Regionais_Brasil.pdf>. Acesso em: fev. 2012.

MIRAGAYA, Júlio. Dos bandeirantes a JK: a ocupação do Planalto Central brasileiro anterior à fundação de Brasília. In: PAVIANI, Aldo et al. (Orgs.). **Brasília 50 anos: da capital a metrópole**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. p. 55-93.

MORADORES do Jardim ABC interdita DF-140 e pedem reforço na segurança. **Correio Braziliense**, Brasília, 13 abr. 2011. Disponível em:<http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/04/13/interna_cidadesdf,247610/moradores-do-jardim-abc-interditam-df-140-e-pedem-reforco-na-seguranca.shtml>. Acesso em: 20 jul. 2011.

GODARD, Jean-Luc. **Alphaville**, 1965. Resenha de: MURARI, Lucas. Mistura interessante de ficção científica e noir em um dos melhores filmes de Godar já feitos. **Cineplayers**, 03, set, 2007. Disponível em:<<http://www.cineplayers.com/critica.php?id=1108>>. Acesso em: 11 out. 2012.

NAKANO, Kazuo. O Estatuto da Cidade entre o local e o nacional. In: FARIA, Rodrigo; SCHVARSBERG, Benny (Orgs.). **Políticas urbanas e regionais no Brasil**. Brasília, 2011. p. 51-91. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanelamentoUrbano/Políticas_Urbanas_Regionais_Brasil.pdf>. Acesso em: fev. 2012.

NOVAES PINTO, Maria. Caracterização Geomorfológica. In: NOVAES PINTO, Maria (Org.). **Cerrado: caracterização, ocupação, perspectivas**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1990. p. 277-308.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos. **Relatório estadual**: Distrito Federal + RIDE. Brasília, 2010. 31 p. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/RedeAvaliacao/RIDE_Relatorio_DFeGO.pdf>. Acesso em: fev 2012.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. Relatório de Pesquisa: novas governanças para as áreas metropolitanas- O panorama internacional e perspectiva para o caso brasileiro. Rio de Janeiro, 2008. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetropoles.ufrj.br/relatorio_Klink.pdf>. Acesso em: 16 jun. 2012.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. A inserção do Brasil no capitalismo monopolista mundial. In: ROSS, Jurandyr L. Sanches (Org.). **Geografia do Brasil**. 3 ed. São Paulo: Edusp, 2000. p. 291-326.

OLIVEIRA, Sheila. Megavalorização atrai grileiros à Torre Digital. **Correio Braziliense**, Brasília, 27 jul. 2012. Disponível em: <<http://www2.correiobraziliense.com.br/sersustentavel/?p=5412>>. Acesso em: 28 jul. 2012.

PARANÁ. Secretaria do Desenvolvimento Urbano. COMEC- histórico institucional. Apresenta textos sobre gestão metropolitana. Disponível em: <<http://www.comec.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=28>>. Acesso em: 11 jun. 2012.

PARANHOS, Thaís. GDF convoca 13 mil inscritos em programa habitacional Morar Bem. **Correio Braziliense**, Brasília, 25 jul. 2012. Disponível em: <http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2012/07/25/interna_cidadesdf,313706/gdf-convoca-13-mil-inscritos-em-programa-habitacional-morar-bem.shtml>. Acesso em: 27 jul. 2012.

PAVIANI, Aldo. A metrópole terciária. In: PAVIANI, Aldo (Org.). **Brasília, ideologia e realidade**: espaço urbano em questão. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010, p. 83-116.

PENNA, Nelba Azevedo. Brasília: do espaço concebido ao espaço produzido. A dinâmica de uma metrópole planejada. 2000. 196 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana)- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

POCHMANN, Márcio. Estudo traça o novo perfil do desemprego no Brasil. **Revista do Legislativo**. Belo Horizonte, n. 26, abr./dez. 1999. Disponível em: <http://www.almg.gov.br/opencms/export/sites/default/consulte/publicacoes_assembleia/periodicas/revistas/arquivos/pdfs/26/marcio26.pdf>. Acesso em: jun. 2012.

