

KARLA FIGUEIREDO DE OLIVEIRA GOMES

O CAPITAL INCORPORADOR COMO AGENTE  
TRANSFORMADOR DA CONFIGURAÇÃO URBANA:  
o caso de Águas Claras, Distrito Federal

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, sob a orientação do Prof. Dr. Paulo Castilho Lima e co-orientação do Prof. Dr. Neio Lúcio de Oliveira Campos.

Área de concentração: Planejamento urbano

Brasília, DF  
maio, 2007

G633o Gomes, Karla Figueiredo de Oliveira.  
O CAPITAL INCORPORADOR COMO AGENTE TRANSFORMADOR DA  
CONFIGURAÇÃO URBANA: o caso de Águas Claras, Distrito Federal / Karla Figueiredo de  
Oliveira Gomes. Brasília, 2007.  
146 f. il (UnB-FAU, Mestre, Arquitetura e Urbanismo, 2007)

Dissertação (mestrado) – Universidade de Brasília. Faculdade de Arquitetura e  
Urbanismo. Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Paulo Castilho Lima

Co-orientação: do Prof. Dr. Neio Lúcio de Oliveira Campos

1. Planejamento urbano. 2. Capital incorporador. 3. Convenção urbana. 4. Distrito  
Federal. I. Universidade de Brasília. II. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. III. Lima,  
Paulo Castilho. IV. Campos, Neio Lúcio de Oliveira. V. Título. VI. Título (série)

CDU: 711.4(817.4)

KARLA FIGUEIREDO DE OLIVEIRA GOMES

O CAPITAL INCORPORADOR COMO AGENTE TRANSFORMADOR DA  
CONFIGURAÇÃO URBANA: o caso de Águas Claras, Distrito Federal

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, Área de Concentração Planejamento Urbano, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, sob a orientação do Prof. Dr. Paulo Castilho Lima e co-orientação do Prof. Dr. Neio Lúcio de Oliveira Campos.

Data de aprovação: \_\_\_\_/\_\_\_\_/2007.

Banca examinadora

Prof. Dr. Paulo Castilho Lima  
(Orientador – FAU/UnB)

Prof. Dr. Neio Lúcio de Oliveira Campos.  
(Co-orientador – GEO/UnB)

Prof. Dr. Ricardo Libanez Farret  
(FAU/UnB)

Brasília, DF  
2007

A Deus, que possibilitou que este trabalho fosse realizado.

Aos meus pais pela formação que me deram.

À minha querida família, José Renato, Isabela, Adriano e Juliana, donos comigo desta vitória.

## **AGRADECIMENTOS**

À ADEMI, na pessoa de seu presidente, Adalberto Cleber Valadão, por todos os dados e mapas fornecidos.

À Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), na pessoa de sua Diretora Técnica, Ivelise Longui, pelos dados de vendas de lotes em Águas Claras.

Aos representantes do capital incorporador que, pacientemente, prestaram preciosas informações: José Wilson Correia, Wildemir Demartini e Rodrigo Nogueira.

À Administração de Águas Claras pelos dados fornecidos.

À Secretaria de Estado de Habitação do Governo do Distrito Federal (SEDUH), nas pessoas dos funcionários Sandra Mello e João Eustáquio, que mostraram ângulos do problema que eu não havia percebido.

À Opinião Consultoria, por ter cedido dados de suas pesquisas de mercado.

À Pedro Abramo, autor da brilhante teoria que motivou este trabalho.

Aos meus Orientadores Paulo Castilho e Neio Campos, mentores comigo deste trabalho e que me direcionaram a ver coisas novas.

*Porque Deus é quem efetua em vós tanto o querer como o realizar, segundo a sua boa vontade.*

*Filipenses 2;13*

## Resumo

Propõe-se estudar a atuação do capital incorporador na apropriação do espaço urbano, por meio do estudo de caso da localidade de Águas Claras, no Distrito Federal, e verificar os indícios que levam a atribuir a este capital grande parte da responsabilidade sobre a apropriação do espaço urbano diferente do que foi proposto no projeto original da localidade. O estudo fundamenta-se na teoria sobre o capital incorporador de Martim Smolka e na teoria da convenção urbana de Pedro Abramo. O projeto original de Águas Claras apresentava proposta de localidade com características de cidade tradicional, com o uso misto para os lotes das principais avenidas, contrapondo-se a Brasília, cujo projeto urbanístico segue a doutrina modernista que tem como uma de suas características a setorização dos usos. A apropriação da localidade não se deu conforme previsto no projeto. Percebe-se então, que o capital incorporador é agente vetor dessa apropriação diferenciada. Nesse cenário e para proteger os interesses da população, importante papel é desempenhado pelo agente público, ou seja, o Governo do Distrito Federal, que, com a elaboração de normas de uso e ocupação do solo estabelece limites para a atuação desse capital.

**Palavras-chave:** Planejamento urbano. Capital incorporador. Convenção urbana. Águas Claras. Poder Público.

## Abstract

This present work comes up with a study about the performance of the real estate developer on appropriation of the urban space through a case study in the Águas Claras region, in Distrito Federal. It also verifies the symptoms that impute to this capital much of the responsibility over the appropriation of the different urban space from what was proposed in the original region project. The study is based on the Martim Smolka's real estate developer theory and on the Peter Abramo's urban convention theory. The original project of Águas Claras presented a proposition of a region with some traditional city characteristics, with the assorted use of the allotments in the main streets, counterpointing to Brasília, which urbanistic project follows the modernistic principles which have as one of its characteristics the sectored use of the space. The region appropriation did not become as predicted in the project. It is noticed that the real state developer acts as a main agent of this differentiated appropriation. In this set and aiming to preserve the interests of the population, the public agent, which is, in this case, the government of Distrito Federal, executes an important role, that is, with the elaboration of norms of soil use and occupation, the establishment of limits for this capital performance.

**Keywords:** Urban planning. Real estate developer. Urban convention. Águas Claras. Public Agent.



## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Caminho da convenção	23
Figura 2 – Incorporação imobiliária	28
Figura 3 – Diagrama de valorização fundiária	31
Figura 4 – Esquema de ação conjunta mercado imobiliário e governo	35
Figura 5 – Planta de implantação da Superquadra Brasília	39
Figura 6 – Mapa de Localização de Águas Claras no DF,	56
Figura 7 – Centro metropolitano de Águas Claras (quarteirões centrais)	57
Figura 8 – Centros secundários de Águas Claras (áreas de comércio e serviços)	58
Figura 9 – Áreas de uso misto de Águas Claras (quarteirões ao longo da linha do metrô)	59
Figura 10 – Unidades residenciais de incorporação planejada em Águas Claras (quadras)	60
Figura 11 – Áreas institucionais e de equipamentos comunitários de Águas Claras	61
Figura 12 – Esquina Av. Castanheiras com Rua 05 Norte	64
Figura 13 – Esquina Av. Araucárias com Rua 09 Sul	64
Figura 14 – Esquina Av. Araucárias com Rua 21 Sul	65
Figura 15 – Esquina Av. Castanheiras com Rua 07 Norte	65
Figura 16 – Perfil dos compradores dos empreendimentos Águas Claras, por RAS de origem	69
Figura 17 – Perfil dos compradores dos empreendimentos Águas Claras por profissões	69
Figura 18 – Perfil dos compradores dos empreendimentos Águas Claras por idade e sexo	70
Figura 19 – Mapa de Águas Claras	100
Figura 20 – Média de preço alcançado em R\$/m <sup>2</sup> de potencial construtivo do lote	101
Figura 21 – Variação percentual do preço médio alcançado em relação ao ano base 1995	103
Figura 22 – A média de preço do Edital em R\$/m <sup>2</sup> de potencial construtivo do lote	104
Figura 23 – Variação percentual de índice CUB/Sinduscon médio região Centro-Oeste em relação ao ano base 1995	105
Figura 24 – Média de diferença de preço do edital e preço alcançado	106
Figura 25 – Fluxograma: Novo Caminho da convenção urbana com GOVERNO	110

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Lotes lindeiros às avenidas Araucárias e Castanheiras - listagem comparativa segundo os parâmetros urbanísticos,	90
Tabela 2 – Demonstrativo de pagamentos de ODIR – período ano 2003 até o mês de abril de 2007	107

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Av.	Avenida
CAUMA	Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente
CIAM	Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
CUB	Custo Unitário Básico
DF	Distrito Federal
EPTG	Estrada Parque Taguatinga–Guará
GDF	Governo do Distrito Federal
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
Lt	Lote
Lts	Lotes
MDE	Memorial Descritivo
NGBs	Normas de Gabarito
ODIR	Outorga Onerosa do Direito de Construir
PDL	Plano Diretor Local
PDOT	Plano Diretor de Ordenamento Territorial
PED	Pesquisa de Emprego e Desemprego
PEOT	Plano Estrutural de Organização Territorial
PUR	Parâmetros Urbanísticos
RA	Renda Absoluta
RD	Renda Diferencial
RF	Renda Fundiária
RM	Renda de Monopólio
SEDUH	Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação,
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil
SQB	Superquadra Brasília
Terracap	Companhia Imobiliária de Brasília
VGv	Valor Geral de Vendas

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>13</b>
1.1	Procedimentos Metodológicos	18
<b>2</b>	<b>AS TRANSFORMAÇÕES NA CIDADE – REFERENCIAL TEÓRICO</b>	<b>21</b>
2.1	Teoria da Convenção Urbana	21
2.2	Capital Incorporador	27
2.2.1	Caracterização e ação do capital incorporador	27
2.2.2	O exemplo da Superquadra Brasília	35
2.3	Dinâmica Imobiliária: movimentos e tendências	40
2.4	A Teoria da Renda Fundiária e o Espaço Social	43
2.4.1	Teoria da renda fundiária	43
2.4.2	O espaço social	52
<b>3</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO E DOS MORADORES DE</b>	<b>55</b>
	<b>ÁGUAS CLARAS: O PROPOSTO E O EXECUTADO</b>	
3.1	O Projeto	55
3.2	O Morador	68
<b>4</b>	<b>ANÁLISE DO PROBLEMA</b>	<b>71</b>
4.1	Águas Claras como Opção para o Mercado Imobiliário de Brasília	71
4.2	Parâmetros Iniciais de Uso e Ocupação do Solo em Águas Claras: as NGBs e o documento PUR: alterações conforme o PDL	76
4.3	ODIR: tentativa de devolver ao estado os ganhos obtidos com o aumento do potencial construtivo pelo Capital Imobiliário	83
4.4	Rebatimento da Presença do Uso Misto nos Preços dos Imóveis em Águas Claras	85
4.5	Indícios da Influência do Capital Incorporador em Todo Este Processo: a confirmação da soberania da convenção urbana sobre o desenho urbano	87
4.5.1	Parâmetros urbanísticos: das NGs para o PDL	88
4.5.2	Análise do comportamento da venda de lotes antes e depois do PDL	101
<b>5</b>	<b>CONCLUSÕES E CONSIDERAÇÕES PARA O FUTURO</b>	<b>111</b>
	<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>115</b>
	<b>ANEXO A – Pagamento de ODIR</b>	<b>119</b>
	<b>ANEXO B – TERRACAP – lista de lotes vendidos em editais</b>	<b>121</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A dinâmica espacial das cidades sofre influência de diversos fatores econômicos, sociais e políticos. Para compreender a posição nesta dinâmica de determinada porção do espaço urbano num momento no tempo, é necessário considerar o comportamento desses fatores e como influenciam a apropriação dos espaços da cidade.

Além destes fatores, o desenho urbano – juntamente com o tipo de ocupação definida por normatização urbanística das cidades – é vetor de valorização e desvalorização dessas mesmas porções de espaço urbano e interferem no tipo de relações sociais e políticas que ali ocorrerão.

O desenho urbano de uma localidade planejada deve então ser estudado não somente como a forma física, mas também como a tradução do modo de vida que se verificará na localidade. O que está embutido no arcabouço teórico do projeto da cidade seria também aquilo que se quer representar como modelo social e político.

Portanto, ao se estudar o desenho da cidade, deve-se estar ciente que este é o resultado e não o ponto de partida de determinado momento político, intelectual e social. O que se propõe como desenho urbano representa o pensamento dominante à época e irá exercer forte influência sobre a vida dos habitantes da cidade, por vezes modificando seus conceitos e valores sobre como morar e como se relacionar com os espaços e com os demais habitantes daquela cidade.

A problemática da interferência do desenho urbano no modo de vida das pessoas vem sendo discutida desde os anos de 1930, quando ocorreram os Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (os CIAM), em que planejadores urbanos e arquitetos discutiam sobre como a vida das pessoas poderia ser mudada e melhorada por meio do desenho das cidades. As cidades “boas”, limpas e ordenadas fariam “boas” pessoas e a socialização dos espaços tornaria as pessoas mais sociáveis, assim fazendo delas melhores cidadãos, os quais seriam mais engajados nas causas comunitárias e menos voltados para interesses particulares.

As várias tentativas neste sentido não atingiram seus objetivos: as cidades ou bairros planejados dentro da doutrina modernista não conseguiram atingir e mudar o individualismo intrínseco do homem que habita a cidade,

influenciado também por diversos fatores sociais e pessoais além do desenho urbano, haja vista a crescente criminalidade nos centros urbanos em todo o mundo, independentemente do desenho das cidades.

Entretanto, esses Congressos e essas experiências deixaram legado importante e várias propostas de uso e ocupação do solo urbano que influenciaram as relações humanas e criaram padrões de valores atribuídos aos espaços da cidade.

Brasília é um dos melhores exemplos da doutrina modernista incorporada ao desenho urbano, com a particularidade de a cidade ter sido integralmente implantada em curtíssimo espaço de tempo, portanto não permitindo interferências e mudanças no seu projeto ao longo de sua implantação.

Como o principal objetivo do projeto de construção de Brasília era político, o desenho teria de traduzir o momento político que se vivia, de desenvolvimento, de progresso; era também o momento de consolidação do pensamento modernista, nas mais diversas esferas da cultura no mundo.

Vale observar que a capital do Brasil era, até então, o Rio de Janeiro, e a partir de 1960, ano de sua inauguração, passou a ser Brasília, ou seja, excluindo aqueles que vieram para executar as obras, os primeiros habitantes foram aqueles que tinham cargos políticos ou trabalhavam no governo e em suas estruturas de apoio e que, para manter seus empregos, aceitaram mudar-se para a recém-criada Capital, sendo obrigados a adaptar-se a maneira de morar e de se apropriar da cidade. Em Brasília encontraram então um modelo já pronto, um desenho a ser vivido, um *modus vivendi* implantado esperando por seus usuários.

Dada essa realidade, muitos que para Brasília se transferiram, com sua “bagagem” de vivência em cidades tradicionais, criticaram a cidade e seu planejamento, que a tornariam um lugar frio, onde não aconteceriam as relações humanas “normais” como os encontros casuais nas esquinas, as compras no mercadinho da rua e outros acontecimentos comuns às cidades tradicionais.

Porém, hoje, observa-se que, anos após a ocupação inicial, Brasília já não provoca na maioria de sua população o mesmo desconforto. Após quarenta e sete anos de sua fundação, já existe uma geração que nasceu ou cresceu na cidade, para quem o estilo de viver em Brasília é o melhor e único. Além desses brasilienses, o estilo de morar da cidade tem agradado e atraído pessoas de outros locais do País, que buscam qualidade de vida, além de profissionais que vêm transferidos a trabalho e no final do período não retornam à origem.

Desta forma, Brasília se torna modelo de conforto e qualidade de vida, sendo uma cidade que apresenta elevado Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) no Brasil (PROGRAMA, 2006), e seu desenho urbano, diferenciado das demais cidades do País, é um dos fatores que propicia aos seus moradores algumas facilidades resultantes da setorização de usos, uma das características de desenho à qual é atribuído este conforto e qualidade de vida.

Mesmo com avaliação positiva por parte de seus atuais habitantes, estudiosos do tema não pouparam críticas ao modelo da cidade e à sua proposta de mudança de estilo de vida, alegando que esse tipo de desenho ou o paradigma modernista, expresso, entre outras características, na setorização de usos, baixa densidade e privilégio da acessibilidade viária traduzido num amplo sistema de vias e rodovias, cria espaços não apropriáveis pela população, espaços amplos e ociosos, carentes de utilidade e legitimidade.

Jacobs (2000) foi uma das primeiras a levantar as questões de relacionamento e apropriação dos espaços na cidade modernista. Sua forte crítica ao modelo se baseia no uso restrito dos espaços gerado pela setorização, ponto forte do modelo urbano modernista. Holston (1993), por sua vez, levanta a questão sociológica, derrubando o mito da mudança de atitude do indivíduo pela mudança do ambiente construído.

Alguns profissionais formados na cidade também criticam seu modelo, como sendo uma cidade pouco propícia ao encontro e à urbanidade, conforme Holanda (2002):

Entendo que existem tendências que podem ser sintetizadas por meio das expressões paradigma da formalidade e paradigma da urbanidade. As palavras formalidade e urbanidade comunicam simultaneamente idéias relativas ao espaço físico e, portanto, a padrões espaciais, e idéias relativas a comportamentos humanos, e, portanto, à vida espacial e à vida social. Formalidade vem de formal, relativo à forma. Por sua vez, urbanidade se refere à cidade como realidade física, mas também à qualidade de ser cortês, afável, relativo à negociação continuada. Todos os assentamentos humanos encontrados ao longo da história se caracterizam como posições ao longo do intervalo entre essas tendências polares. Brasília, com certeza, encontra-se muito distante do paradigma da urbanidade.

Como contraponto ao modelo de desenho urbano modernista de Brasília, tem-se a cidade-satélite de Taguatinga, localizada a 21 quilômetros do Plano Piloto, que tem proposta de uso misto dos lotes, com comércio ao longo das avenidas e residências nos pavimentos superiores em torres. A apropriação que se

dá dos espaços públicos e o tipo de vivência em todos os períodos do dia é bastante diferente do que ocorre na cidade modernista, com usos mais intensos desses mesmos espaços.

Com o intuito de atender à demanda por habitação de algumas classes sociais, em 1982, é feito por iniciativa do poder público, o Governo do Distrito Federal, projeto urbanístico para o novo bairro de Águas Claras.

O projeto formulado em 1984 por profissionais residentes em Brasília apresenta uma localidade que deveria ser um bairro com características de cidades brasileiras tradicionais, conforme declarado pelo autor do projeto urbanístico, Arquiteto Paulo Zimbres, no Memorial Descritivo de Águas Claras (GOVERNO, 1984), cujo desenho urbano, sua proposta urbanística, está firmado em arcabouço teórico cuja doutrina é a da cidade tradicional tendo seu ponto forte na proposta de uso misto, comercial no térreo e residencial nos demais pavimentos formando torres em longas avenidas que formariam a coluna dorsal da localidade, com o propósito de resgatar o tipo de uso e ocupação do solo de uma cidade tradicional. Em Águas Claras, as duas principais avenidas da localidade – Araucárias e Castanheiras – foram planejadas como a espinha dorsal do projeto da localidade que se desenvolveria de forma lindeira a estas.

Até a presente data, de acordo com Mourão (2006), com aproximadamente 40% dos imóveis previstos já tendo sido construídos, observa-se que o bairro não se materializou conforme a proposta conceitual de projeto, mas tem sofrido diversas alterações que descaracterizam completamente a intenção original. Em vez de resgatar o estilo de vida da cidade tradicional, Águas Claras tem se tornado uma localidade mais semelhante às cidades-satélite com características de cidade-dormitório, sem alcançar uma identidade: não é cidade tradicional, tampouco uma cidade com desenho urbano modernista. Uma das causas principais desta “não-conformidade” com o projeto original foi a não implantação de usos mistos nas principais avenidas do bairro, pois, conforme previsto nos Memoriais Descritivos (GOVERNO, 1984), os espaços comerciais e institucionais nas principais avenidas propiciariam à cidade locais para instalação de comércio, prestação de serviços, escolas, cursos e pequenas fábricas que poderiam gerar empregos para a população residente ali e seriam os fomentadores das relações humanas intensas que se dariam de forma constante por toda a localidade.



Diversas são as razões que poderiam ser consideradas para a não implantação do uso misto proposto no projeto para Águas Claras. Na cidade modernista a moradia acontece separada do trabalho, da locomoção e do lazer. Pela observação do que tem ocorrido em Águas Claras, o morador de Brasília, que constitui a maioria dos compradores de imóveis no bairro (Figura 16), busca transferir para Águas Claras os padrões urbanos “brasilienses”, ou seja, definição de qualidade de vida baseada em sua experiência de viver em Brasília.

Desta forma, o problema que se propõe estudar neste trabalho é a apropriação diferenciada do espaço em relação ao proposto no projeto da localidade de Águas Claras, tomando o exemplo da não implantação de uso misto nas principais avenidas da cidade.

A hipótese de trabalho será a de que a alteração do uso proposto no projeto original de Águas Claras se deve à forte presença do capital incorporador como agente de concretização de uma dada porção do espaço urbano e que este capital teria interesse em alterar os usos propostos para a nova localidade caso estes criassem dificuldades para a realização deste capital mediante a venda de imóveis a serem ali construídos.

Esta hipótese se ancora na teoria do capital incorporador com seus movimentos de valorização, que, de acordo com estudos desenvolvidos por Smolka (1987), ao atuar fortemente na implantação do novo bairro, por meio da internalização<sup>1</sup> de características externas ao bairro, como proximidade do Plano Piloto, sistema viário de acesso à Brasília implantado, entre outros, e o próprio investimento de capital, o agente imobiliário busca o maior retorno possível na venda dos imóveis produzidos. Para isso, necessário se faz correr menos riscos, o que se reflete até mesmo na alteração do projeto urbanístico proposto para a localidade, se houver espaço para isso na legislação urbanística, para garantir o sucesso de venda dos empreendimentos imobiliários.

Deverá ser levado em conta, como justificativa da maciça presença do capital incorporador na implantação da nova localidade, talvez até mesmo como uma das razões principais, o atual aquecimento do mercado imobiliário, cujo objeto, o imóvel em si, tem sofrido grande valorização especulativa, sendo considerado hoje

---

<sup>1</sup> O solo urbano recebe melhorias necessárias ao seu uso: arruamentos, infra-estrutura de redes de água e luz, esgotos, asfalto nas vias de acesso, ajardinamentos e arborização, serviços de limpeza urbana, que se estabelecem nas áreas públicas e não dentro da área privada dos lotes. São produtos de trabalho em torno dos lotes, executados pelo poder público. Os lotes usufruem esta qualificação, internalizando-as, e, através delas, se valorizam. (GONZALES, 1985)

ativo seguro e com alto potencial de valorização, não só local, mas mundial. De acordo com Napolitano (2006), o imóvel que antes era tido como fraca alternativa de aplicação financeira está, hoje, ao lado da bolsa de valores, entre as maiores promessas de lucro financeiro no Brasil, principalmente por duas razões: pela gradativa queda das taxas de juros e aumento de oferta de crédito para o setor e, em segundo lugar e talvez mais relevante, a enorme circulação de dinheiro no mundo e recente interesse dos estrangeiros em investir no mercado imobiliário brasileiro na expectativa da provável valorização que os imóveis do País devem sofrer, equiparando-se aos preços, muito superiores por metro quadrado, praticados no exterior, principalmente nos Estados Unidos e no Japão.

De acordo com Mourão (2006), em pesquisa realizada pela ADEMI Brasília, os compradores de Brasília possuem características peculiares: os servidores públicos são 34,8% da população ocupada do Distrito Federal, parcela responsável pela compra de 40% dos imóveis comerciais e residenciais da localidade, de acordo com os documentos de habite-se emitidos entre janeiro de 2004 e dezembro de 2005.

## **1.1 Procedimentos Metodológicos**

O presente estudo aplica a revisão bibliográfica como método de pesquisa científica e propõe estudar o problema identificado com base nas seguintes fontes bibliográficas:

- a) estudo da teoria existente a respeito do tema, para verificação do estado da arte;
- b) reunião de dados teóricos contidos nos memoriais descritivos de elaboração do projeto urbanístico de Águas Claras, para verificar a intenção inicial do projeto;
- c) análise das Normas de Uso e Gabarito propostos na ocasião da elaboração do projeto, para entender a proposta inicial e como se garantiria sua implantação;
- d) análise do Plano Diretor Local, com o objetivo de verificar quais parâmetros de uso e ocupação do solo foram mantidos e quais foram alterados após a sua implantação que geraram interesse do capital incorporador pela nova localidade;
- e) análise do documento de memória de elaboração do Plano Diretor Local, onde constam as diretrizes e demandas levantadas junto à comunidade para balizar

a elaboração do PDL, verificando quais diretrizes foram respeitadas e quais demandas foram atendidas;

- f) levantamento, junto à Terracap, de dados de vendas de lotes em Águas Claras no período de 1995 a 2005, com o objetivo de verificar como se comportaram as vendas antes e depois do PDL, que alterou os parâmetros urbanísticos da localidade, para saber se esta se tornou mais atraente ao capital imobiliário após a alteração destes parâmetros;
- g) levantamento, junto à Administração Regional de Águas Claras, dos dados a respeito de pagamento de outorga onerosa sobre o aumento do potencial construtivo (ODIR), com o objetivo de verificar se, mesmo pagando a outorga onerosa, o capital imobiliário se dispôs a utilizar o novo potencial construtivo permitido pelo PDL.

Este estudo está apresentado da seguinte forma:

O segundo capítulo contempla o referencial teórico do trabalho, em que será discutida a teoria das convenções urbanas conforme Abramo (2001), que define um padrão de moradia e de vizinhança aceitável para o futuro morador de uma nova localidade, analisa o que leva o investidor imobiliário a se antecipar a essas tendências e alterar o desenho da cidade para atender aos padrões estabelecidos pelo consumidor. Analisa ainda, a ação do capital incorporador e seus movimentos de valorização, baseado em Smolka (1987) que, dentro de determinado espaço de tempo, se torna vetor de transformação das cidades, pois este capital é, pelos investimentos que realiza, força motriz da implantação das cidades e como este capital age junto ao governo buscando alternativas para obter melhores resultados no mercado imobiliário. Será apresentado exemplo empírico para caracterizar a ação do capital incorporador.

Será apresentada, também, a dinâmica imobiliária, segundo Campos (1988), verificando como a valorização/desvalorização do espaço urbano e a contínua inovação e alteração do produto imobiliário a impulsionam e como a convenção urbana adotada em determinada porção do espaço urbano pode alterar a sua posição nesta dinâmica.

A teoria da renda fundiária servirá de base teórica para explicar os diferentes lucros que podem ser obtidos no mercado de terras e de produção imobiliária. Será feita aplicação no mercado imobiliário e na renda auferida pelo capital incorporador formado pelas Rendas Diferenciais, Rendas Diferenciais I e II e

Renda de Monopólio, que influenciam as escolhas e montantes de investimentos feitos pelo capital imobiliário no espaço urbano, tendo como base Gonzáles (1985) e Low-Beer (1983).

Ainda nesse capítulo será estudado como a apropriação social do espaço traduz a convenção urbana adotada, contribuindo para sua valorização e desvalorização, as teorias de formas-conteúdo, rugosidades espaciais e inércia dinâmica propostas por Santos (2003), em que é apresentado o papel do produtor do espaço, no caso o capital incorporador, no que diz respeito ao tipo de espaço que será produzido, levando-se em conta a necessidade do usuário, as possibilidades e limitações estabelecidas por fatores externos ao processo e à necessidade de obtenção de lucros. Como este capital pode se antecipar e evitar possíveis impedimentos à liquidez do imóvel produzido (rugosidades espaciais) e como a forma reflete os valores simbólicos, ideológicos e culturais de determinada realidade social, tornando-se, assim, formas-conteúdo alimentando novamente as convenções urbanas estabelecidas.

O terceiro capítulo apresenta a caracterização do projeto frente à realidade que está sendo implantada: o projeto proposto *versus* o executado.

O quarto capítulo é destinado à análise da questão principal onde, com dados levantados junto à Companhia Imobiliária de Brasília e à Administração de Águas Claras, serão verificados os primeiros parâmetros de uso e ocupação do solo para os lotes de Águas Claras propostos nas NGBs e a alteração destes parâmetros com a criação do PDL. Será analisado o comportamento das vendas (velocidade de vendas) dos lotes e os seus preços antes e depois do PDL.

Pela análise dos parâmetros urbanísticos de Águas Claras, observar-se-á quais deveriam ser os parâmetros urbanísticos a serem respeitados à época da elaboração do PDL e como a nova localidade tornou-se atraente ao capital incorporador. Será estudada a Outorga Onerosa do Direito de Construir, como instrumento estabelecido pelo PDL, como forma de retornar ao poder público o ganho auferido pelo capital incorporador com o aumento do potencial construtivo.

Será observado, ainda, o rebatimento da presença de uso misto nos edifícios no preço dos imóveis na localidade.

As conclusões do trabalho e as considerações para o futuro serão apresentadas no quinto capítulo, sintetizando os principais indícios da interferência do capital incorporador sobre o desenho da cidade e o uso e ocupação do solo.

## **2 AS TRANSFORMAÇÕES NA CIDADE – REFERENCIAL TEÓRICO**

Neste capítulo serão apresentadas as teorias que darão a sustentação teórica para as mudanças empreendidas na localidade de Águas Claras no que diz respeito ao tipo de desenho proposto e à população a que se destinava em relação ao seu projeto.

Será analisada a teoria da convenção urbana que traz para o debate a definição dos valores atribuídos ao espaço urbano e ao produto imobiliário pelo morador da cidade, o que, quando captado pelo capital imobiliário representado pelas incorporadoras e construtoras provoca mudanças na forma de apropriação do espaço urbano, alterando a posição desta porção do espaço urbano na dinâmica imobiliária. Ao espaço é atribuído um valor social que o legitima e que lhe confere também valor imobiliário quando associado aos diversos usos na cidade.

A soma de todos esses elementos que atribuem valor ao espaço urbano e à produção imobiliária que ocorre neste espaço provoca transformações no tipo de apropriação feita deste espaço pelas pessoas e sua nova posição na dinâmica imobiliária pode levar a alterações no desenho urbano e na legislação urbanística de forma a facilitar e intensificar esta apropriação se ela for interessante para quem orchestra e obtém lucro com ela, por exemplo o capital incorporador.

### **2.1 Teoria da Convenção Urbana**

Brasília é referência de desenho urbano para planejadores e arquitetos no momento da criação de bairros e cidades em seu entorno. É pressuposto que deve ser considerado, pois, após quarenta e sete anos de vida, a cidade já possui legitimidade conferida por seus habitantes, principalmente por aqueles que nasceram na cidade e a consideram como o melhor lugar do País para morar. O modelo de desenho de Brasília, hoje aprovado por grande parte de seus moradores, criou um paradigma ou um modelo de urbanismo que se reflete em qualidade de vida, que provavelmente levou às mudanças na implantação do desenho de Águas Claras, onde este se propunha diferente.

Observa-se, atualmente, em Águas Claras que, apesar de todo o projeto proposto apresentado anteriormente, o *modus vivendi* de Brasília foi levado para lá como padrão de valorização imobiliária.

Os compradores de imóveis, acostumados com a setorização urbana do Plano Piloto, e associando esta setorização a um *status quo* e um padrão social e econômico que é o padrão de renda do morador desta localidade, não vêem com bons olhos o fato de morar em apartamentos edificadas sobre comércio, conferindo valor inferior a esses imóveis residenciais preferindo, outrossim, o morar isolado de outras funções, sendo esta uma convenção urbana ou um ponto com o qual todos concordam, assumida como de padrão superior, confirmando o que diz Abramo (2001) "convenção urbana é uma crença referente ao tipo de família que, supostamente, vai se instalar numa determinada localização (externalidade de vizinhança), conforme as inovações espaciais propostas por capitalistas".

Nessa perspectiva, o comportamento estratégico dos agentes econômicos e os fatores de externalidade vão condicionar as manifestações de preferências das famílias e, por sua vez, o fato dessas escolhas de localização serem interdependentes implicará a consideração dos fenômenos de antecipação do tomador de decisão, ou seja, do capital incorporador. Portanto, é o jogo de sinais e ações cruzadas dos consumidores e produtores do espaço urbano, as denominadas convenções urbanas, que, ainda de acordo com Abramo (2001) coordenarão todo o processo imobiliário alimentando a dinâmica imobiliária nas cidades.

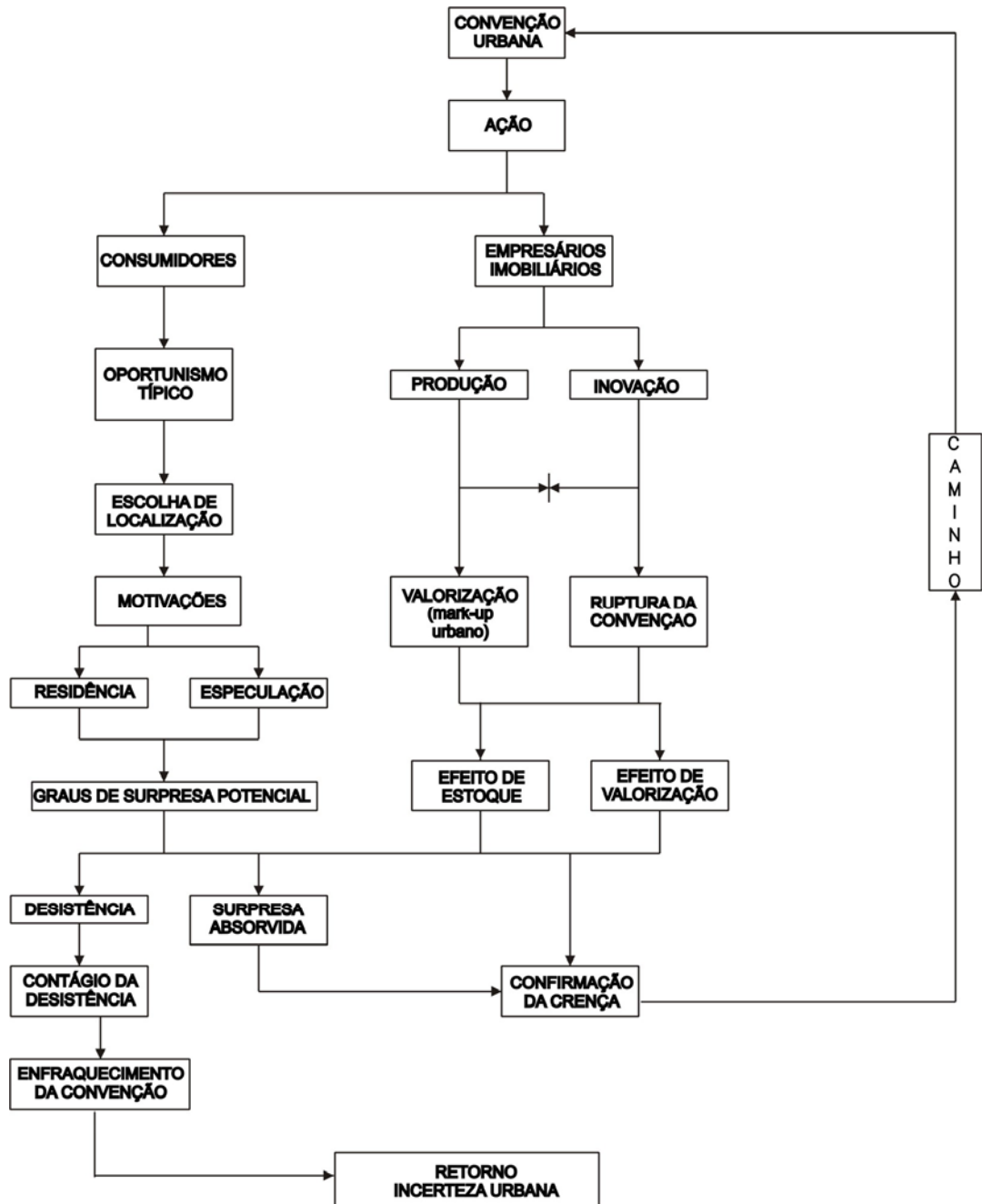


Figura 1 – Caminho da convenção  
 Fonte: CAMPOS (2003)

Conforme o fluxograma apresentado na Figura 1, proposto por Abramo (1998, *apud* CAMPOS, 2003), o caminho da convenção parte paralela e simultaneamente dos empresários imobiliários e dos consumidores que, cada qual a seu tempo, contribuirão para o desenho deste caminho. O consumidor, baseado em suas motivações, busca o imóvel para residir ou especular. O empresário imobiliário produz o imóvel, utilizando-se de inovações que confirmarão ou romperão com a

convenção urbana existente. Após a absorção da surpresa com a inovação criada, ou a aceitação do imóvel em estoque, ocorre o efeito de valorização do imóvel, o *mark-up* que confirmará a crença ou convenção, levando-nos de volta ao início do processo.

Segundo Abramo (1998, *apud* CAMPOS, 2003) convenção urbana é uma antecipação ou crença não apenas acerca das localizações, mas também dos estoques residenciais que lhes caracterizam, e sua realização efetiva se dará em consequência de temporalidade histórica que exige a permanência da crença durante o tempo necessário à construção dos bens imobiliários, os quais, por sua vez, permitem a externalidade de vizinhança se concretizar ou não.

Tanto do ponto de vista do consumidor quanto do empresário, pode-se identificar um conjunto de ações seqüenciais a confirmar ou rejeitar no decorrer do tempo a convenção estabelecida em determinada localização, podendo-se mencionar, então, a noção de um caminho para compreender a continuidade ou rejeição das convenções urbanas, conforme visto na figura 1.

Os incorporadores imobiliários, pela própria definição como agente da ação transformadora do uso do solo e das características dos estoques imobiliários, terão todo interesse em criar, em localidades diferenciadas, concepções de apropriação espacial, desde que essas não venham de encontro à expectativa do comprador, no sentido de antecipar e assegurar frente aos demais empreendedores, os concorrentes, a coordenação espacial na transformação da estrutura espacial urbana.

Esse movimento incessante de transformação espacial, no nível interno da própria localidade, de acordo com Abramo (1995, *apud* CAMPOS, 2003), permitirá conhecer o “ciclo de vida” da localização, enquanto que no plano da estrutura espacial, as inovações espaciais podem se deslocar no espaço, produzindo as transições regulares no interior deste ciclo de vida.

A convenção urbana permite, dessa forma, duplo processo de coordenação: de um lado, articulação das ofertas; de outro, coordenação das ações em torno de um padrão de configuração do estoque e de suas características.

Ao nível da ordem urbana global, o resultado agregado das inovações espaciais – isto é, as entradas e saídas provenientes tanto da ação dos empreendedores urbanos nas suas estratégias de antecipação do *mark-up* urbano que eles poderiam impor a determinada área, quanto à depreciação “fictícia”, isto é, deslocamento provocado pela saída de uma família para outra localização,



gerando acesso a outra família de renda inferior – permite alterar a externalidade de vizinhança.

A proposição de nova convenção urbana visando mudar as características dos bens residenciais, como se propunha em Águas Claras, e a externalidade de vizinhança de certa localização, poderá repercutir no conjunto da configuração urbana de determinada cidade, alterando sua posição na dinâmica espacial.

Sendo assim, pode-se estabelecer relação entre as mudanças em nível local e as modificações que essas incitam na configuração das externalidades de vizinhança da estrutura intra-urbana geral, ressaltando-se o papel preponderante das inovações espaciais enquanto estratégia de desestabilização da ordem urbana antecedente.

Na condição de componente do mercado imobiliário, a inovação espacial revela, de acordo com Abramo (1995, apud CAMPOS, 2003), a simbiose existente entre a lógica de ordem e desordem espacial urbana: de um lado ela provoca o movimento de mudança em direção às novas ordens residenciais (a dinâmica), e, de outro, ela tem a capacidade de desordenar as externalidades existentes (retorno da incerteza urbana) e de bloquear a coordenação necessária a sua recomposição, logo engendrar uma desordem espacial.

É justamente este conjunto de inovações espaciais, considerado como vetor da diferenciação do espaço, e suas imitações na forma de processos de difusão, este considerado como o vetor de homogeneização do espaço, que constitui a dinâmica espacial. Essa, assim definida, seria portadora de diversos processos de difusão das inovações. Cada um desses processos, ainda segundo Abramo (*op. cit.*), teria uma inovação datada em tempos diferenciados, mas continuando a transformar as características dos estoques imobiliários. Acrescentando o fato de que a demanda é composta por “tipos” de famílias que se distinguem segundo os seus níveis de renda, pode-se supor que a dinâmica de inovação impulsionada pelos empreendedores imobiliários focalizará, primordialmente, as famílias de renda mais alta, por apresentarem demanda por produtos de valor superior.

Os diferentes processos de difusão das inovações datadas ao se articularem com o processo de configuração das externalidades de vizinhança conformará estrutura espacial não apenas como mosaico dessas externalidades, mas, também, mosaico de características espaciais estabelecidas pelo mesmo critério.

Tem-se, dessa forma, uma leitura da dinâmica espacial intra-urbana bastante distinta da tradição ortodoxa de economia urbana neoclássica, em que o espaço é considerado uma variável exógena (natural) em contraponto às escolhas que fazem os agentes do mercado de localização. Sob a perspectiva apresentada, a configuração espacial intra-urbana é compreendida por meio dos movimentos de valorização/desvalorização coordenada por convenções urbanas, ou seja, é o resultado da interdependência de decisões de localização estratégicas e cruzadas dos agentes envolvidos.

Apesar da proposta de projeto em contrário, ocorre a repetição de alguns pressupostos do padrão urbanístico de Brasília no bairro de Águas Claras, caracterizados pela convenção urbana ali estabelecida e apropriada pelos compradores da nova localidade. A adaptação ao modelo implantado há quarenta e sete anos, considerado de elevado padrão socioeconômico pelas famílias que aí residem, leva à acomodação da repetição e conseqüente minimização de riscos imobiliários. Para o capital incorporador que investe na nova localidade, respeitar as convenções urbanas estabelecidas ainda que tacitamente, pelos potenciais compradores de Águas Claras, significa correr menos riscos no momento de comercializar os imóveis ali construídos.

Em Águas Claras, verifica-se claramente a inclusão de inovações nos empreendimentos residenciais, de novos itens que valorizam o produto imobiliário e que despertam o interesse das famílias, provocando a desvalorização no estoque residencial, conforme Abramo (1998, *apud* CAMPOS, 2003). Exemplos destas inovações: piscina, sauna, salão de festas, churrasqueira, sala de ginástica, sala de tv, apresentados como diferenciais que conferem maior valor de venda e são formas de o capital incorporador, como agente fomentador da implantação do novo bairro, auferir maiores lucros imobiliários, diferenciando o produto, compensando, com esses itens, a distância de Águas Claras a Brasília, tornando-o, aos olhos do consumidor, igualmente atraente forma qualitativamente distinta de morar, ou o fato de o comprador ter de abrir mão de comprar em Brasília por questões econômicas, sem, contudo, abrir mão de qualidade da moradia, privacidade e conforto.

## **2.2 Capital Incorporador**

### **2.2.1 Caracterização e ação do capital incorporador**

O capital incorporador exerce papel prioritário no processo de acumulação monopolista e sua ação direciona o processo de transformação do uso do solo urbano. Smolka (1987) o conceitua como "aquele que desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial, aqueles destinados à produção de habitações" e, também, comparando-o com os outros capitais, o industrial, o comercial e o financeiro. É aquele que, assumindo a propriedade da terra por período definido de tempo, realiza lucros que na sua ausência seriam auferidos pelo proprietário na forma de rendas fundiárias.

Como agente de ponta da economia, o capital incorporador caracteriza-se pela concentração de capitais, vinculação ao setor financeiro e ainda conta com algumas articulações ou proteções diretas e indiretas do Estado em sua atuação transformadora do uso do solo.

Smolka (1987) sugere três momentos de valorização imobiliária na tentativa de melhor entendimento dos movimentos do capital incorporador em sua análise, conforme Figura 2.

## INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

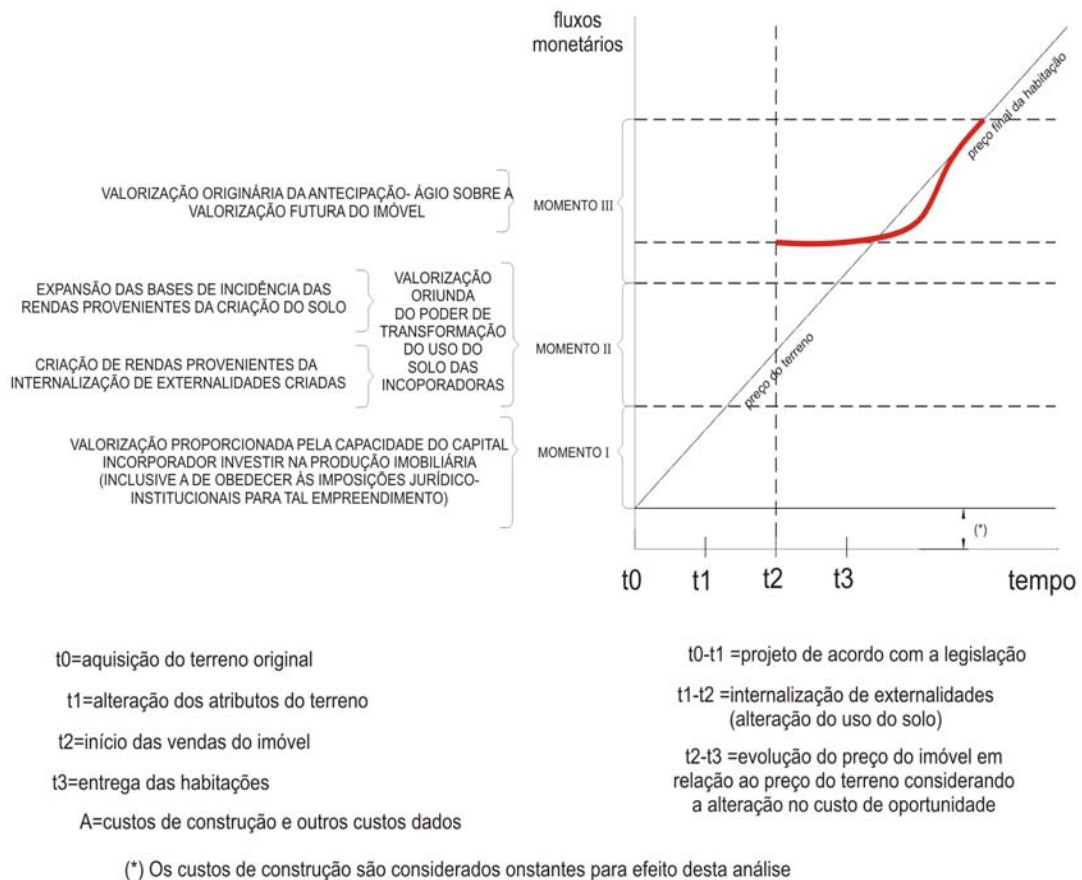


Figura 2 – Incorporação imobiliária  
Fonte: CAMPOS (1988)

➤ **MOMENTO I** – alteração no preço do terreno entre aquele referente à sua aquisição original e o preço pelo qual este foi negociado ao novo usuário, o incorporador.

Representam o Momento I instituições que dificultam a realização da atividade de incorporação por qualquer indivíduo; que impedem que o proprietário de determinado lote assuma o comando do processo de transformação do uso de sua terra, realizando a valorização relativa ao Momento II. Essas instituições vão desde aparatos jurídicos e exigências quanto ao tamanho mínimo do empreendimento, até aqueles dispositivos que estimulam a organização e a concentração desta atividade em unidades definidas de capital, haja vista os mecanismos formais e informais embutidos nas normas que regem a concessão de financiamentos às imobiliárias. Essas instituições suportam a atividade incorporadora e favorecem a concentração da posse de terras àqueles que podem alterar seu valor de uso. Notem-se também as medidas destinadas a reduzir as possibilidades de valorização potencial de terras

como forma de inibir a posse dessas por aqueles proprietários que se beneficiam da terra parasitariamente em benefício daqueles que a utilizam como meio de produção, que beneficiam a terra.

➤ MOMENTO II – valorização realizada pelo incorporador ao alterar os atributos do terreno em questão, isto é, ao reequipá-lo.

A valorização no Momento II envolve, fundamentalmente, a alteração do uso e criação de solo e a apropriação das rendas fundiárias conseqüentes. O objeto de atuação do capital incorporador, a mercadoria produzida, é exatamente a expansão e intensificação das condições sob as quais incidem rendas fundiárias. Os lucros provêm apenas da parcela criada de rendas diferenciais, segundo Moraes e Costa (1984), "a renda diferencial repousa nas qualidades específicas de um dado lugar, sejam as naturais, sejam as agregadas ao solo pelo trabalho".

➤ MOMENTO III: variações no preço referentes a modificações na estrutura espacial do ambiente construído onde se insere o terreno, captada na forma do Momento I, em período distante no futuro. (Smolka, 1983, *apud* CAMPOS, 1988)

Essa antecipação de valor requer como condição a agilidade do sistema de crédito de modo a permitir a recuperação rápida do capital avançado, bem como garantir a liquidez das valorizações realizáveis no futuro. Para que um comprador se disponha a adiantar ao incorporador parte da valorização esperada e realizável no futuro, é necessário convencê-lo de que este não está apenas negociando um ativo fixo, mas, principalmente, negociando o direito que habilita o novo proprietário a especular. Para que este indivíduo possa se candidatar a especular no mercado imobiliário, deve antes passar pela incorporadora. Esta adquire a prerrogativa de impor uma taxa equivalente à parcela dos ganhos que habilita seu cliente a realizar no futuro.

A própria expectativa sobre o mercado imobiliário passa a ser fator de valorização, não suficiente, no entanto, necessitando estar apoiada em condição de necessidade do mercado, criada pela modificação dos fatores subjetivos de demanda, sendo esses os novos estilos de morar e outros artifícios que transformam a compra do imóvel em investimento. O objeto de negociação que era o valor de uso do imóvel passa a ser o seu valor de troca, desviando-se a atenção sobre o nível do preço em favor da valorização esperada para este imóvel, isto é, a valorização futura de seu preço. Este momento de valorização imobiliária traduz a essência do modo de produção capitalista que se assenta, fundamentalmente, na produção de valores

de troca, sendo a mercadoria sua unidade elementar (MORAES; COSTA, 1984), neste caso, a mercadoria é a unidade imobiliária.

A reflexão teórica de Smolka (1987) permite compreender o que se verifica na prática em Águas Claras. O agente capital incorporador cria valor para os imóveis da nova localidade quando internaliza as externalidades que agregam valor (sistema viário de ligação com o plano piloto implantado, proximidade do Plano Piloto e de outros núcleos consolidados como Guará e Taguatinga, implantação de grande parte dos empreendimentos ao mesmo tempo, presença do parque Águas Claras e do metrô), sem chamar a atenção para o fato de que após a implantação total da nova localidade, grande parte do que era vantagem se tornará desvantagem ou externalidade negativa, devido ao próprio fato da implantação do bairro que trará sobrecarga do sistema viário implantado, congestionamento e adensamento populacional. Neste sentido, as incorporadoras buscam auferir maiores lucros a partir do início da implantação da localidade por meio da vantagem da antecipação, antes que os efeitos do adensamento populacional se façam sentir e que trarão, no seu bojo, possível desvalorização dos imóveis.

Para sintetizar essas afirmações, segue gráfico proposto por Lima (1991), na Figura 3.

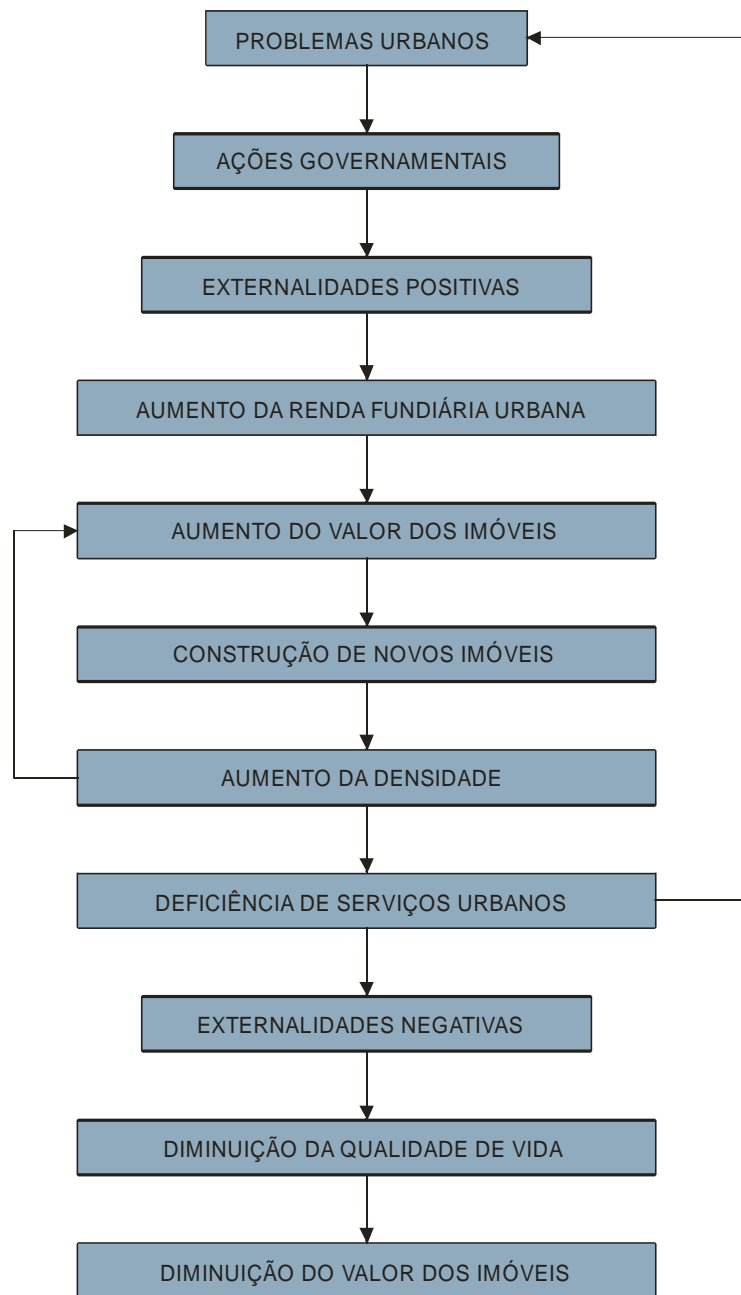


Figura 3 – Diagrama de valorização fundiária  
 Fonte: LIMA, 1991

Este mesmo capital, na tentativa de otimizar seus investimentos na consolidação do espaço urbano e por deter grande volume de capital, também age politicamente no sentido de modificar ou alterar limites legais ou normativos que impeçam a majoração desses ganhos.

Uma das formas de atuação deste capital é junto ao governo local, fazendo pressão econômica ou política para conseguir alcançar seus objetivos. A esta pressão pode-se dar o nome de *lobby*.

*Lobby* consiste em informar quem resolve; em seguida, negociar e persuadir; por fim, tentar obter determinado resultado: mudar o que precisa ser mudado, ou manter o que deve ser conservado. A negociação será consistente; o negociador, persistente e respeitoso. (FARHAT, 2007)

O *lobby*, como definido por Farhat, é instrumento de negociação amplamente utilizado no âmbito político. Os diversos setores produtivos elegem representantes que o utilizam para esclarecer, instruir e persuadir o poder público, bem como sensibiliza-lo às suas necessidades.

O documento de memória do PDL de Águas Claras e Taguatinga (GOVERNO, 1998) indica o desejo da população levantado pelo poder público responsável pela elaboração das novas normas. O que se verifica é que há grandes divergências entre o que a comunidade manifestou interesse e o que se concretizou no PDL, inclusive contrário as demandas da comunidade, como é o caso do aumento do potencial construtivo e o adensamento da nova localidade, explicitamente negado pela comunidade e hoje verificado no PDL, até mesmo por ser diretriz do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal de 1997 (DISTRITO, 2006). As diferenças entre a solicitação da comunidade e o que foi aprovado como lei na Câmara Distrital visavam atender algum setor da sociedade, por alguma razão considerada de interesse maior.

Quando da elaboração do Plano Diretor Local para a localidade de Águas Claras, os atores principais do setor produtivo da construção civil e agentes do mercado imobiliário, se mobilizaram como grupo de pressão junto aos Poderes Executivo e Legislativo no sentido de obter os benefícios que julgavam importantes para o melhor desempenho do setor por meio do Plano Diretor Local, que teria grande influência na produção do mercado imobiliário daí em diante. Exemplos desses benefícios são o aumento do potencial construtivo para os lotes da localidade, a ocupação vertical dos lotes, sem limites definidos de altura como ocorria nas NGBs e a não obrigatoriedade da execução do uso misto nas principais avenidas da localidade, como era previsto para alguns lotes nas NGBs.

As propostas para o Plano Diretor foram acompanhadas de discussões e debates com a comunidade e com os agentes do mercado imobiliário e a discussão do Projeto de Lei na Câmara Legislativa do Distrito Federal não deixou de sofrer forte influência dos deputados que representavam os seus segmentos.

Segundo Farhat (2007), a definição para os grupos de interesse e os grupos de pressão que influenciam a tomada de decisão dos legisladores é:



Grupos de interesse podem ser fatores de estabilidade e continuidade, em sociedades propensas à mudança, e instrumentos de mudança, em sociedades inclinadas ao imobilismo, a manter o *status quo* ou a rejeitar o novo.

Por essa perspectiva, toda entidade organizada sob qualquer forma legal, identificada pela convergência de objetivos, e disposta à sua representação, constitui um grupo de interesses. O elemento catalizador de sua unidade pode ser qualquer das numerosas razões e movimentos – vivos ou latentes – existentes numa sociedade. O grupo pode ter inspiração política, visar a interesses ou vantagens econômicas, inspirar-se em razões altruísticas ou dedicar-se à propagação de idéias novas, para melhoria das condições gerais da sociedade ou de algum de seus segmentos. Para caracterizar a existência de um grupo de interesses, é irrelevante saber se este ou as pessoas e entidades que dele participam são motivados por solidariedade e propósitos altruísticos ou pelo ganho material.

Grupos de pressão são grupos de interesse que passam à promoção ativa e à luta em prol dos seus ideais ou objetivos (FARHAT, 2007).

Diante desses conceitos e da real necessidade de pessoas, empresas, entidades e governo defenderem seus direitos, deve-se reconhecer que as atividades dos grupos de pressão ou tudo aquilo que fazem, em prol dos seus objetivos, acaba repercutindo direta ou indiretamente na cena política ou criando fatos políticos. Assim, a maior ou menor amplitude da esfera permissível à ação dos grupos de interesses ou de pressão decorre, sem dúvida, do grau de liberdade econômica e política existente numa dada sociedade, e só se exerce na proporção direta das franquias de direito e de fato existentes dentro dela.

Sendo, por definição, transitórios, os mandatos dos políticos e os eleitores os lembrarem sempre disso, pressionando-os no momento de tomada de decisão nas votações das leis que tratam de seus interesses, é de grande importância a ética parlamentar e o respeito aos limites da pressão que deve ser exercida pelos interessados em mudanças na legislação nas cidades, tendo em vista o reflexo que essas leis têm e terão sobre a vida dos cidadãos.

Em se tratando da legislação urbanística, os grupos de interesse que, eventualmente, se tornam grupos de pressão, se caracterizam, por um lado, pelos representantes do mercado imobiliário, construtoras, empreiteiras, imobiliárias e proprietários de terras interessados na sua valorização, com o fim de obter maiores

lucros fundiários e de incorporação imobiliária e, por outro lado, pelos habitantes das cidades como maiores interessados em resguardar a qualidade de vida e o bem-estar do cidadão. O primeiro grupo se caracteriza pelo maior poder de pressão financeira sobre os legisladores, visto que possuem o controle do capital deste setor produtivo e também o poder de facilitar, com aportes de capital em campanhas políticas, a recondução do político a seu cargo em outras eleições. O segundo grupo, por sua vez, caracteriza-se pela pressão ética e pela cobrança de promessas que foram feitas em campanhas para eleição do político. Este grupo age coletivamente, geralmente mobilizando grande número de pessoas para ter força e, muitas vezes, constranger o político a tomar determinada decisão, lembrando-o da representatividade deste grupo de pressão não em termos financeiros, mas em termos numéricos para as próximas eleições.

Caracterizados os grupos que atuam na elaboração da legislação urbanística, em especial na elaboração e aprovação do PDL de Águas Claras é possível entender porque alguns parâmetros e tipos de ocupação e uso do solo ocorreram. Na verdade, trata-se de processo político, uma negociação, que está sujeito a diversos interesses e pressões de vários setores da sociedade, todos legítimos e com direitos garantidos pela Constituição Federal. A lei resultante de um processo como esse que passa por diversos grupos de interesse e de pressão deveria, num país livre e democrático, atender aos interesses de todos os grupos, pelo menos os mais importantes e indispensáveis.

A Figura 4 resume esta ação conjunta dos interessados na cadeia produtiva do mercado imobiliário.

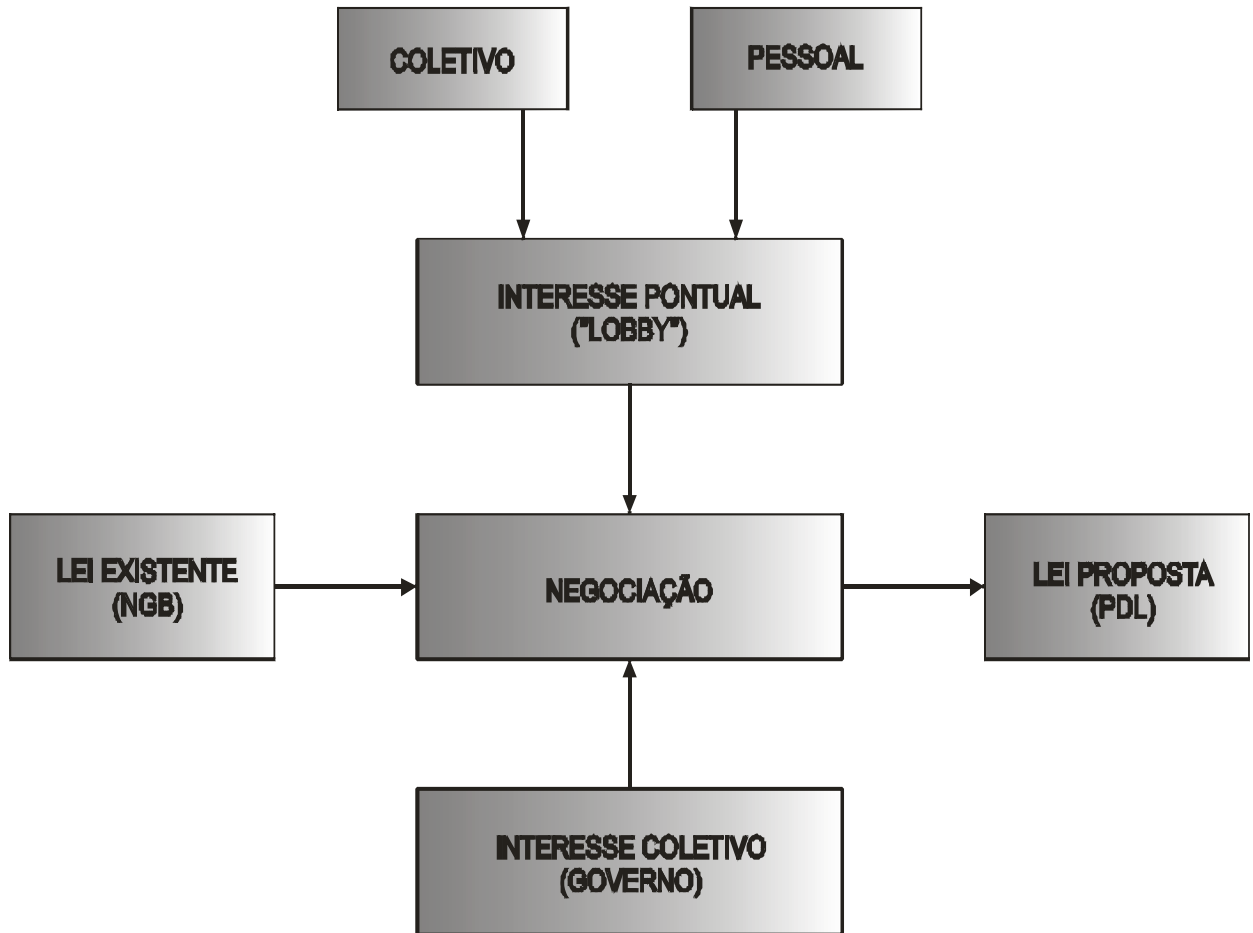


Figura 4 – Esquema de ação conjunta mercado imobiliário e governo

### 2.2.2 O exemplo da Superquadra Brasília

Para ilustrar de forma empírica os momentos de valorização imobiliária, e o uso que o capital imobiliário pode fazer da legislação urbanística, muitas vezes influenciando sua elaboração, será utilizado o exemplo da Superquadra Brasília, (SQB), empreendimento imobiliário construído no Distrito Federal, com lançamento previsto para maio de 2004, atualmente em fase de conclusão, que teve cada passo previsto na doutrina para obtenção de mais valia e criação de renda percorrido e pode ser reconhecido como modelo acabado da teoria de Smolka (1987).

O terreno de 70.000m<sup>2</sup> situado à Rua Quaresmeira 2A, lote 8, na Estrada Parque Taguatinga–Guará (EPTG), foi adquirido pela empresa Via Engenharia em 1981 por R\$ 15 milhões e sua destinação era para serviços de radiotransmissão e afins. No ano de 1983, o Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente do

Distrito Federal, no intuito de ocupar áreas em corredores urbanos cuja ocupação já houvesse sido iniciada, o que seria confirmado pelo PDOT de 1987, prevê a ocupação por residências e comércio, criando um corredor de atividades ao longo da EPTG, e muda o uso deste lote, a pedido dos proprietários, o que vem ao encontro da intenção do órgão, para uso residencial, em condomínio fechado, sendo o terreno todo, 70.000m<sup>2</sup>, tratado como incorporação única com coeficiente de aproveitamento de 15% da área do lote e aumento de gabarito de 3 para 6 pavimentos. Foi exigida, na nova norma de gabarito, a execução de área de lazer interna ao condomínio e área comercial de apoio às residências, voltada para a via EPTG, dando início à criação do corredor de atividades entre Guará e Taguatinga.