PURCELL, Mark. Fortress America. Gated Communities in the United States. **Urban Affairs Review**. n. 5, May. 1998. Disponível em: <<http://faculty.washington.edu/mpurcell/fortress.pdf>>. Acesso em: 02 fev. 2012.

QUIVY, Raymond; CAMPENHOUDT, Luc Van. A construção do modelo de análise. In: _____. **Manual de Investigação em ciências sociais**. Lisboa, 1998, p. 109- 118.

RESENDE, Luciana. **Expansão metropolitana e identidade territorial: o caso da Cidade Ocidental, no entorno imediato do Distrito Federal.** 2004. 91 f. Monografia (Graduação)-Curso de Bacharelado e Licenciatura em Geografia, Universidade de Brasília, Brasília, 2004.

RESERVA BY SANTA MÔNICA. Apresenta informações sobre o condomínio. Disponível em: <<http://www.reservasantamonica.com.br/lazer.html>>. Acesso em: 12 set. 2012.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados.** As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997, 352 p.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz et al. Metrôpoles brasileiras: diversificação, concentração e dispersão. **Revista Paranaense de Desenvolvimento.** n. 120, jan./jun. 2011. Disponível em: <<http://www.ipardes.pr.gov.br/ojs/index.php/revistaparanaense/article/view/232>>. Acesso em: jun. 2012.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Problemática ambiental: algumas dimensões atuais. In: _____. **Produção e consumo no espaço: problemática ambiental urbana.** São Paulo: Hucitec, 1998. p. 87-133.

ROITMAN, Sonia. Barrios cerrados y segregación social urbana. **Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales,** Barcelona, n. 146, agosto. 2003. Disponível em: <[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(118).htm)>. Acesso em: 10 fev. 2012.

SABATINI, Francisco. Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. **Eure,** Santiago, n. 77, mayo. 2000. Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-7161200007700003&script=sci_arttext>. Acesso em: 10 mar. 2012.

SABATINI, Francisco. La Segregación social del espacio em las ciudades de América Latina, Washington. Banco Interamericano de Desarrollo, 2003. Disponível em: <<http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=1442235>>. Acesso em: fev. 2012.

SABATINI, Francisco et al. Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. **Eure,** Santiago, n. 82, dic. 2001. Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612001008200002>
Acesso em: 02 jan. 2012.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira.** 5 ed. São Paulo: Edusp, 2008b. 174 p.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço.** 4 ed. São Paulo: Edusp, 2008a, 384p.

SANTOS, Milton. Uma palavrinha a mais sobre a natureza e o conceito de espaço. In: _____. **Espaço e Método.** São Paulo: Nobel, 1985, p. 1-20.

SCARLATO, Francisco Capuano. O espaço industrial brasileiro. In: ROSS, Jurandyr L. Sanches (Org.). **Geografia do Brasil.** 3 ed. São Paulo: Edusp, 2000, p. 329-380.

SCHVASBERG, Benny. Do plano Piloto a Brasília metropolitana: considerações sobre planos diretores e planejamento metropolitano. In: : PAVIANI, Aldo et al. (Orgs.). **Brasília 50 anos: da capital a metrópole**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. p. 253-279.

SCHVASBERG, Benny. Planejamento urbano no Brasil pós-88: panorama histórico e desafios contemporâneos. In: FARIA, Rodrigo; SCHVARSBERG, Benny (Orgs.). **Políticas urbanas e regionais no Brasil**. Brasília, 2011. p.16-32. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanejamentoUrbano/Políticas Urbanas Regionais Brasil.pdf>>. Acesso em: fev. 2012.