Conforme entrevista concedida a esta autora, em março de 2007, por Rodrigo Nogueira, Diretor da empresa J.C. Gontijo, o terreno permaneceu em propriedade da Via Engenharia até o ano de 2003, quando os sócios-fundadores da empresa se separaram e foi criada a empresa J.C. Gontijo Engenharia. O terreno em questão passa a pertencer à nova empresa, que neste momento não possuía nenhum outro terreno em Brasília para incorporar. Note-se que desde 1983 o lote já tinha nova destinação, porém a empresa proprietária não vislumbrou nenhum produto que pudesse dar bons resultados de mercado, pois sempre enxergava o lote com vocação para lançamentos imobiliários voltados para baixa renda por este se situar contíguo ao Guará, em frente às quadras econômicas Lúcio Costa e vizinho ao novo bairro Águas Claras. O lote, já com nova destinação, esteve sem nenhum investimento por dezenove anos no estoque da empresa. Há de se observar aqui o importante papel transformador que possuem os gestores imobiliários nas empresas incorporadoras. A rentabilidade deste empreendimento para a empresa incorporadora foi da ordem de 45%, gerando um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 145 milhões, de acordo com o Senhor Nogueira, o que, além do excelente lucro obtido, projetou a nova empresa no mercado imobiliário de forma espetacular, dando a esta credibilidade e consolidando a marca perante o consumidor.

Em maio de 2004, sem opções de terrenos para incorporação em Brasília, a nova empresa busca alternativas de produto para o lote disponível. Nesta época o bairro de Águas Claras já se consolidava com a presença de muitas construtoras com diversos lançamentos imobiliários em execução ali. Naquele ano, ainda de acordo com o Senhor Nogueira, o preço de venda do metro quadrado em Águas Claras era de R\$ 1.800,00. Após a realização de pesquisas de opinião com

possíveis compradores e do estabelecimento de demandas, expectativas e desejos, a empresa constatou que os moradores do entorno de Brasília e das cidades-satélites gostariam de morar nas superquadras do Plano Piloto, mas o valor do metro quadrado construído não era compatível com o nível de renda de todos. Porém existiam muitos compradores da classe média que poderiam pagar um valor para o metro quadrado acima do valor das cidades-satélites e que se dispunham a morar mais distante do centro da cidade se lhes fossem oferecidos outros valores como compensação pela distância, tais como segurança do condomínio fechado, lazer privativo, produto diferenciado com conforto de vagas de garagem e bom acabamento. O papel de ofertar esses diferenciais como compensação, como forma de homogeneização dos produtos imobiliários na cidade, é típico do capital incorporador. Para Smolka (1987), “esse capital age com habilidade atuando sobre parâmetros subjetivos do consumidor de forma a homogeneizar o produto, tornando igualmente atraentes aos seus olhos formas qualitativamente distintas de morar”.

Como se tratava de condomínio fechado de edifícios residenciais, exigência da própria legislação, de três ou quatro quartos, havia a possibilidade de se criar um produto diferenciado, superior em qualidade aos vizinhos, agregando valor ao metro quadrado construído e, ao mesmo tempo, isolando-o dos empreendimentos inferiores à sua volta.

Neste momento surge questão importante: quanto tudo isto custará ao comprador, pois o empreendimento tem de ser, acima de tudo, viável economicamente. Como agregar equipamentos tais como piscinas, churrasqueiras, quadras de esporte, segurança, conforto de vagas de garagem sem inviabilizar, por exemplo, o custo do condomínio para manter esta estrutura?

A solução encontrada foi oferecer as vantagens de forma sustentável, criando fontes captadoras de recursos que se manteriam. Foi, então, implantado pela construtora sistema de captação de energia solar para fornecer energia a toda a área comum do empreendimento e baratear o custo com energia elétrica das unidades imobiliárias; criado sistema de abastecimento de água das áreas comuns com um poço artesiano; um sistema de monitoramento com câmeras em todo o perímetro do empreendimento, diminuindo a necessidade de mão-de-obra em vários turnos para cuidar da segurança do empreendimento; e, como o terreno é muito grande, foram ofertadas vagas de garagem, duas ou três por apartamento, em sua maioria de superfície, com pouquíssimas unidades em subsolo, área com alto custo de

construção que teria de ser repassado para o cliente. Desta maneira, o capital incorporador transmite ao cliente a idéia de que todo o investimento de recursos está sendo feito no seu próprio bem-estar e as despesas para sua manutenção serão previsíveis, controladas e mínimas, dando viabilidade e sustentabilidade ao investimento, agregando valor sem agregar custo.

Partiu-se, então, para o lançamento do produto e elaboração de campanhas publicitárias. Desde o nome do empreendimento até as fotos de publicidade todas as peças remetem ao viver em Brasília, cidade tranqüila, cidade jardim. A começar pelo nome, Superquadra Brasília, o produto quer trazer para esta localidade o mesmo valor percebido pelo cliente nas superquadras do plano piloto, só que com algo mais: a vantagem do condomínio fechado. A distância do centro da cidade, que não é muito grande, 25 km, já nem é percebida, dadas as vantagens do produto vendidas pelo capital incorporador. Hoje, dois anos após o lançamento das trezentas e sessenta unidades imobiliárias na Superquadra Brasília restam apenas onze que são vendidas a R\$ 3.250,00 o m<sup>2</sup>, enquanto em Águas Claras o m<sup>2</sup> é vendido por R\$ 2.000,00 e no Setor Sudoeste por R\$ 4.500,00. Os valores auferidos são resultados direto da ação transformadora do capital incorporador sobre o mercado imobiliário, transformando áreas de baixa expectativa de criação de renda fundiária em sucessos imobiliários.

Aplicando a este caso os momentos de valorização imobiliária propostos por Smolka (1987, apud CAMPOS, 1988), observa-se no momento I a compra do imóvel de um proprietário particular antes da mudança de destinação e uso do lote que passou a permitir o uso residencial, transferindo a mais valia do proprietário original da terra ao novo proprietário, a incorporadora. No momento II, a criação de rendas diferenciais com a expansão e intensificação das condições sobre as quais essas rendas incidem, isto é, a mercadoria produzida, no caso muito valorizada em relação ao esperado para o lote. Finalmente no momento III, o mais visível neste caso, observa-se a antecipação de valor, muito destacada, que levou o produto a se valorizar de R\$ 2.750,00 o m<sup>2</sup> no lançamento para R\$ 3.000,00 o m<sup>2</sup> em dois anos devido a grande aceitação de mercado do produto, que teve. Nos dois primeiros finais-de-semana após o lançamento, quinhentas famílias interessadas em adquirir o produto foram atendidas pelas imobiliárias que faziam sua comercialização. Esse sucesso leva à valorização e à segurança do comprador de ter em mãos um produto que irá habilitá-lo a especular no mercado imobiliário no futuro. O valor inicial do

produto, seu valor de uso, é superado devido a sua grande aceitação pelo mercado, por seu valor de troca, o que desvia a atenção sobre o nível do preço em favor de sua valorização esperada, deixando o capital incorporador numa “zona de conforto” para aumentar seus lucros sobre o empreendimento.



Figura 5 – Planta de implantação da Superquadra Brasília

Fonte: J.C. Gontijo Engenharia. Ano 2006

### 2.3 Dinâmica Imobiliária: movimentos e tendências

O processo de valorização/desvalorização do espaço e a necessidade de contínua inovação e alteração do produto imobiliário impulsionam a dinâmica imobiliária e têm reflexos nas decisões de realização do produto imobiliário e na efetiva transação desses em seu mercado.

De acordo com Campos (2003), o funcionamento desse mercado apresenta singularidades que o diferenciam de outros mercados, principalmente pelo fato do comportamento não parametrizado dos agentes econômicos no que diz respeito ao processo de escolha das localizações nas cidades. Ou seja, em um ambiente de incertezas quanto às intenções econômicas dos agentes entre si, propõe-se leitura heterodoxa da concorrência espacial, em que a escolha de localização ocorre em um contexto de incerteza radical.

A atuação dos diversos agentes modeladores do espaço urbano, tanto no que se refere à sua produção, circulação e consumo, originam os fragmentos que compõem o grande mosaico urbano característico das cidades modernas. No entanto, essa fragmentação não é estática e, apesar da forte inércia das formas espaciais criadas pelo homem, ela é sempre refeita nos momentos do espaço e do tempo, elementos inseparavelmente vinculados aos fenômenos de transformação da organização espacial intra-urbana, que, a cada momento, apresenta movimento tanto no sentido da difusão como de homogeneização de novos aspectos relacionados ao seu respectivo padrão espacial.

Ainda de acordo com Campos (2003), a percepção desses movimentos direciona os esforços para a compreensão da dinâmica espacial sob perspectiva heterodoxa do mercado de localização residencial, conforme proposto por Abramo (1998; 2000, apud CAMPOS, 2003), pois, à medida que os movimentos do sistema se ampliam, este pode chegar a determinadas condições nas quais a evolução pode tomar vários caminhos diferentes dentro do seu padrão de organização.

Dessa forma, mesmo em sistemas complexos e caóticos como a estrutura interna das cidades, a antecipação de futuros é possível dentro dos espaços de imponderabilidade, pelo menos no que diz respeito às características qualitativas gerais do comportamento do sistema. No entanto, essa antecipação de



futuros, que é característica da dinâmica do funcionamento do mercado imobiliário, remete ao problema crucial da incerteza urbana.

Apesar de carregado de incertezas, o comportamento de qualquer objeto tende a expressar determinados padrões logicamente interpretados e analisados, que decorrem de circunstâncias históricas e da lógica de funcionamento e interação.

Para entender a proposta de introdução da noção de tempo nas escolhas de localização dos agentes econômicos de Abramo (2001, apud CAMPOS, 2003), em que este inicia a formulação de abordagem alternativa à leitura neoclássica ortodoxa do mercado de localização residencial, seguem, em resumo, as principais contribuições teóricas da abordagem de economia urbana neoclássica:

- I. no modelo de Alonso (1964, apud CAMPOS, 2003), a distribuição geográfica dos agentes no espaço seria o resultado agregado de um conjunto de decisões estritamente individuais, em que o objetivo único seria o de maximizar a função utilidade ou a função lucro. Essa teoria parte do pressuposto que os indivíduos tomam as suas decisões de forma autônoma e independente, buscando maximizar suas funções objetivas e as escolhas, por sua vez, são decididas segundo racionalidade paramétrica;
- II. no modelo de Muth (1969, apud CAMPOS, 2003), tem-se uma visão baseada nos termos tradicionais de equilíbrio parcial de mercado. Para Abramo (2001), Muth formulou o problema diretamente em termos de programa de maximização da utilidade de um consumidor que se acha submetido a restrição orçamentária.

Segundo Abramo (2001), o equilíbrio de localização individual remetem à passagem do indivíduo (ação) ao agregado-coletivo (ordem), isto é, das decisões individuais de localização ao ordenamento do uso do solo e, portanto, à estruturação da cidade.

Em resumo, para Abramo (1998, apud CAMPOS, 2003), o raciocínio neoclássico repousa em dois pilares aqui resumidos em duas críticas principais.

Com a introdução da noção de tempo nas escolhas de localização dos agentes econômicos, fator desconsiderado nas críticas neoclássicas, Abramo (1998, apud CAMPOS, 2003) inicia a formulação de abordagem alternativa à leitura do mercado de localização residencial.

Nessa perspectiva, as localizações e os preços imobiliários não serão mais considerados como sendo o resultado do encontro de indivíduos autônomos e

independentes. Ao contrário, o comportamento estratégico dos agentes econômicos e os fatores de externalidade vão condicionar as manifestações de preferência das famílias e, por sua vez, o fato dessas escolhas de localização serem interdependentes implicará a consideração dos fenômenos de antecipação do tomador de decisão, ou seja, do capital imobiliário.

Este processo de antecipação de decisões, segundo Abramo (1998, apud CAMPOS, 2003), acontecendo em ambiente de incerteza urbana, permite um movimento de desnaturalização do processo de localização urbana, pois será o jogo de sinais e ações cruzadas dos consumidores e produtores do espaço urbano, as denominadas convenções urbanas, que estarão no centro da coordenação de todo este processo da dinâmica imobiliária.

O comportamento estratégico dos agentes econômicos levará à criação de inovações para garantir a este mesmo agente a antecipação deixando-o à frente dos demais empreendedores. Este conjunto de inovações espaciais, considerado por Abramo (1998, apud CAMPOS, 2003) como vetor da diferenciação do espaço, e suas imitações na forma de processos de difusão, considerado como vetor de homogeneização do espaço, constituem a dinâmica espacial.

A dinâmica espacial definida desta maneira seria a portadora de vários processos de difusão de inovações. Cada um desses processos, ainda segundo Abramo, teria uma inovação datada em tempos diferenciados, mas continuando a transformar as características dos estoques imobiliários. Os diferentes processos de difusão das inovações datadas, ao se articularem com o processo de configuração das externalidades de vizinhança, conformarão uma estrutura espacial não apenas como mosaico dessas externalidades, mas, também, mosaico de características espaciais estabelecidas segundo o mesmo processo de difusão.

Apresenta-se, dessa forma, leitura da dinâmica espacial intra-urbana bastante distinta da tradição ortodoxa de economia urbana neoclássica, em que o espaço é considerado variável exógena frente às escolhas que fazem os agentes de mercado de localização. Sob a perspectiva da alternativa apresentada, a configuração espacial intra-urbana é compreendida por meio dos movimentos de valorização/desvalorização coordenada por convenções urbanas, ou seja, é o resultado da interdependência de decisões de localização estratégicas e cruzadas dos agentes envolvidos.

Portanto, a dinâmica imobiliária é resultante de diversos movimentos de diversos agentes dentro do espaço urbano. As escolhas das famílias quanto à vizinhança (externalidade de vizinhança) levam ao estabelecimento de determinada convenção urbana, que, uma vez consolidada, permite ao investidor imobiliário, este com o intuito de se antecipar ao concorrente, criar inovações que levarão à maior valorização do produto imobiliário, que, sendo aceitas pelo consumidor serão imitadas pelos concorrentes e darão início ao processo de homogeneização do espaço urbano, e, sucessivamente, alimentando a continuidade da dinâmica imobiliária urbana.

## **2.4 A Teoria da Renda Fundiária e o Espaço Social**

### **2.4.1 Teoria da renda fundiária**

Na tentativa de aplicar ao comportamento do capital imobiliário os conceitos teóricos que justifiquem sua atuação, e as diversas formas como este capital é remunerado, será analisada a teoria que explica os tipos de renda que podem ser auferidas pelo proprietário da terra, rural ou urbana, e as diferentes formas de obtê-la.

Para Gonzales (1985), o preço dos imóveis urbanos é dominante na determinação das formas concretas do crescimento e transformação das cidades. A obtenção de renda fundiária é força motriz do crescimento das cidades. Motivado pelo interesse na obtenção da renda fundiária urbana, são feitos investimentos que resultam em produção de moradia que será revertida em lucro ao proprietário da terra, podendo ser este mesmo o investidor ou incorporador: “O solo tem um preço relacionado à produção capitalista do alojamento e ao movimento dos capitais na economia”. (JUILLET, 1971, *apud* GONZALES, 1985)

O solo é mercadoria com preço e valor comercial determinado. O preço é determinado pela renda fundiária que ele propicia.

Na produção capitalista há sempre lucro médio sobre as mercadorias produzidas, proveniente das condições da produção que lhe asseguram este lucro médio, o lucro usual. A partir do lucro médio, o capitalista pode realizar, em vários setores da produção, um lucro extraordinário, suplementar, que lhe advém de

melhores condições de produção. Isto se dá quando é possível, graças a meios de produção vantajosos, produzir abaixo do preço que as condições normais de produção impõem. Quando este lucro extraordinário se deve a qualidades diferentes de um meio de produção de um tipo particular, como é o solo, ele se constitui numa categoria especial de renda, a Renda Fundiária (RF).

O excedente de valor sobre o preço geral de produção, criado na agricultura em consequência de uma composição mais baixa de capital, em relação à indústria, e do qual se apropriam os donos da terra em função da propriedade privada dessa se constitui na chamada Renda Absoluta (RA).

Quando o capital é aplicado na produção agrícola em condições mais favoráveis do que aquelas oferecidas nas piores terras, o custo da produção das mercadorias é menor para o produtor e, conseqüentemente, a renda cresce. Este acréscimo constitui a fonte de Renda Diferencial (RD) e se deve a condições de fertilidade do solo, proximidade do mercado, investimentos feitos em instalações no próprio terreno, que favorecem a produtividade. A Renda Diferencial se constitui do excedente que o trabalho realiza num solo melhor ou mais bem situado em face das piores terras e onde as condições mais propícias à produção favorecem diferença entre seu preço individual de produção e aquele das piores terras.

Há dois tipos de renda diferencial. A Renda Diferencial I (RD-I), que provém do lucro suplementar devido aos níveis diversos de fertilidade natural do solo e das distâncias ao mercado e que permitem menores gastos para produzir, por m<sup>2</sup>, a mesma quantidade e qualidade de produtos que no pior terreno. Esta renda deve-se à fertilidade do solo e à situação locacional das terras.

A Renda Diferencial II (RD-II) provém do lucro suplementar devido a maior volume de produção por m<sup>2</sup> de solo devido à introdução de mais capital na produção por meio de equipamentos de drenagem, irrigação. Esta se deve, portanto, a maior potencialidade de trabalho numa mesma área.

Quando o excedente do valor provém, não do excedente do trabalho, mas de condições excepcionais que permitem variação nos preços das mercadorias acima de seu valor de mercado, o lucro extraordinário auferido nesta produção é fonte de Renda de Monopólio (RM).

A Renda Diferencial resulta, portanto, do caráter capitalista da produção; a Renda Absoluta, da propriedade privada do solo. Aplicando os conceitos de Renda Fundiária ao caso das cidades, tem-se que a Renda Absoluta, assim como no caso da agricultura, continua advindo da propriedade privada da

terra no mercado imobiliário, considerada mercadoria com um determinado valor de troca, no sentido de que a terra na cidade é uma mercadoria e esta adquire valor de uso para seu possuidor quando é valor de troca ou valor de uso para outros, conforme definido por Marx. (1974, *apud* MORAES; COSTA, 1984)

Já as Rendas Diferenciais (RD-I e RD-II) e a Renda de Monopólio (RM) se caracterizam, no mercado imobiliário, como se segue.

Renda Diferencial é obtida quando se consegue otimizar o capital aplicado na construção a um custo menor do que o custo estabelecido para a construção civil, o Custo Unitário Básico. Se o preço de venda é estabelecido pelo mercado, e o custo de construção é menor do que o mínimo estabelecido, a renda cresce.

A Renda Diferencial I seria proveniente do lucro suplementar devido, por exemplo, à externalidade de vizinhança de determinado terreno na cidade. Um terreno no centro da cidade, onde todos os demais já estão construídos, um terreno perto de estações do metrô, perto de escolas, hospitais e outros serviços fornecem ao investidor, devido à maior velocidade de venda das unidades imobiliárias, e a um preço diferenciado destas unidades, maior renda. Também contribuem para esta renda, o emprego de tecnologias construtivas que permitem ganho de escala ou economia de tempo de execução das obras.

A Renda Diferencial II seria obtida, na produção imobiliária, mediante a aplicação intensiva de tecnologia e potencialização da ocupação do solo urbano. Manifesta-se, por exemplo, na verticalização da construção.

A Renda de Monopólio se caracteriza não pelo uso intensivo de tecnologia ou mão-de-obra, mas de condições excepcionais de escassez ou de localização que permitem ao proprietário da terra obter valor único pelo produto imobiliário oferecido ao mercado.

A Renda Diferencial resulta do caráter capitalista da produção. A Renda Absoluta, da propriedade da terra.

O solo e suas benfeitorias são, na economia capitalista contemporânea, de acordo com Harvey (1980), mercadorias. Mas o solo e as benfeitorias não são mercadorias quaisquer. O valor de uso e o de troca dessas assumem significado especial e merecem ter alguns aspectos analisados de forma particular.

O solo e as benfeitorias não podem deslocar-se livremente, e isso os diferencia de outras mercadorias tais como o trigo, automóveis e similares. O solo e

as benfeitorias têm localização fixa e esta localização absoluta confere privilégios de monopólio à pessoa que tem o poder de determinar o uso nesta localização.

No caso de Brasília, este poder está na mão do estado, o GDF, que com o estabelecimento da legislação urbanística pode determinar o valor potencial do solo urbano e seu produto imobiliário, bem como estabelecer os parâmetros de exploração do solo, vertical ou horizontalmente, no sentido de garantir a qualidade de vida do cidadão habitante da cidade.

O solo e as benfeitorias são mercadorias que nenhum indivíduo pode dispensar. Não é possível existir sem ocupar um espaço. Não é possível viver sem moradia de alguma espécie. É impossível existir sem alguma quantidade dessas mercadorias e isso restringe fortemente a escolha do consumidor em relação a elas.

No caso em estudo, a localidade de Águas Claras se destinava originalmente a uma população de determinada faixa de renda, mais baixa do que a que se encontra ali instalada. O fato de a apropriação capitalista do solo visar o maior lucro possível, juntando-se ao momento de escassez de terras para o mercado imobiliário atuar em Brasília, levou à produção de determinado tipo de imóveis, com determinadas benfeitorias que tornaram seu preço restritivo a determinada faixa de compradores que foram expulsos para a próxima faixa periférica da cidade.

A interpenetração do valor de uso e do de troca na forma de mercadoria não se manifesta no mesmo grau nem ocorre com a mesma freqüência em todos os setores da economia urbana. O solo e as benfeitorias, por serem de longa duração, assumem com pouca freqüência a forma de mercadorias. Quando são usados como moradias de ocupantes proprietários, quando da ocupação com escolas, estradas, hospitais, mudam de mãos com pouca freqüência, mesmo que estejam freqüentemente em uso. Já no mercado de aluguéis de moradias esta é efetivamente uma mercadoria e um bem negociável.

O solo e as benfeitorias a ele ligadas são permanentes e de longa durabilidade. Por isso, propiciam tanto para o indivíduo como para a sociedade, a oportunidade de acumular riquezas. O solo possui algo de original e indestrutível e que não precisa ser mantido em ordem para ter valor ou potencial de uso.

Numa economia capitalista, um indivíduo tem duplo interesse na propriedade: como valor de uso atual e futuro e como valor de troca atual e potencial, tanto agora como no futuro. Corroborando essa idéia, Smolka (1987)

afirma que, ao negociar um imóvel, o investidor imobiliário, além de fornecer um bem durável, credencia o comprador a negociar no mercado imobiliário.

As instituições financeiras como facilitadores de grandes desembolsos necessários à aquisição da mercadoria moradia e o poder público como maestro da atuação dos agentes imobiliários, devem exercer papel muito importante no funcionamento do mercado do uso do solo urbano e da propriedade na economia capitalista. A troca no mercado imobiliário ocorre num determinado momento do tempo e a proporção de frequência da troca desta mercadoria em relação à sua durabilidade é muito pequena e os direitos de uso para um período de tempo são obtidos com grande desembolso neste determinado momento, resultando na importância destes agentes, que deverão viabilizar a ocorrência da troca e, antes disso, fiscalizar como esta troca se dará, tendo em vista a sua durabilidade, visando o bem comum.

O solo e as benfeitorias possuem usos diferentes e numerosos. Uma casa, por exemplo, pode ser usada simultaneamente de muitos modos diferentes, podendo ser abrigo, espaço de uso exclusivo de seu ocupante, fornecer privacidade, localização acessível a locais de trabalho, serviços, amigos, localização próxima a áreas de risco, congestionamento, localização de vizinhança que tem características físicas, sociais e simbólicas (*status*), meio para lucrar e aumentar riqueza. Todos esses usos juntos constituem o valor de uso da casa para seus ocupantes. Esse valor de uso não é o mesmo para todas as pessoas em residências comparáveis, nem é constante no tempo para a mesma pessoa na mesma moradia. Pessoas diferentes consomem aspectos diversos da moradia em quantidades diferentes em sua vida diária. Cada indivíduo e grupo determinarão, particularmente, o valor de uso. É somente quando as peculiaridades das pessoas são consideradas com as características da moradia que o valor de uso assume real significado.

Neste ponto do pensamento de Harvey (1980), é possível traçar paralelo com as convenções urbanas de Abramo (1998, apud CAMPOS, 2003), quando este afirma que o valor da moradia se deve, em grande medida, à externalidade de vizinhança desta moradia ou ao valor atribuído por grupo específico de consumidores a determinadas características de localização e de vizinhança. Para Harvey (1980), os valores de uso atribuídos à mercadoria refletem misto de necessidade e reivindicações sociais, idiosincrasias, hábitos culturais, estilos de vida e similares que não são estabelecidos apenas pela soberania do consumidor, mas são basicamente formados em relação ao sistema de sustentação da vida do indivíduo.

Ainda de acordo com Harvey (1980), o solo e as benfeitorias são mercadorias diferenciadas das demais pelas características de serem imóveis, indispensáveis, terem valorização relativa e variável dentro do espaço urbano, serem permanentes e de longa durabilidade, respectivamente, serem trocados poucas vezes em relação à sua durabilidade e necessitar de grande desembolso para efetuar a troca, além de terem diversos tipos diferentes de uso e usos que variam para cada proprietário para um mesmo bem.

Essas características conferem à benfeitoria, no caso o produto imobiliário, situação diferenciada quando colocada à venda no mercado imobiliário. Devido a muitas vezes possuir localização única e privilegiada (situação de monopólio), os preços deste produto tendem a ser excludentes para a maior parte dos possíveis candidatos à sua aquisição. O mesmo ocorre quando se trata de localização privilegiada em relação a equipamentos urbanos, escolas, hospitais, metrô, ou em relação à posição do bem dentro da configuração da cidade: mais próximo do centro, mais para o subúrbio, entre outros.

Esta característica do produto imobiliário ser único e fixo interfere grandemente na dinâmica imobiliária intra-urbana. A definição do tipo de produto a ser executado em determinada porção do espaço urbano vai estabelecer ali determinada externalidade de vizinhança devido ao preço potencial daquele bem a ser construído – mais caro ou mais barato. Esta vizinhança a que se destinará este produto, por sua vez, contribuirá para a valorização ou desvalorização daquela porção de espaço urbano, criando convenção urbana que confirmará as famílias que deverão morar naquela localidade no futuro, definindo para aquela área determinadas características de *status* e valorização imobiliária.

Para Harvey (1980), há diversos atores no mercado de moradia, e cada grupo possui modo diferente de determinar o valor de uso e o valor de troca desta mercadoria. Para esta pesquisa, interessa conhecer o papel dos usuários de moradia, dos corretores de imóveis, dos proprietários, dos incorporadores e indústria de construção de moradias, das instituições financeiras e das instituições governamentais, atores que influenciam a forma como esta mercadoria é produzida nas cidades.

Os usuários de moradia consomem os vários aspectos da habitação de acordo com seus desejos e vontades. O valor de uso da casa é determinado pela consideração conjunta de uma situação pessoal ou de família para uma casa



particular, em localização particular. Os usuários proprietários estão relacionados com os valores de uso e agem de acordo com isso. Porém, além de seu potencial de riqueza, o valor de troca de uma casa deve também ser considerado. É possível manter a casa em ordem para usá-la melhor ou modificá-la com a intenção de aumentar seu valor de troca. O usuário proprietário está interessado no valor de troca, em duas situações: no momento da compra e quando reformas maiores forçam ao exame de restrições orçamentárias. Locatários estão em posição diferente porque o valor de uso leva apenas a um limite racional de investimento, visto que o valor de troca vai para o proprietário. Mas todos os usuários de moradia têm objetivo similar: obter valores de uso por meio do arranjo do valor de troca.

Os corretores de imóveis operam no mercado de moradia para obter valor de troca. Obtêm lucro mediante a compra e venda ou pela cobrança de custos de transação para seus serviços como intermediários. Os intermediários raramente contribuem para o valor de uso da casa. Para estes, o valor de uso da moradia reside no volume de transações, porque é destas que obtêm o valor de troca. Operam como empresários coordenadores no mercado de moradia, possuem incentivos para aumentar o giro no estoque de moradia porque isso leva a expansão do negócio (geralmente não têm preocupação com a qualidade de vida na cidade, até o momento em que a alteração desta qualidade não interfira no valor de troca da sua mercadoria). Os corretores podem desempenhar o papel de coordenadores passivos do mercado ou como encorajadores da atividade do mercado.

Os proprietários, em sua maioria, têm o valor de troca como seu objetivo. Proprietários rentistas ou investidores olham a casa como meio de troca, pois os serviços de moradia são trocados por dinheiro. Em geral o proprietário age por duas estratégias: compra uma propriedade e a aluga para obter renda do capital investido ou compra uma propriedade utilizando o financiamento hipotecário. A aplicação da renda de aluguel para amortizar a hipoteca leva o proprietário a aumentar o valor líquido de suas posses. A primeira estratégia maximiza a renda corrente, geralmente em curto prazo, enquanto a segunda maximiza o aumento da riqueza. A escolha da estratégia tem impacto importante sobre a manipulação do estoque de moradia. A primeira estratégia tende a levar à rápida obsolescência, a segunda à boa posição e manutenção. Qualquer que seja a estratégia, permanece o fato de que os rentistas profissionais, os investidores, cuidam da casa ou do produto imobiliário como meio de troca e não com valor de uso para si mesmos.

Os incorporadores e a indústria da construção de moradias estão envolvidos no processo de criar valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si mesmos. A compra do solo, sua preparação e a construção de moradias pressupõem considerável mobilização de capital em adiantamento à troca. As empresas envolvidas nesse processo estão sujeitas à pressão competitiva e devem realizar lucro. Têm, por isso, forte interesse em proporcionar os valores de uso necessários para obter benefícios em valor de troca. Há numerosas maneiras, legais e ilegais para se obter isso e, certamente, esse grupo no mercado de moradia tem forte interesse empregado no processo de suburbanização e, em menor grau, no processo de reabilitação e redensolvimento. Do mesmo modo que os intermediários estão interessados no aumento da mobilidade dos imóveis, os incorporadores e empresas de construção estão interessados em crescimento, reconstrução e reabilitação de áreas das cidades. Esses dois grupos estão interessados em valores de uso para outros, somente na medida em que criam valores de troca para si próprios. Observa-se, neste caso, a importância da regulação deste mercado pelo poder público, este sim interessado integralmente na geração e manutenção da qualidade de vida nas cidades.

As instituições financeiras desempenham papel importante no mercado de moradia. O financiamento da casa própria, empreendimento de proprietários, desenvolvimento e novas construções recaem pesadamente sobre os recursos de bancos, companhias de seguros, sociedades de construção e outras instituições de financiamento. Algumas destas instituições limitam-se ao financiamento do mercado de moradia, outras, porém, servem a todos os setores e tendem a alocar seus fundos tanto em moradia quanto a criar oportunidades para investimento lucrativo e seguro relativamente a outros investimentos no mercado imobiliário. Em geral, as instituições de financiamento estão interessadas em obter valores de troca por meio de financiamentos de oportunidades para a aquisição de valores de uso. As instituições de financiamento estão envolvidas em todos os aspectos do desenvolvimento do patrimônio real (industrial, comercial, residencial, entre outros) e elas, por isso, conseguem alocar o solo para usos sob seu controle mediante financiamento. Essas medidas são, evidentemente, orientadas para a lucratividade e para evitar riscos nas operações.

As instituições governamentais freqüentemente interferem no mercado de moradia. Processos políticos atuam na carência de valores de uso disponíveis para os consumidores de moradia, principalmente os de baixa renda. A produção de

valores de uso por meio da ação pública – como a provisão de moradias de baixa renda – é uma forma direta de intervenção. Essa intervenção também pode assumir a forma de auxílio a instituições financeiras, aos incorporadores e à indústria da construção para obter valores de troca pela ação do governo ao prover isenção de impostos para garantir lucro ou minimizar riscos e assim estimular o crescimento da produção deste tipo de moradia. O governo também impõe e administra variedade de restrições institucionais na operação do mercado de moradias, mediante a criação, aplicação e fiscalização de normas urbanísticas de zoneamento e controles de ocupação do solo. Este papel do poder público é demasiado importante e deve ser efetivo por ser ele o único ator em todo este processo que não tem em vista o valor de uso ou valor de troca para si mesmo ou para seu próprio lucro, mas sim a otimização destes valores para os demais atores envolvidos no processo, sem causar perda ou dano ao meio ambiente, ao território e aos demais atores envolvidos. O governo, quando aloca serviços, facilidades e vias de acesso, também contribui indiretamente para o valor de uso da moradia modificando o meio circundante (externalidade positiva).

Para Harvey (1980), a mercadoria moradia é objeto de grande interesse para um país através de seu governo. Dadas as características de serem fixas, indispensáveis, permanentes e de longa durabilidade e vetor de produção de grande volume de riquezas para o país e para os investidores deste mercado, é necessário que haja coordenação constante e transparente de todos os atores envolvidos neste processo para que todas as partes interessadas sejam atendidas.

O governo deveria estabelecer os limites de atuação de cada uma das partes pela legislação urbanística, de corretagem de imóveis, de produção e incorporação, bem como o limite de ação das instituições financeiras, pois os demais atores, usuários e compradores de moradias, são clientes finais que têm pouco poder de influência sobre os demais atores, principalmente os de baixa renda, que dependem, muitas vezes, da intermediação do governo para viabilizar a sua moradia.

No caso da localidade de Águas Claras, a alteração da legislação urbanística quando da elaboração do PDL, beneficiou a parcela mais forte dentre as partes envolvidas neste processo de produção de moradia, o capital incorporador que, através do aumento do potencial construtivo dos lotes, potencializou a realização de receita para um mesmo investimento, provocando o adensamento da localidade o que vai refletir na qualidade de vida do morador caso não seja rigorosamente

acompanhada, pelo poder público, de estudos que vão verificar se o sistema viário e toda a infra-estrutura prevista para a localidade darão vazão à nova demanda.

Pelo exemplo, verifica-se o quão importante é a coordenação que deve ser feita pelo poder público, por ser o único que não tem interesse próprio envolvido no processo, de todos os atores e etapas da produção da moradia nas cidades.

#### **2.4.2 O espaço social**

O espaço urbano não se caracteriza apenas pela ocupação física, por edificações erguidas para proteger e abrigar. Sua apropriação pelo usuário, de diversas formas para um mesmo espaço é o que lhe confere legitimidade.

O espaço se impõe através das condições que ele oferece para a produção, para a circulação, para a *residência* (grifo nosso), para a comunicação, para o exercício da política, para o exercício das crenças, para o lazer e como condição de viver bem (SANTOS, 1997, apud CAMPOS, 2003)

Na análise de Santos (STEINBRGER, 2006), o espaço é articulado, necessariamente, numa combinação localizada, a uma estrutura demográfica, de produção, de consumo, de renda, de classes, assim como é condição e resultado do sistema de valores simbólicos, ideológicos e culturais de determinada realidade social. Aplicada ao caso de Águas Claras, sua teoria confirma a hipótese de que, se o espaço é condição e resultado do sistema de valores simbólicos, ideológicos e culturais da sociedade, o tipo de moradia com a qual esta sociedade irá se identificar, ou ainda a produção espacial em determinada localidade, deverá refletir esse sistema de valores ou essas expectativas.

A organização espacial é complexa, pois existem funções decorrentes de processos sociais que provocam a criação de formas modernas. Outras não são capazes de inovar, utilizando para sua realização, formas espaciais pré-existentes, mediante readaptação. Além do mais, as inovações têm tempos distintos de aceitação, algumas com mais ou menos dificuldade de se integrar às formas existentes, provocando maior ou menor grau de aceitação.

Considerando a localidade em estudo, observa-se que a proposta de novo desenho urbano ou forma espacial, em relação ao existente em Brasília ou pré-

existente, não teve boa aceitação por não refletir o sistema de valores simbólicos e ideológicos da sociedade a que se destinavam.

Ainda conforme Santos (1978, apud CAMPOS, 2003), as formas mais duráveis chegam mesmo a limitar e a dirigir determinadas transformações no presente, denominando de rugosidades espaciais as restrições impostas à possibilidade de ampla transformação espacial oriundas das decisões e escolhas que os agentes pretendem imprimir no processo de estruturação intra-urbana. Do ponto de vista do agente capital incorporador, observa-se que este, pela sua intrínseca necessidade de contínua inovação e alteração do produto imobiliário visando sua valorização, pode, por antecipações urbanas, postergar, para um período o mais distante possível no tempo, a existência dessas rugosidades, elas mesmas agentes de desvalorização imobiliária ao longo do tempo no espaço urbano.

Considera-se exemplo a cidade de Brasília, que tem no Setor Comercial Sul, apesar de sua centralidade, uma das áreas de serviços e comércio mais desvalorizadas da cidade, conforme acompanhamento da oferta de imóveis no Caderno de Classificados do jornal Correio Braziliense. Isso em função das características de suas edificações: todas antigas e desatualizadas para os padrões vigentes no mercado imobiliário, com edifícios comerciais e institucionais sem garagem, dimensões inadequadas dos imóveis e ausência de dispositivos de segurança como escadas de emergência, entre outros.

O capital incorporador tem, portanto, condição de criar modelos espaciais que vão adiar ao máximo o aparecimento das rugosidades espaciais, antecipando tendências, utilizando, para isso, mecanismos próprios de seu processo de atuação e respeitando as convenções urbanas estabelecidas por determinados grupos sociais em dado momento no tempo.

Cada edifício, bairro, loteamento, está sempre mudando de valor relativo dentro de cada área onde se situam. Mudanças que não são homogêneas para todos e cuja explicação vai além de cada um desses objetos e só pode ser encontrada na totalidade das relações que comandam a sociedade em geral, e a estruturação do espaço no particular. Se este capital conseguir fazer a leitura correta dessas relações sociais e traduzi-las nas convenções urbanas corretas, o valor relativo dos objetos imobiliários poderá ser, por longo período de tempo, alterado para maior, pois poderá refletir e servir de receptáculo adequado à realização dos processos sociais, neste caso muito influenciados por fatores econômicos de escolhas de famílias, e evitar a

existência de rugosidades espaciais que servem de empecilho, no médio e longo prazo, para este capital obter constante fluxo de ganho com empreendimentos imobiliários em determinada localidade.

A cada evento, a forma se recria. Assim, a forma-conteúdo não pode ser considerada, apenas como forma, nem, apenas, como conteúdo. Ela significa que o evento, para se realizar, encaixa-se na forma disponível mais adequada a que se realizem as funções de que é portador. Por outro lado, desde o momento que o evento se dá, a forma, o objeto que o acolhe ganha outra significação, proveniente desse encontro. Em termos de significação e realidade, um não pode ser entendido sem o outro, e, de fato, um não existe sem o outro. A idéia de forma-conteúdo une o processo e o resultado, a função e a forma, o passado e o futuro, o objeto e o sujeito, o natural e o social. (Santos, 1997, *apud* CAMPOS, 2003).

Aplicando a esse estudo, em que forma-conteúdo é o produto imobiliário propriamente dito, quando o capital incorporador internaliza externalidades positivas com o objetivo de valorizar o espaço urbano, este o altera e o valoriza ao mesmo tempo, possibilitando outros tipos de uso para uma mesma localidade. Quando empreendimentos são realizados neste espaço urbano, a forma que abrigará o conteúdo (moradia, trabalho, dentre outros), modifica esse espaço urbano, que quando ocupado será novamente modificado e assim continuará sofrendo mudanças provenientes de diferentes ocupações que este espaço sofrerá. Cabe ao capital incorporador realizar mudanças internalizando externalidades que valorizem e mantenham a valorização dos produtos imobiliários.

### **3 CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO E DOS MORADORES DE ÁGUAS CLARAS: O PROPOSTO E O EXECUTADO**

Apresenta-se, a seguir, o projeto de Águas Claras, conforme os Memoriais Descritivos elaborados à época da encomenda do projeto e a exposição do perfil da população a que se destinava a nova localidade.

Em seguida, a análise das características do tipo de apropriação ocorrida na localidade e qual a população que se encontra efetivamente morando em Águas Claras. Essas análises são importantes na medida em que permitirão o conhecimento da proposta e as razões que levaram à sua diferente apropriação.

#### **3.1 O Projeto**

O ponto de partida para a elaboração do projeto de Águas Claras foi, de acordo com seu autor, a encomenda feita pelo Governo do Distrito Federal:

O projeto aqui apresentado insere-se num conjunto de iniciativas da presente Administração do Distrito Federal, destinadas a viabilizar tanto o metrô, quanto o atendimento de demandas de espaços para habitação e outras atividades (GOVERNO, 1982).

Constatou-se, como descrito no MDE de Águas Claras (GOVERNO, 1984), que se não fosse prevista alternativa para o crescimento organizado de Brasília – à época com trinta e um anos, mas já carente de alternativas de moradia para classes sociais que não poderiam arcar com os custos imobiliários na cidade –, o crescimento se daria de qualquer forma, provavelmente predatória, ameaçando os padrões característicos da cidade, fato já previsto por Lúcio Costa, que desenhou cidades-satélites como alternativas para o crescimento de Brasília (COSTA, 1987). Neste ponto cabe observar que, ainda que não atenda parcela significativa da sua população, aquela de renda inferior que não consegue comprar imóvel em Brasília, os chamados “padrões característicos da cidade” deveriam ser mantidos.

Águas Claras foi concebida como elo da continuidade urbana, visto que sua localização veio preencher hiato existente entre o Plano Piloto e Guará e a

cidade de Taguatinga, centros já consolidados, confirmando o previsto no Plano Estrutural de Organização Territorial do Distrito Federal, de 1977 (COMPANHIA, 1977) que previa o desenvolvimento da metrópole nesta direção (Figura 6). A proposta de desenho urbano foi estruturada segundo o eixo de transporte de massa, o metrô. Em paralelo, procurou-se desde a primeira concepção do projeto, incorporar contribuições mais próximas daquilo que se pode chamar de cidade brasileira tradicional, conforme descrito no MDE de Águas Claras (GOVERNO, 1984).

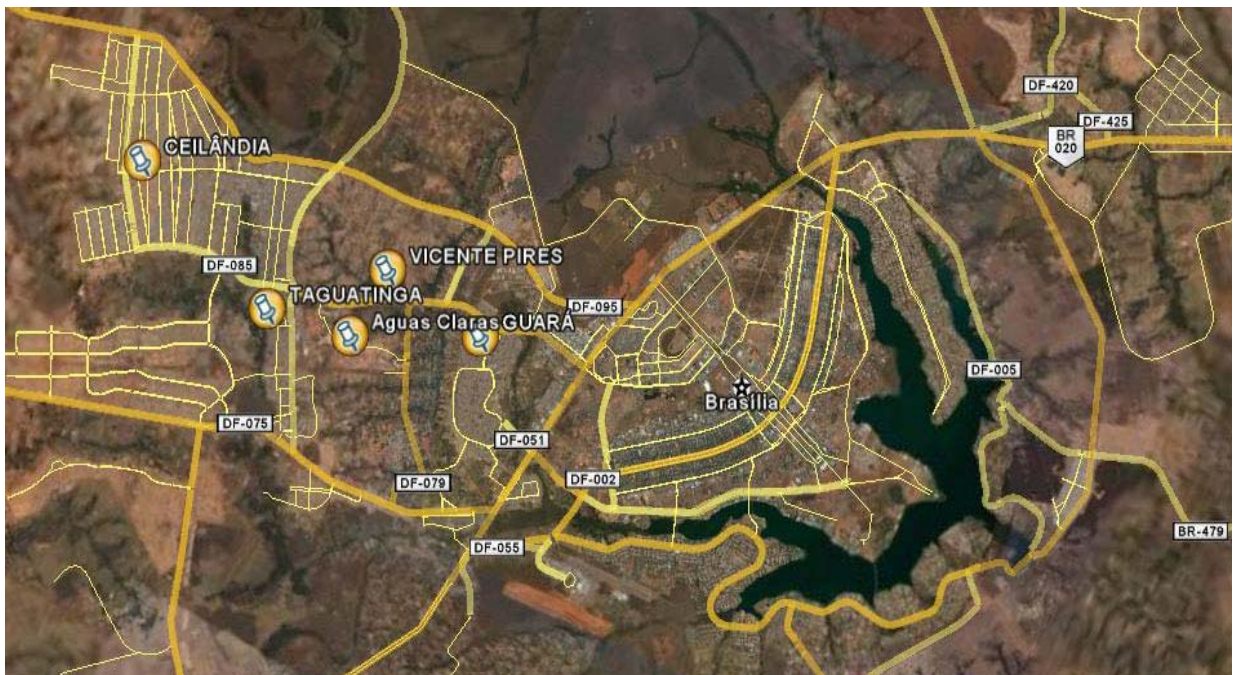


Figura 6 – Mapa de localização de Águas Claras no DF

Fonte: CODEPLAN, ano 1990

O projeto da nova localidade, estruturado pela linha do metro, teria seis zonas de uso urbano, conforme o Plano Urbanístico Preliminar, Cidade Águas Claras (GOVERNO, 1982) e Memorial Descritivo, primeira etapa (GOVERNO, 1984) e figuras 7 a 11 a seguir.