SENRA, Kelson Vieira. Cinquenta anos de políticas públicas federais de desenvolvimento regional no Brasil. In: FARIA, Rodrigo; SCHVARSBERG, Benny (Orgs.). **Políticas urbanas e regionais no Brasil**. Brasília, 2011. p.168-194. Disponível em:<<http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanejamentoUrbano/Políticas Urbanas Regionais Brasil.pdf>>. Acesso em: fev. 2012.

SERRES, Michel. Contrato natural. In:_____. **O contrato natural**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1991, p. 37-64.

SILVA, Érica Tavares da. Censo 2010: as metrópoles na dinâmica demográfica. 2011. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetroles.net/download/metropoles_censo.pdf>. Acesso em: fev. 2012.

SKIDMORE, Thomas E. Uma história do Brasil: Paz e Terra, 1998, 356 p.

SMITH, Neil. A produção da natureza. In:_____. Desenvolvimento desigual. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988, p. 67-107.

SOUZA, Amandda. Entorno seduz as construtoras. **Jornal da Comunidade**, Brasília, 30 abr. 2011. Disponível em:<<http://comunidade.maiscomunidade.com/conteudo/2011-04-30/imoveis/5963/ENTORNO-SEDUZ-AS-CONSTRUTORAS.pnhtml>>. Acesso em: 20 jul. 2012.

STEINBERGER, Marília. Formação do aglomerado urbano de Brasília no contexto nacional e regional. In: PAVIANI, Aldo (Org.). **Brasília- gestão urbana: conflitos e cidadania**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1999. p. 24-53.

STEINBERGER, Marília. Território, ambiente e políticas públicas espaciais. In: STEINBERGER, Marília (Org.). **Território, ambiente e políticas públicas espaciais**. Brasília: LGE Editora, 2006, p. 29-82.

SUSTENTABILIDADE é estratégia de mercado. **Fórum Imobiliário**, 10 set. 2010. Disponível em: <<http://www.forumimobiliario.com.br/2010/09/sustentabilidade/sustentabilidadeeeestrategiade mercado->>>. Acesso em: fev. 2012.

SWYNGEDOUW, Erik. A cidade como um híbrido: natureza, sociedade e “urbanização-ciborgue”. In: ACSELRAD, Henri (Org.). **A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas**. Rio de Janeiro: Lamparina, 2009, p. 99- 120.

TOPALOV, Christian. Do planejamento à ecologia: nascimento de um novo paradigma da ação sobre a cidade e o habitat?. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, ano 11, n. 1/2, p. 19-42, jan./dez. 1997.

VIANNA, Rejane Jung. A valorização das terras situadas na região da bacia do rio São Bartolomeu: a 3ª ponte do Lago Sul e os condomínios fechados. In: IPEA. **Boletim regional, urbano e ambiental**, Brasília, n. 6, dez. 2011. p. 177-187. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/boletim_regional/111125_boletim_regional6.pdf>. Acesso em: maio. 2012.

VIEIRA, Alessandra D'Ávila; CHAVES, Mirna Quinderé Belmino. Programas nacionais de habitação: programas e resultados. In: FARIA, Rodrigo; SVARSBERG, Benny (Orgs.). **Políticas urbanas e regionais no Brasil**. Brasília, 2011. p.92-113. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanelamentoUrbano/Políticas_Urbanas_Regionais_Brasil.pdf>. Acesso em: fev. 2012.

VIGNOLI, Jorge Rodríguez. Segregación residencial. Migración y movilidad espacial. El caso de Santiago de Chile. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 17, 1. sem. 2007. Disponível em: <<http://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8768/6493>>. Acesso em: 16 fev. 2012.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998, 373p.

WIKIPEDIA. Alphaville (bairro de São Paulo). Apresenta informações sobre o bairro Alphaville em Barueri, na região metropolitana de São Paulo. Disponível em: <[http://pt.wikipedia.org/wiki/Alphaville_\(bairro_de_S%C3%A3o_Paulo\)](http://pt.wikipedia.org/wiki/Alphaville_(bairro_de_S%C3%A3o_Paulo))>. Acesso em 20 out. 2012.