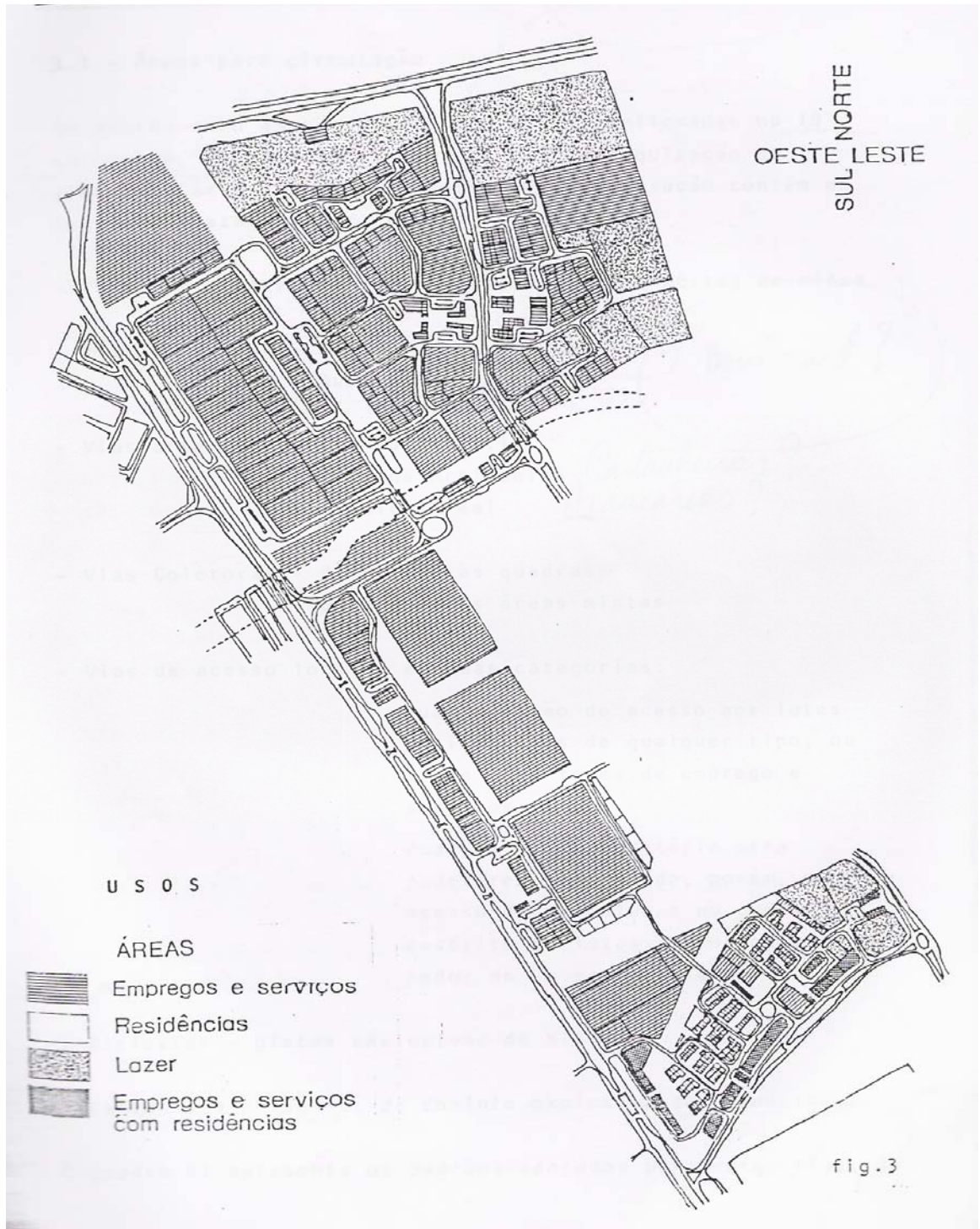


Figura 7 – Centro metropolitano de Águas Claras (quarteirões centrais)

Fonte: Memorial Descritivo, primeira etapa (1982)

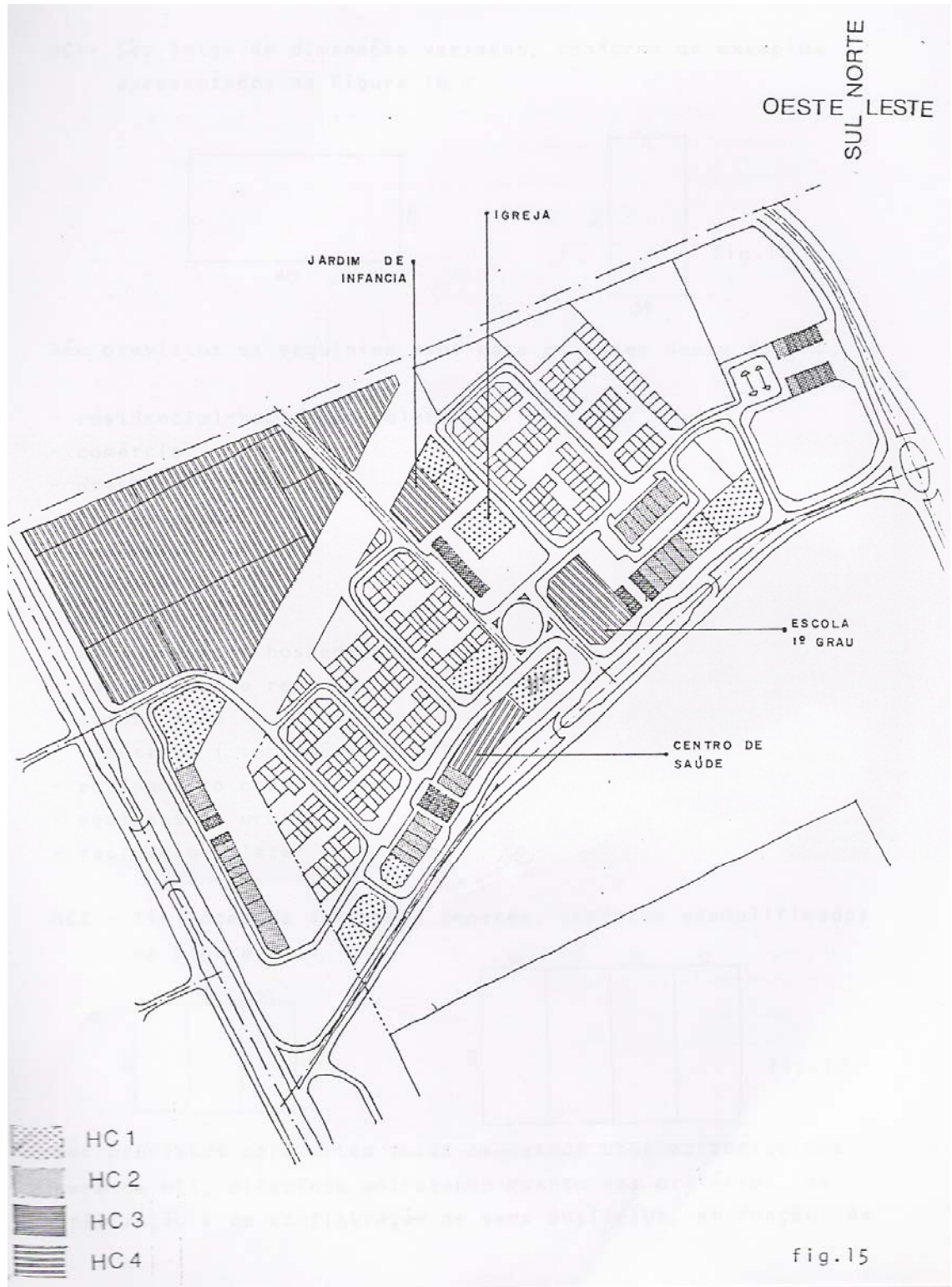


Figura 8 – Centros secundários de Águas Claras (áreas de comércio e serviços)

Fonte: Memorial Descritivo, primeira etapa (1982)



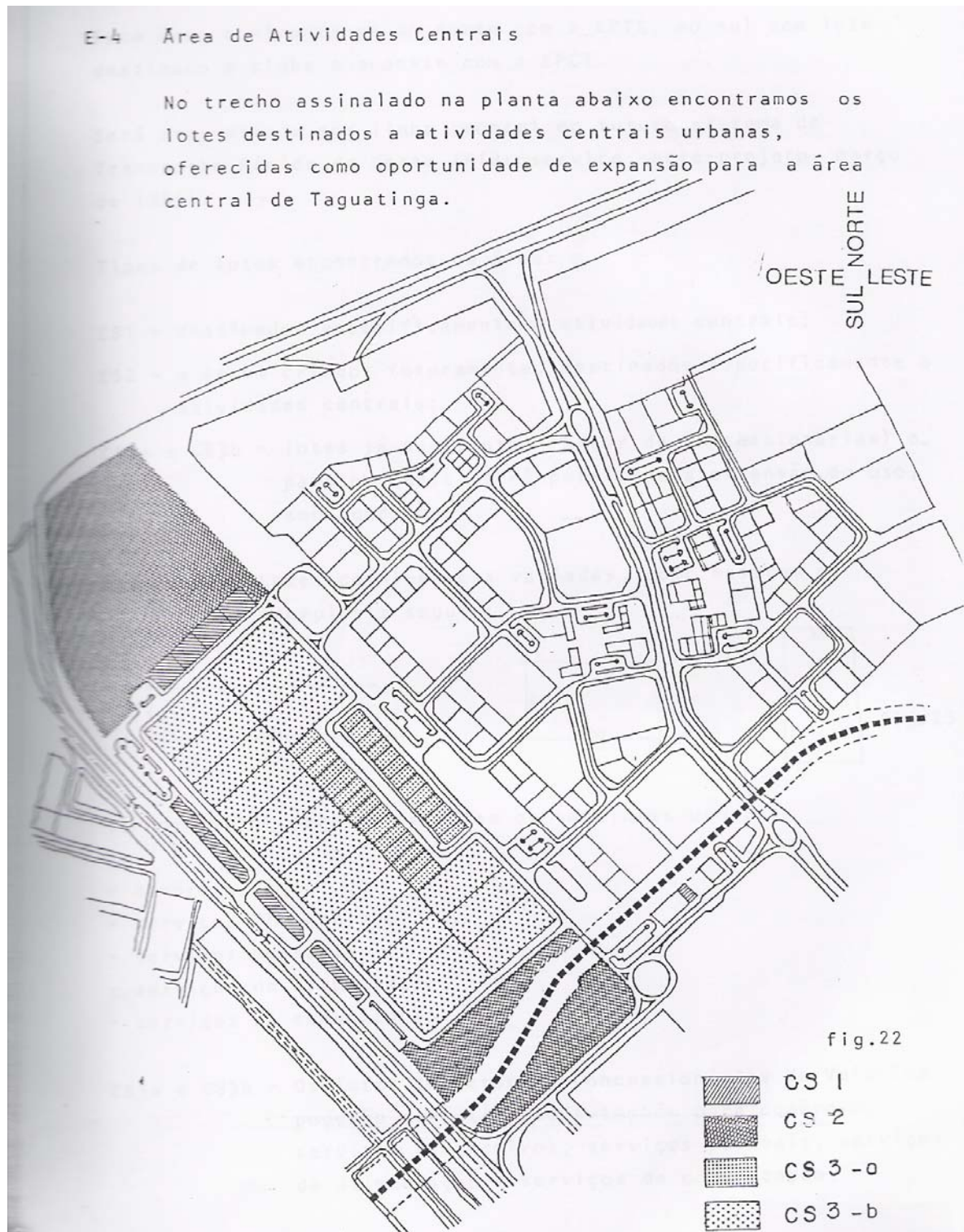


Figura 9 – Áreas de uso misto de Águas Claras (quarteirões ao longo da linha do metro)  
 Fonte: Memorial Descritivo, primeira etapa (1982)

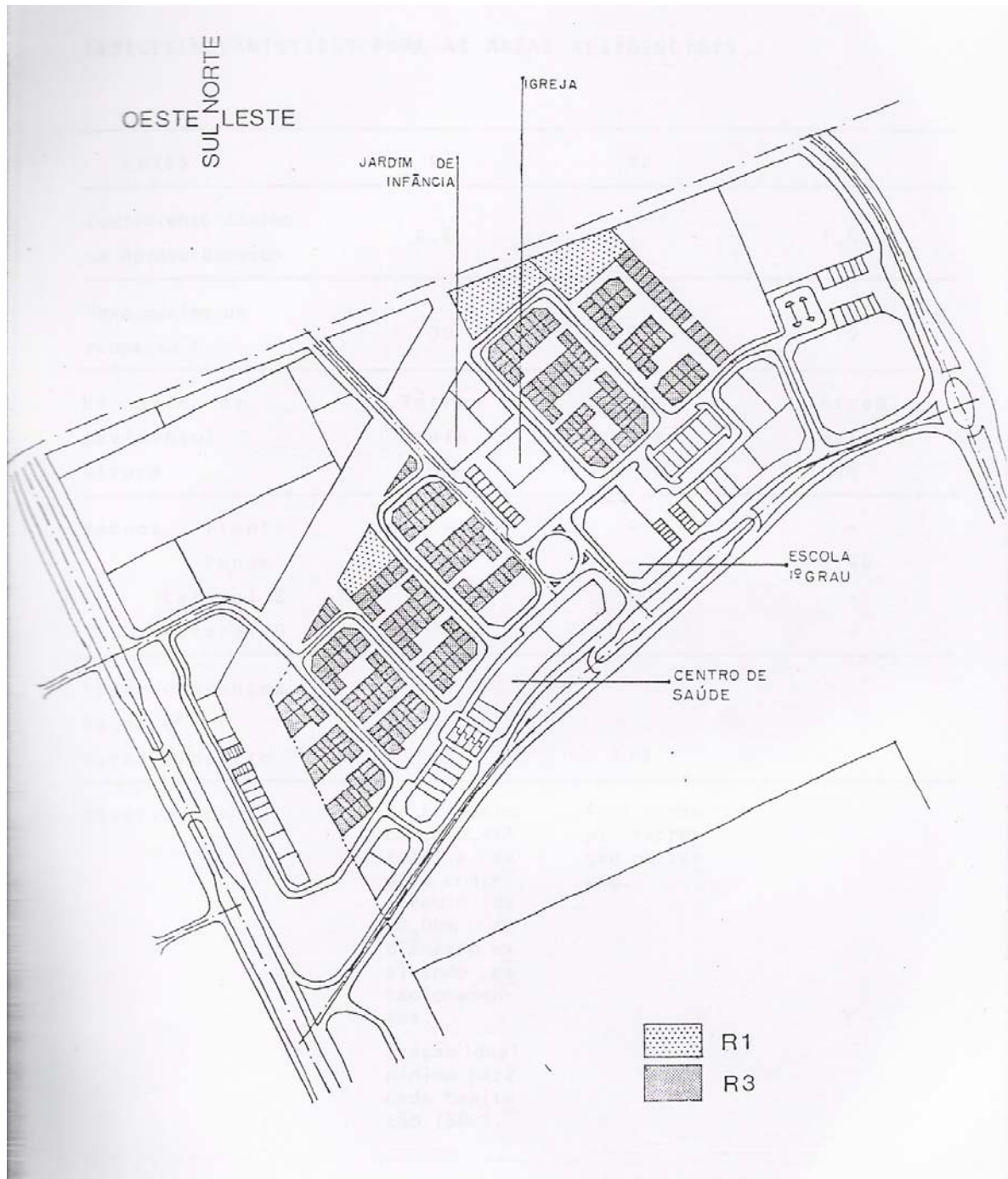


Figura 10 – Unidades residenciais de incorporação planejada em Águas Claras (quadras)  
Fonte: Memorial Descritivo, primeira etapa (1982)



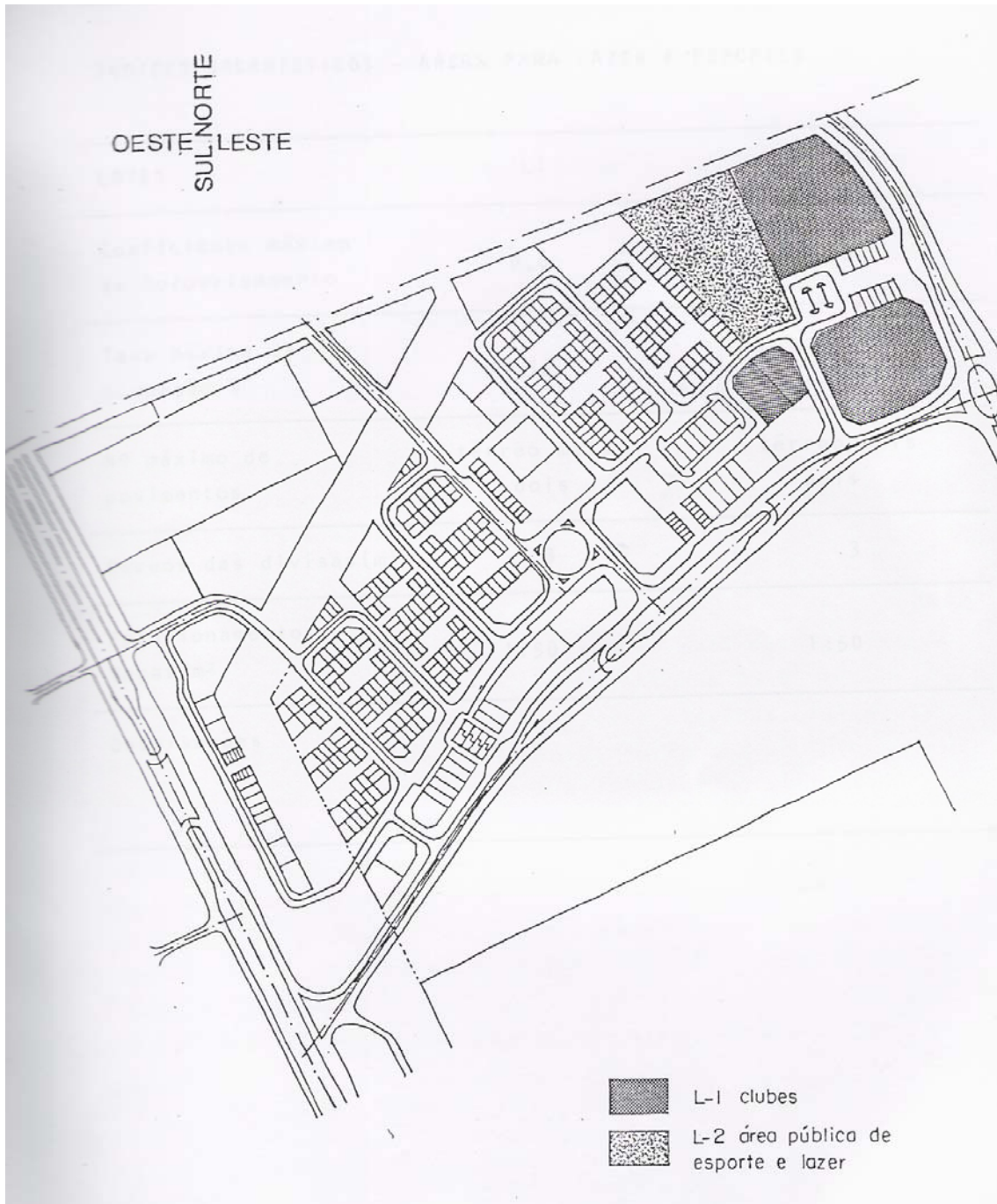


Figura 11 – Áreas institucionais e de equipamentos comunitários de Águas Claras

Fonte: Memorial Descritivo, primeira etapa (1982)

A respeito dos centros comerciais e centros empresariais não foi possível localizar mapas ou plantas demonstrativas.

Após a elaboração do Plano Urbanístico Preliminar, e sua aceitação pelo GDF, o projeto evoluiu para o Memorial Descritivo, primeira etapa, em que diversos parâmetros propostos inicialmente foram alterados, havendo maior aproximação do projeto com a realidade hoje implantada. A nova etapa de trabalho

foi delimitada em função dos princípios relacionados a seguir, extraídos do referido documento (GOVERNO, 1984):

- Assegurar uma oferta diversificada de espaços para atender demanda já identificada, que abrange as atividades de habitação, incluindo aquelas de interesse da população de invasões, educação superior, comércio, recreação e esportes, serviços públicos e transportes.
- Ocupar inicialmente áreas com um mínimo de comprometimento quanto aos procedimentos administrativos e legais.
- Assegurar a ocupação de áreas que requeiram os menores investimentos quanto à implantação do sistema viário e das redes de infra-estrutura e serviços.

No projeto proposto, foi evitado o critério de zoneamento rígido, prevendo-se faixas de maior densidade, de uso misto, ao longo dos principais corredores de circulação, isto é, as vias principais Araucárias e Castanheiras.

O objetivo era garantir que, de qualquer ponto da estrutura urbana, o usuário tivesse fácil acesso a qualquer atividade. Neste ponto, observa-se que o projeto para a nova localidade, vizinha à Brasília, procurava se contrapor a ela, diferente em seus pressupostos definidores quais sejam o de evitar zoneamento rígido ou setorização excessiva, prover acesso fácil, de qualquer ponto da estrutura urbana, a qualquer atividade.

O projeto urbanístico de Brasília (COSTA, 1957) é pano de fundo, sobre o qual são feitas avaliações e críticas. Neste caso, no projeto de Águas Claras, optou-se por negar a realidade implantada em Brasília, e tentar modelo com paradigma oposto, o do convívio e da mistura de usos no mesmo lote, numa avenida arterial.

Foi também evitado na nova localidade a repetição de esquemas rarefeitos que impliquem atribuir ao poder público os pesados ônus decorrentes da implantação e manutenção de áreas públicas extensas. Observa-se a crítica as extensas áreas públicas verdes de Brasília, evitadas no projeto de Águas Claras. Jacobs (2003) a esse respeito diz:

Se perguntarmos a um construtor como fazer para melhorar seu projeto na cidade tradicional, ele responderá, como se fosse uma virtude patente: mais áreas livres. Se perguntarmos a um técnico sobre os avanços nos códigos de zoneamento progressistas, ele mencionará, mais uma vez como virtude patente, os incentivos a mais áreas livres. Se andarmos com um planejador por um bairro desvitalizado, já marcado por parques vazios e jardins descuidados cheios de papéis velhos, ele vislumbrará o futuro de mais áreas livres. Mais áreas livres para que? Para facilitar assaltos? Para haver mais vazios entre os prédios? As pessoas não utilizam as áreas livres só porque elas estão lá. Os urbanistas e planejadores urbanos gostariam que utilizassem.

A ausência dessas áreas livres no projeto da nova localidade se deve também ao pensamento e ideário propostos no projeto de Águas Claras, mais gregário, propício ao encontro, e menos monumental que a Capital Federal.

O projeto propunha também diversificação das áreas residenciais. Uma tipologia variada, acreditava-se, facilitaria o acesso à moradia para as diversas camadas da população, pois possibilitaria desde a autoconstrução, em lotes urbanizados, até a aquisição do pacote completo, com habitação, áreas comuns e equipamentos comunitários. Este aspecto do projeto foi frustrado, principalmente no sentido de atender a diversas classes sociais, principalmente as mais pobres.

Ainda de acordo com o Memorial Descritivo (GOVERNO, 1984) a proposta de diferentes tipologias edilícias vinha ao encontro do interesse de criar áreas urbanas de riqueza visual, evitando a monotonia dos conjuntos homogêneos e extensos. Procurar-se-ia contribuir para melhor legibilidade da estrutura urbana, e a auto-identificação do usuário com o ambiente de sua comunidade. Neste ponto, o que se encontra edificado em Águas Claras não só deixou de seguir a proposta de projeto como a negou, criando o seu oposto. O que se encontra edificado nas duas principais avenidas da nova localidade é justamente uma seqüência monótona de edifícios com a mesma tipologia edilícia, destinado à mesma classe social, constituída de edifícios residenciais em torres, sobre embasamento para garagens e áreas de lazer e muros cegos que constituem as paredes das avenidas, que não contribuem para a legibilidade da estrutura urbana, sem nenhum comércio ou outro tipo de uso além do residencial ali edificado.

Pode-se verificar pelas Figuras 12, 13, 14 e 15, que ao longo das principais avenidas de Águas Claras não se encontram comércios, serviços, escolas e outros usos que eram previstos juntamente com as torres de habitação coletiva, mas, apenas empenas cegas de muros que constituem os condomínios residenciais fechados ali edificados.

Verifica-se que a proposta de construções com tipologias diversificadas que facilitariam a identificação das diversas áreas da nova localidade também não se concretizou. Ao contrário, a tipologia edilícia em toda a localidade, como visto nas figuras acima citadas é a mesma, isto é, aquela que foi identificada com a convenção urbana adotada para Águas Claras.





FIGURA 12 – Esquina Av. Castanheiras com Rua 05 Norte

FONTE arquivo pessoal da autora



FIGURA 13 – Esquina Av. Araucárias com Rua 09 Sul (arquivo da autora)

FONTE arquivo pessoal da autora





FIGURA 14 – Esquina Av. Araucárias com Rua 21 Sul (arquivo da autora)

FONTE arquivo pessoal da autora



FIGURA 15 – Esquina Av. Castanheiras com Rua 07 Norte (arquivo da autora)

FONTE arquivo pessoal da autora

O lançamento do sistema viário da localidade estava comprometido com o PEOT 1997 (COMPANHIA, 1977) no sentido de beneficiar o sistema de transporte coletivo, em detrimento do transporte individual motorizado. O sistema de vias foi concebido não apenas como rede hierárquica e eficiente de canais de circulação, mas como importante condicionador da estrutura de encontro de toda a cidade.

O objetivo seria que as vias fossem tratadas como ruas, ao longo das quais são dispostas as atividades e os signos mais importantes da paisagem urbana, procurando-se convivência controlada entre o tráfego e os pedestres por meio de certos recursos de desenho urbano. Evitou-se a aplicação rígida do princípio de segregação de veículos e pedestres como se encontra, por exemplo, em Brasília.

Observa-se que a intenção de criar ruas, ao longo das quais se desenvolveriam as mais diversas atividades, vai de encontro à intenção de se privilegiar o transporte coletivo em detrimento do transporte individual, também objetivo do projeto como colocado anteriormente, visto que, para tanto, necessário seria que as avenidas e não ruas fossem adequadamente dimensionadas para comportar o tráfego de ônibus, de acordo com as dimensões previstas para ruas e avenidas de diversas hierarquias no Decreto n. 26.048, de 20 de julho de 2005 (DISTRITO, 2006), ou o metrô deveria responder por quase todo o transporte coletivo, o que em princípio não seria possível, pois este começava a ser implantado no Distrito Federal, não tendo ainda o alcance e a autonomia suficientes para ser o único meio de transporte de um bairro.

Por outro lado, para que a rua fosse um corredor de atividades, necessário seria que houvesse acessibilidade a estas atividades, isto é, estacionamento para os veículos que acessam essas atividades ao longo das principais avenidas ou ruas, também conforme definido no Decreto 26.048/2005. O estacionamento ao longo das avenidas não foi previsto, o que pode ter colaborado também para a não implantação de atividades, tais como comércio e serviços ao longo das principais avenidas de Águas Claras.

De acordo com o autor do projeto, em seu Memorial Descritivo (GOVERNO, 1984), os padrões de dimensionamento adotados para essas vias foram propositadamente inferiores aos usualmente adotados em Brasília, onde tem sido comprovada a excessiva prodigalidade na concepção do sistema viário. Resta avaliar se as dimensões propostas para as vias na nova localidade atendem com eficiência seus propósitos.

A estrutura urbana do bairro Águas Claras foi concebida como mosaico de subáreas, adaptadas às diversas atividades às quais se destinam. Essas subáreas não devem ser confundidas com os setores que caracterizam os esquemas usuais de zoneamento rígido como o setor de autarquias, setor hoteleiro, setores de uso exclusivo em Brasília, mas sim com complexos urbanos multifuncionais que contêm atividades que se completam, embora com a predominância de algumas sobre as outras, quais sejam: áreas de emprego e serviços, residenciais, de lazer e de circulação.

O urbanista Lucio Costa alerta para "Não insistir na excessiva setorização de usos do centro urbano. O que o Plano propôs foi apenas a predominância de certos usos, como ocorre naturalmente nas cidades espontâneas" (COSTA, 1987).

Para melhor apreender o projeto proposto para Águas Claras, serão definidas, sumariamente, cada uma das subáreas.

- Áreas para circulação – A hierarquização do sistema viário proposto, segundo as proposições do PEOT em vigor, contém as seguintes características de vias:
  - faixa para previsão da implantação de transporte de massa;
  - vias arteriais: EPCT e Avenida Águas Claras;
  - vias arteriais: Rua 200, Avenida Arniqueira e Avenida Areal;
  - vias coletoras de acesso às quadras exclusivamente residenciais e de acesso às áreas mistas;
  - vias de acesso local;
  - ciclovias;
  - caminhos e passeios exclusivos para pedestres.
- Áreas de emprego e serviços – São as áreas destinadas às atividades de comércio, serviços, equipamento urbano e equipamento social. Essas possuem a seguinte tipologia:
  - Esquina;
  - E2 – Local de atividades;
  - Áreas de uso misto.
- Áreas residenciais – As áreas residenciais seguem o princípio da diversificação proposto, tendo sido criados diversos tipos de lotes e arranjos, além dos lotes de uso misto nas avenidas:
  - Lotes para residências em condomínio;

- Lotes para habitação coletiva;
- Lotes para habitação unifamiliar.
- Áreas para lazer e esportes e equipamentos comunitários – Apesar do lazer acontecer em todas as subáreas de forma pontual, foi criado repertório de áreas específicas, desde a escala coloquial até a bucólica:
  - L1 – Clubes e centros sociais e esportivos;
  - L2 – Áreas públicas de esporte local.

As áreas para os equipamentos comunitários foram distribuídas principalmente nos trechos predominantemente habitacionais.

A caracterização do projeto da nova localidade tem por objetivo fomentar a discussão do paradoxo entre a proposta e a realidade implantada. O que se vê em Águas Claras hoje é muito diferente do projeto proposto, tanto em relação aos usos do solo quanto em relação aos seus coeficientes de aproveitamento.

### **3.2 O Morador**

Observa-se que a população a que se destinava originalmente a localidade de Águas Claras, conforme MDE de 1982 – Plano Urbanístico de 1982 (GOVERNO, 1982), não era exatamente a que se encontra hoje no local. A previsão de suprir o déficit de moradia que resultou em invasões e possibilitar o acesso à população de baixa renda não se realizou, estando hoje a localidade ocupada por população de classe média, onde nem mesmo as cooperativas de funcionários dos mais diversos órgãos públicos e entidades de classe conseguiram realizar empreendimentos em lotes a eles destinados, com isenções de impostos e outras facilidades, devido aos altos custos de incorporação dos empreendimentos habitacionais no bairro.

As características de renda e o perfil socioeconômico da população atual do bairro seguem descritos nas figuras 16,17 e 18.

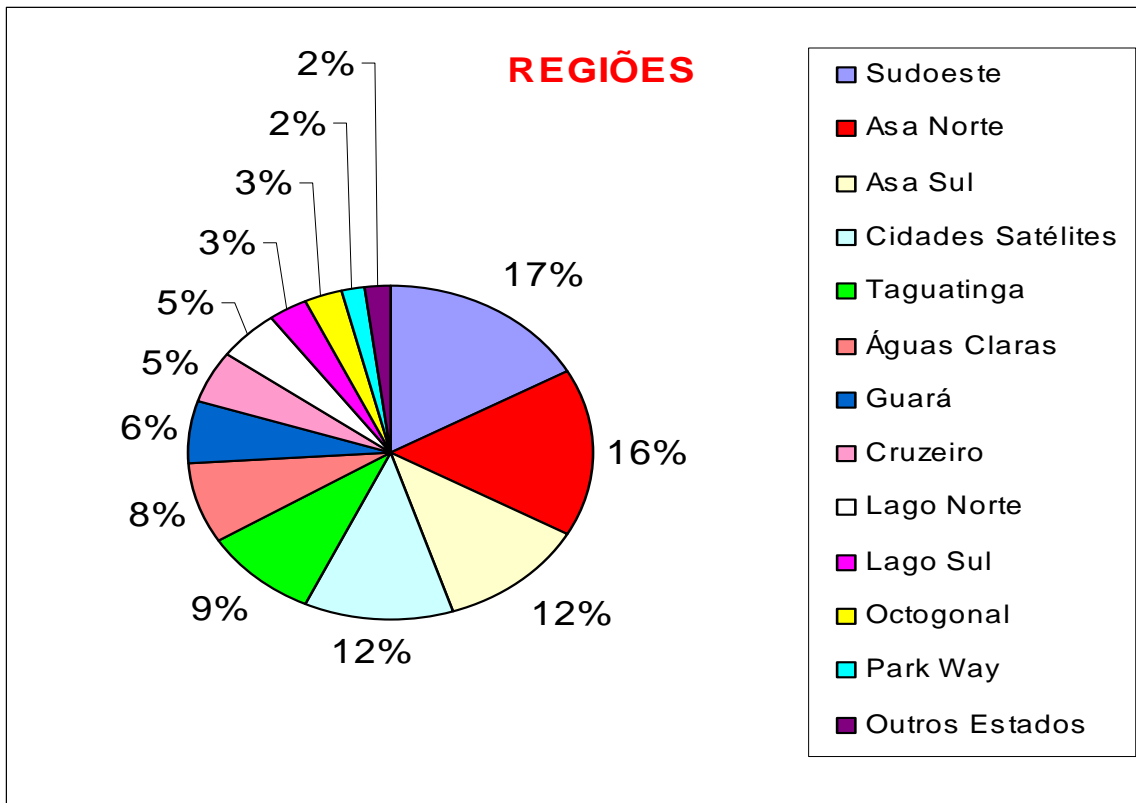


Figura 16 – Perfil dos compradores dos empreendimentos Águas Claras, por RAS de origem  
Fonte: Royal Empreendimentos Imobiliário

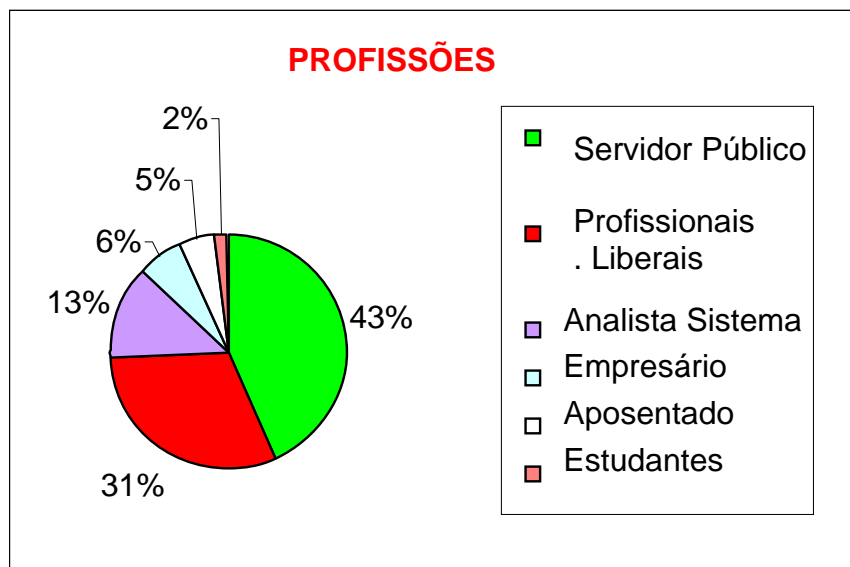


Figura 17 – Perfil dos compradores dos empreendimentos Águas Claras, por profissões  
Fonte: Royal Empreendimentos Imobiliários

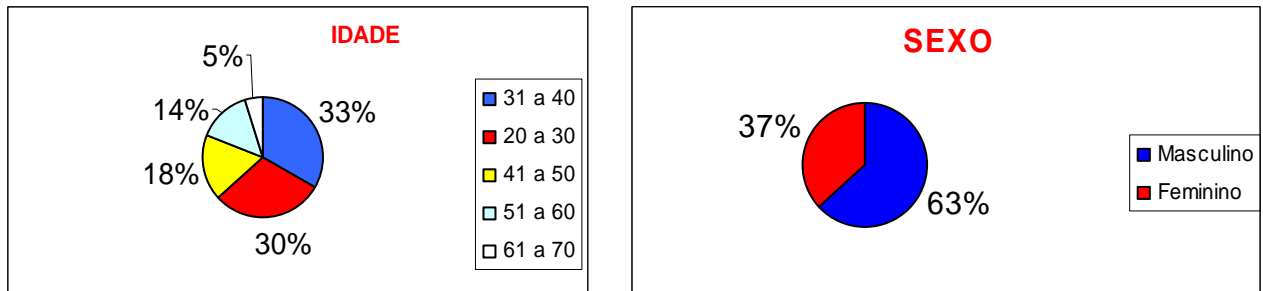


Figura 18 – Perfil dos compradores dos empreendimentos Águas Claras, por idade e sexo  
Fonte: Royal Empreendimentos Imobiliário

Conforme Figura 16, considerando que 17% destes compradores são moradores do Setor Sudoeste, 16% são moradores da Asa Norte e 12% são moradores da Asa Sul, e comparando os dados da CODEPLAN (2006) sobre a renda, observa-se que a renda destes compradores está na faixa de 7,7 salários mínimos *per capita* mensais.

De acordo com Mourão (2006), que apresenta os resultados da pesquisa da ADEMI, a renda familiar dos moradores de Águas Claras tem seu maior percentual entre os que recebem de 10 a 20 salários mínimos (34,1%), seguidos pelos que recebem entre 5 a 10 salários mínimos (30,7%) e pelos que ganham mais de 20 salários mínimos (25,7%) mensais.

A faixa etária predominante em Águas Claras é entre 26 e 40 anos (52,3%). Os que possuem mais de 50 anos correspondem apenas a 15,5% do total de habitantes.

O nível de escolaridade da população é elevado, sendo 57,9% da população composta de pessoas com ensino superior completo.

A grande maioria das pessoas entrevistadas em Águas Claras possui imóvel próprio (75,5%), seguidos por aqueles que moram de aluguel (23,2%) e pelos que moram em imóvel cedido (1,3%).

Observa-se que a localidade de Águas Claras é hoje a principal opção de jovens com formação superior que podem adquirir, por meio de financiamentos diretos com as construtoras ou com agentes financeiros, o seu imóvel. Esses moradores, na maioria, são provenientes de Brasília (Asas Norte e Sul e Sudoeste), o que os caracteriza como moradores que têm estabelecido determinado padrão de qualidade urbanístico e de tipologias edilícias, traduzido por Abramo (2001) como convenção urbana, que define de antemão o tipo de produto imobiliário que este comprador terá como preferência.



## 4 ANÁLISE DO PROBLEMA

A localidade de Águas Claras tornou-se diferente do proposto, tanto do ponto de vista de seu projeto urbanístico como da população que dela se apropriou. Existem fortes indícios de que a nova configuração seja resultante da ação do capital incorporador que atuou alterando os padrões propostos para que pudesse, através da venda de imóveis, auferir maiores lucros imobiliários.

As alterações são mais claras em três variáveis urbanísticas que caracterizam fortemente o espaço urbano:

- Gabarito de altura das edificações;
- Coeficiente de aproveitamento dos lotes;
- Tipo de uso nas principais avenidas, conforme previsto no Memorial Descritivo do projeto.

Estas variáveis são as que possibilitam o maior aproveitamento dos lotes, tanto em altura com a intensificação de seu uso e conseqüente liberação de área para implantação de equipamentos de lazer, quanto no aumento do potencial construtivo que permite maior aproveitamento dos lotes e a diluição de seu custo em maior número de unidades imobiliárias. A alteração do uso diz respeito à preferência de localização por parte dos potenciais compradores, o que pode tornar os empreendimentos mais aceitáveis por parte desses.

Essa análise levará em conta principalmente a alteração destas três variáveis, mediante a comparação do projeto proposto com a realidade executada. Será feita análise comparativa dos parâmetros de uso e ocupação do solo, coeficiente de aproveitamento, altura das edificações e uso propostos inicialmente para a localidade nas NGBs e os novos parâmetros propostos no PDL.

### 4.1 Águas Claras como Opção para o Mercado Imobiliário de Brasília

No momento de aquecimento da produção imobiliária em Águas Claras havia carência de terrenos para a atuação do capital incorporador no Plano Piloto. Este capital então migrou com seus investimentos para a nova localidade e por meio de pesquisas e antecipações definiu previamente o perfil de compradores que lhe

conviria, aquele que teria potencial de endividamento para comprar imóveis novos, e levou para o âmbito do projeto urbanístico a expectativa deste possível comprador, considerando o fato do bairro estar ainda em início de implantação. Devido ao forte interesse deste capital na nova localidade, percebem-se indícios de sua influência nas alterações sofridas no projeto.

De acordo com Smolka (1990), as áreas periféricas<sup>2</sup> não são, necessariamente, as áreas de baixa renda, mas áreas ainda não desenvolvidas. Isso mostra que no caso em análise, a tentativa de destinar a área onde se localiza Águas Claras, periférica ao Plano Piloto, à população de renda baixa egressa de invasões, conforme previsto no Memorial Descritivo (GOVERNO, 1984), teria de ter sido rigorosamente acompanhada de políticas públicas que inibissem a excessiva interferência do capital incorporador, pois, somente por ser uma localidade periférica ao centro, no caso o Plano Piloto, não significa que esta não sofreria apropriação por parte deste capital, se houvesse espaço, este que é especialista em internalizar externalidades, e criar centralidades, agregando valor mediante a alteração do uso do solo, investindo nas bases em que rendas fundiárias são criadas.

Smolka (1990) questiona em que medida a segregação residencial pode ser atribuída ao mercado imobiliário, e conclui que:

O vilão da nossa tragédia urbana está localizado menos no suposto maquiavelismo dos agentes imobiliários (capital incorporador), do que no mercado em geral e nas relações de propriedade de uma forma especial. Sem qualquer intenção apologética para com tais agentes, o que se pretende (re)afirmar aqui é, tão-somente, que o resultado no espaço da ação dos incorporadores afeta o conjunto dos preços imobiliários, preços estes que servem de sinalização para decisão sobre novos empreendimentos. Neste sentido, os incorporadores em nada se distinguem de qualquer outro agente capitalista. O rompimento desta cadeia, com vistas à consecução de uma cidade socialmente mais aceitável, por meio de restrições burocráticas ao comportamento destes agentes, emerge assim como proposta ingênua e contra-producente. Melhor seria talvez, **atuar mais diretamente sobre as condições de realização destas atualizações de valor, através de uma legislação patrimonial que sem obstruir o funcionamento do mercado, impute uma taxa mais efetiva sobre tais mais-valias imobiliárias.** (grifo nosso)

Apenas para citar o fato de que mais uma vez, como já ocorreu no Plano Piloto, nas quadras 400, inicialmente destinadas à população de renda baixa, o simples fato de se destinar, por carta de intenção ou desenho urbano, uma área na cidade para classes economicamente menos privilegiadas, não implica sua

---

<sup>2</sup> Periféricas no caso se refere à periferia de Brasília ou seu entorno que é a localização de Águas Claras.



realização, se esta não se fizer acompanhar de rigorosas políticas e fiscalização públicas, bem como políticas que inibam a especulação imobiliária e a atuação do capital incorporador como agente de valorização dos imóveis.

O agente capital incorporador tem, hoje, poucas opções de investimento em Brasília. A Capital, com seu desenho definido e tombado como patrimônio cultural da humanidade, não oferece a este setor produtivo muitas opções de investimento.

Nos dias atuais, de acordo com a Diretora Técnica da Terracap, Senhora Ivelise Longhi, em entrevista concedida a esta autora, não existem lotes a serem licitados no Plano Piloto (licitados pelo poder público que concentra a propriedade dos lotes urbanos, por intermédio da Terracap) e novos bairros previstos, como Setor Noroeste, Bairro Catetinho, Bairro Jóquei Clube ainda não estão disponíveis para comercialização.

Neste quadro, Águas Claras se apresenta como única opção de investimento, tendo, portanto, no momento, a presença maciça do capital incorporador representado pelas construtoras e incorporadoras que ali atuam. De acordo com levantamento feito pela ADEMI/DF em dezembro de 2006 (MOURÃO, 2006), as principais construtoras e incorporadoras presentes em Águas Claras, de acordo com o faturamento bruto na área de incorporação de janeiro de 2004 a dezembro de 2005 são:

- Até 8 milhões de faturamento
  - Multicon Engenharia
  - Petra Construções e Incorporações
  - Froylan Engenharia, Projetos e Comércio
  - Espaço Engenharia e Empreendimentos
  - Collem Construtora
  - Faenge Construções
- De 8 a 40 milhões de faturamento
  - Soltec Engenharia
  - Silco Engenharia
  - AP Construções, Comércio e Consultoria
  - Caenge S.A.
  - Conbral S.A.
  - MP&B Participações Imobiliárias
  - MarkImob e Paulo Baeta empreendimentos Imobiliários

- Mais de 40 milhões de faturamento
- Emplavi Realizações Imobiliárias
- Paulo Octávio Investimentos Imobiliários
- Construtora Vilella e Carvalho
- Via Engenharia

Como citado, o bairro Águas Claras se destinaria, a princípio, à classe média, cooperativas de funcionários de diversos setores, principalmente servidores públicos e também, como citado no Memorial Descritivo de Águas Claras (GOVERNO, 1984), a atender demanda de população egressa de invasões. Pelo perfil de faturamento das empresas que possuem empreendimentos imobiliários no bairro, verifica-se que este se tornou, antes de tudo, alternativa de investimento e de geração de grandes negócios.

A localização escolhida para a implantação do novo bairro baseou-se no PEOT do Distrito Federal (COMPANHIA, 1977), que previa a expansão da metrópole no sentido Taguatinga–Ceilândia, para aproveitar a infra-estrutura viária e de transporte público instalada, bem como redes de serviços de infra-estrutura urbana implantadas neste corredor, conforme descrito no Plano Urbanístico Preliminar de Águas Claras (GOVERNO, 1982): “As grandes concentrações populacionais do Distrito Federal localizam-se em dois complexos: Plano Piloto/Cruzeiro/Guará e Taguatinga/Ceilândia/Samambaia”. No PDOT, capítulo 3, artigo 8º, inciso IX, (DISTRITO, 2006) está registrado: “otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infra-estrutura implantada”.

Ainda no MDE de Águas Claras (GOVERNO, 1984):

Entre estes dois pólos, que funcionalmente configuram uma metrópole, existe um hiato territorial, que é o ponto crítico dos altos custos para expansão dos serviços urbanos, além dos altos custos sociais decorrentes. Faz-se necessária a ocupação deste hiato.

Nota-se, no entanto, que a área escolhida ou a área que se impôs à ocupação, dada a sua localização, apesar de seu interesse fundamentalmente social, teve sua implantação iniciada num momento, 1982, em que as áreas e lotes disponíveis no Plano Piloto, considerando-se aí, também, o Setor Sudoeste, já eram rarefeitas, pelo menos aquelas ainda não licitadas pelo Governo do DF. Há de se

atentar também para o fato de a nova localidade ser muito próxima do Plano Piloto, o que apresenta grande valorização aos seus lotes.

Existem ainda lotes para edificações residenciais, institucionais ou comerciais disponíveis, porém esses se encontram nas mãos de famílias, grandes proprietárias de lotes em Brasília.

O fato de famílias que se instalaram na Capital à época de sua fundação serem proprietárias de grande número de lotes confere ao mercado imobiliário local características muito peculiares, de baixa concorrência e muita renda de monopólio, deixando até mesmo o governo local muitas vezes refém desses proprietários de terra, que as adquiriram antes de o governo definir sua política fundiária, e hoje além de atuarem como especuladores, permitindo grandes vazios urbanos na cidade, detêm também a maioria dos imóveis institucionais que são alugados para o próprio governo, que em Brasília possui quadros enormes de funcionários, autarquias e repartições públicas que têm de se instalar nesses imóveis.

Isso leva o capital incorporador a buscar alternativas fora do Plano Piloto, pois os lotes em poder do GDF são licitados em pequenos grupos, visando valorização através de sua carência, o que não deixa de ser especulação imobiliária, e os demais lotes se encontram em mãos de famílias antigas na cidade. Neste momento de pouquíssima oferta de lotes no Plano Piloto para a atuação do mercado imobiliário, surge Águas Claras.

Neste ponto, do seu início, enfatizou-se que, como previsto nos memoriais descritivos e cartas de intenção, houve tentativa de se destinar o novo bairro a classes sociais menos abastadas e várias cooperativas se formaram e se habilitaram junto ao governo para adquirir lotes.

Houve, no primeiro momento, grande movimentação, principalmente entre servidores públicos e diversas cooperativas chegaram a aprovar projetos e iniciar obras. Ocorre aí um choque de realidade, em que se confrontam boas intenções com valores de mercado: o custo da construção civil, que tem índices oficiais, não era compatível com a capacidade de endividamento dos cooperados. Como as cooperativas necessitam de demanda prévia para se viabilizarem, diferentemente de uma incorporação que capta recursos com a venda antecipada de imóveis, não havia como viabilizar economicamente as obras.

Algumas cooperativas são desfeitas e devolvido o investimento feito pelos cooperados, outras tentam conseguir financiamento junto a bancos ou

simplesmente interrompem definitivamente suas atividades e investimentos. Ocorre então, de acordo com a Diretoria Técnica da Terracap, um hiato de quatro anos na ocupação de Águas Claras, pois o público a que esta localidade se destinava originalmente não podia arcar com os custos das obras e o mercado imobiliário ainda não estava presente na localidade.

No início do segundo mandato consecutivo do então governador do Distrito Federal, no período de 1999/2000, foi criado plano de apresentação da localidade de Águas Claras para o mercado imobiliário e definida estratégia para estimular a venda destes lotes a este mercado. Surge então forma parcialmente viável para se resolver o problema das cooperativas, que passam a profissionalizar a execução de suas obras entregando-as às construtoras e incorporadoras que se encarregariam de todo o processo construtivo, porém as obras ainda se destinavam ao público específico de cooperados, fazendo com que vários empreendimentos se viabilizassem economicamente.

Após alguns anos de tentativa de se implantarem imóveis em Águas Claras neste modelo, o capital incorporador começa a entrar efetivamente no bairro, não só pela falência do modelo inicialmente proposto de cooperativas como também pela falta de opções de terrenos para incorporação em outras localidades. Esta chegada do capital incorporador se dá com mais intensidade após a elaboração do PDL, a partir de 1999, quando são alterados os parâmetros construtivos da localidade e, mediante acordos estabelecidos com o governo local, são trazidos para o bairro grandes investimentos e benfeitorias característicos deste capital que, pela internalização de externalidades criadas, antecipa os benefícios que as famílias terão por meio das inovações propostas que serão rapidamente apropriadas por todas as incorporadoras, transformando a nova localidade num difusor de inovações, possibilitando ao empreendedor imobiliário auferir maiores lucros fundiários.

#### **4.2 Parâmetros Iniciais de Uso e Ocupação do Solo em Águas Claras: as NGBs e o documento PUR: alterações conforme o PDL**

Como observado nos Memoriais Descritivos de Águas Claras (GOVERNO, 1984), a encomenda e contratação do projeto da localidade partiu do

poder público, o GDF, como parte da política de viabilização do metrô, via adensamento urbano, e como preenchimento do hiato que havia entre áreas já consolidadas do Plano Piloto, Guará e Taguatinga, conforme texto do PDOT em seu capítulo III, artigo 8º, inciso XIII: “priorização da ocupação dos vazios urbanos”.

O projeto foi elaborado a partir de determinadas premissas que tomavam como ponto de partida o urbanismo de cidades tradicionais, diferentemente do desenho do vizinho Plano Piloto.

Após a elaboração dos projetos urbanísticos, viários e de infraestrutura, partiu-se para a elaboração das normas de ocupação e edificação que balizariam a execução dos empreendimentos imobiliários da localidade. Neste ponto o poder público é o único que pode elaborar e/ou vetar qualquer iniciativa teórica ou prática dentro da nova localidade. É ele o maestro que orquestrará, de forma harmônica ou não, a execução da localidade.

Observa-se que no período de 1982 a 1997, a ocupação do solo de Águas Claras era regida pelas Normas de Gabarito elaboradas pelo Governo do Distrito Federal, representado pela sua Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, entidade do Governo responsável pelas políticas de uso e ocupação do solo. Quando do início da construção de edifícios, a norma era específica para cada lote ou grupos de lotes, o que gerava dificuldade para se criar unidade urbanística dentro de um mesmo setor da localidade.

O uso previsto nas duas principais avenidas de Águas Claras, Araucárias e Castanheiras, que havia sido definido no Memorial Descritivo da localidade, se manteve durante o período em que as normas de uso e ocupação do solo eram regidas pelas NGBs, estas elaboradas pelo mesmo escritório que elaborou o projeto urbanístico e de endereçamento da localidade.

A análise das NGBs mostra que nas duas principais avenidas predominava o uso misto para os seus lotes lindeiros, com uso comercial no térreo e uso residencial com habitação coletiva nos andares superiores. Essa iniciativa, conforme o autor do projeto urbanístico visava conferir características de cidade tradicional, onde não existe setorização de usos, mas usos concomitantes em ruas e avenidas.

O uso misto pressupõe a existência de lojas, escolas, pequenas empresas, clínicas, farmácias, entre outros, ao longo de avenidas onde as pessoas moram, conferindo um tipo característico de ocupação que confere vida à cidade

durante o dia e à noite, por favorecer o convívio das pessoas moradoras e usuárias do comércio e serviço contíguos às suas residências em todos os períodos do dia.

Este tipo de ocupação é favorável também no aspecto de usar de forma mais intensa a infra-estrutura instalada de serviços públicos como água, esgoto, sistema viário, segurança, que, devido ao uso concomitante tem seu investimento em instalação pago num menor período, desonerando o poder público, diferente da cidade setorizada que em determinados períodos do dia não tem ocupação de algumas áreas implantadas: exemplo do Setor Comercial Sul em Brasília, totalmente ocioso após o horário comercial, o que faz com que toda a infra-estrutura ali construída não seja utilizada neste período.

As NGBs de Águas Claras buscavam garantir a configuração proposta para a localidade, tornando, obrigatório o uso comercial em alguns dos lotes das Avenidas Araucárias e Castanheiras.

Ocorre que as NGBs foram substituídas pelo PDL, único para toda a localidade, que desobriga a criação de comércio no térreo dos edifícios nas duas avenidas, tornando-o optativo. Em alguns casos, a execução do comércio não entra na área computável do empreendimento, como forma de estímulo para sua execução, o que não foi suficiente para levar os empreendedores, quando estes passaram a atuar maciçamente na localidade, a correr o risco de oferecer ao mercado imobiliário um produto diferente daquele que se encontra em Brasília.

O PDL vem cumprir determinação da Constituição Federal de 1988 e da Lei Orgânica do Distrito Federal (DISTRITO, 2006), constituindo-se instrumento básico da política de desenvolvimento urbano de cada Região Administrativa.

Articula-se ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, juntamente com o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o orçamento anual, entre outros, subsidiando o sistema de planejamento governamental. De acordo com o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2006), o Plano Diretor pode ser definido como conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano. O Plano Diretor parte de uma leitura da cidade real, envolvendo temas e questões relativos aos aspectos urbanos, sociais, econômicos e ambientais, que embasa a formulação de hipóteses realistas a respeito das opções de desenvolvimento e modelos de territorialização.

De acordo com o Estatuto da Cidade, os Planos Diretores devem contar necessariamente com a participação da população e de associações representativas

dos vários segmentos econômicos e sociais da cidade. O novo paradigma proposto pelo Estatuto parte do pressuposto que a cidade é produzida por uma multiplicidade de agentes que devem ter sua ação coordenada a partir de um pacto – a cidade que queremos – que corresponda ao interesse público da cidade.

#### A implementação do Plano Diretor

seria responsabilidade do poder público municipal, executada através de investimentos em transportes, sistema viário, infra-estrutura e equipamentos públicos **e no controle sobre a ação dos agentes privados através de disciplinas de uso do solo.** (grifo nosso) (BRASIL, 2006)

De acordo com a Lei Orgânica do Distrito Federal, as funções básicas do Plano Diretor Local são:

- 1 ordenar o desenvolvimento físico-territorial, compatibilizando-o com o desenvolvimento socioeconômico e com a utilização racional e equilibrada dos recursos naturais;
- 2 estabelecer as regras básicas de uso e ocupação do solo na cidade, a **serem seguidas por todos os agentes públicos e privados** (grifo nosso);
- 3 obter o pleno desenvolvimento da função social da cidade e o bem-estar da população;
- 4 contribuir para a implantação de processo de planejamento permanente e participativo, no sentido da democratização da gestão territorial.

O PDL estabelece, pois, por meio do ordenamento urbano e territorial, para onde e como a cidade deve se desenvolver, considerando a realidade socioeconômica, a abordagem integrada dos espaços urbanos e rurais e respeitando as condicionantes físico-ambientais. Define novas regras de uso e ocupação do solo, mais objetivas e flexíveis, de forma a viabilizar o melhor desempenho das funções urbanas, maior criatividade nas formas de construir e, no grave contexto econômico e social atual, a abertura de possibilidades de desenvolvimento para a região administrativa.

A simplificação das normas através do PDL permite ao cidadão leitura clara das regras essenciais a serem cumpridas, visando o bem-estar coletivo, e facilita a gestão e o controle do uso e da ocupação do solo, por parte do poder público, possibilitando as condições adequadas de qualidade de vida da população.

O processo de elaboração do Plano Diretor Local de Taguatinga e Águas Claras foi fundamentado nos princípios da descentralização do planejamento, da interação entre os órgãos setoriais de governo e da participação comunitária.

A eficácia e a legitimidade do PDL são possíveis apenas com a efetiva participação da comunidade. No caso de Águas Claras, por meio de várias estratégias, como pesquisa de opinião, reuniões gerais e por setores da cidade, audiências públicas, seminários e debates, foi estimulada a participação da comunidade, principalmente das lideranças, associações e entidades locais, bem como dos delegados e conselheiros do Orçamento Participativo.

Na elaboração do PDL de Taguatinga e Águas Claras, foi realizado levantamento de necessidades da localidade e várias pesquisas de opinião com a população ali residente foram consideradas para nortear e justificar, juntamente com os parâmetros técnicos e urbanísticos, a definição de normas de uso e ocupação do solo, bem como os novos parâmetros de aproveitamento e ocupação.

Após o levantamento das questões principais junto à comunidade, a equipe responsável pela elaboração do PDL, definiu como principais objetivos do PDL de Taguatinga e Águas Claras (GOVERNO, 1998), o seguinte:

- 1 dinamizar a porção territorial formada pelas cidades de Taguatinga, Águas Claras, Ceilândia e Samambaia, localizadas na área central do eixo oeste/sudoeste do DF, definido com zona urbana de dinamização pelo PDOT;
- 2 viabilizar o desenvolvimento de atividades econômicas, estabelecendo as condições urbanísticas necessárias à autonomia socioeconômica dessa porção urbana;
- 3 promover a integração físico-funcional entre Taguatinga, Águas Claras, Ceilândia e Samambaia;
- 4 simplificar e racionalizar as normas de uso e ocupação do solo, tornando-as mais adequadas à dinâmica socioeconômica;
- 5 recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do poder público (aplicação de outorga onerosa por aumento do potencial construtivo – adendo nosso);
- 6 preservar a qualidade do meio ambiente e dos recursos naturais;
- 7 racionalizar os custos de urbanização e de infra-estrutura;
- 8 melhorar a qualidade dos espaços públicos;



9 racionalizar a circulação viária, definindo-se prioridade ao transporte coletivo e ao pedestre, bem com o reforço à operação do metrô.

Com base nessas premissas e nos levantamentos de necessidades, foram propostos os parâmetros que orientaram a elaboração do PDL e que se dividiram nos seguintes temas principais: Sistema Viário, Desenho Urbano, Uso e Ocupação do Solo e Meio Ambiente e Área Rural.

Para o tema em estudo interessa analisar as propostas de novos uso e ocupação do solo destacando os pontos que dizem respeito aos novos e maiores índices de ocupação do solo, que teoricamente gerariam maior valorização dos lotes urbanos para o capital imobiliário.

Segundo o documento de Memória de Elaboração do Plano Diretor de Taguatinga e Águas Claras (GOVERNO, 1998), a adoção de maiores coeficientes e, portanto, maiores densidades construtivas, nas áreas centrais e ao longo das avenidas de maior hierarquia, responde à diretriz constante do PDOT, de reforço à centralidade própria de cada cidade, como marco referencial para os seus cidadãos: “garantir provisão habitacional preferencialmente em áreas urbanas já consolidadas e em consolidação, evitando a criação de núcleos urbanos dissociados da trama urbana existente” (DISTRITO, 2006).

E ainda:

As divisas dos lotes voltadas para logradouros públicos poderiam ter aberturas voltadas para os mesmos, a fim de proporcionar a vitalização e melhor constituição dos espaços públicos, em especial aqueles de passagem de pedestres – como as avenidas principais de Águas Claras – evitando a constituição de becos, sem segurança e, conseqüentemente, com pouca utilização (DISTRITO, 2006).

Devido, entre outras possíveis razões, à falta de fiscalização do poder público garantindo a execução dos espaços que este mesmo propõe, a situação existente hoje na localidade de Águas Claras é o contrário daquela proposta. As duas principais avenidas da localidade, Araucárias e Castanheiras, constituem dois grandes “becos”, sem a presença de nenhum tipo de aberturas que proporcionariam a vitalidade das avenidas, a segurança e a otimização do uso. As avenidas são constituídas por paredes que definem os empreendimentos privados que as margeiam, totalmente voltados para si mesmos, deixando a rua, a vivência característica da cidade, o urbano, sem representação na nova localidade.

Em análise do documento parâmetro para a elaboração do Plano Diretor de Taguatinga e Águas Claras, os índices definidos na Planilha de Parâmetros Urbanísticos (PUR-153/98) (INSTITUTO, 1998) para o Bairro Águas Claras mostram alguns índices e parâmetros urbanísticos que não foram respeitados na elaboração e aprovação de projetos na localidade e que, se respeitados, poderiam garantir mais urbanidade à nova localidade, aproximando-a do espaço urbano proposto no projeto. Na PUR (INSTITUTO, 1998), por exemplo, os lotes que fazem divisa com logradouros públicos, como é o caso dos em estudo neste trabalho, voltados para as Avenidas Araucárias e Castanheiras, foi definido que deveriam ser cercados, quando fosse o caso, com elementos que permitissem transparência visual de, pelo menos, 70% da área cercada. Caso respeitado este parâmetro, a situação hoje implantada nas avenidas seria muito mais favorável à urbanidade destas vias, sem os muros cegos de alvenaria que as configuram.

O mesmo documento previa, ainda em relação às divisas com vias públicas,

- obrigatoriedade da ocupação das divisas frontais com as vias públicas;
- ocupação obrigatória da divisa do lote com a via pública pela porção comercial das edificações que as possuam;
- ocupação obrigatória das divisas do lote com vias públicas pelo térreo e primeiro pavimentos das edificações;
- obrigatoriedade de construção de galeria de circulação de pedestres nos lotes indicados nos anexos (esses lotes, em sua maioria, se caracterizam pela presença de comércio no seu térreo).

De acordo com os documentos citados, percebe-se a preocupação do grupo de técnicos que participou da elaboração do PDL de Águas Claras com a garantia da qualidade urbana da nova localidade, ainda no começo de sua implantação e também a preocupação em garantir que fossem instalados usos ao longo das avenidas que propiciassem o encontro e a forma que abrigaria esses usos, a edificação em si deveria propiciar este encontro, como a galeria de pedestres obrigatória e a ocupação obrigatória da divisa do lote, que garantiria o uso da avenida como corredor de atividades e estabeleceria continuidade da fita comercial que seria executada ao longo destas avenidas.

Ocorre que hoje, para o processo de aprovação de projetos de arquitetura na Administração de Águas Claras, a PUR (INSTITUTO, 1998) que deveria

ser respeitada por ter sido aprovada por Decreto não é levada em consideração, sendo utilizada como norma para aprovação dos projetos apenas o PDL.

Percebe-se a grande dificuldade de executar o projeto urbanístico proposto para a localidade de Águas Claras. Projeto diferente da vizinha Brasília, com partido urbanístico de cidade tradicional, com usos mistos nas principais avenidas, sem a setorização marcante da Capital.

Muitos fatores colaboraram e colaboram para que esta localidade que se implanta hoje seja a realidade de desenho urbano de Águas Claras e não aquela prevista em projeto.

Além do desrespeito aos parâmetros urbanísticos propostos, as convenções urbanas estabelecidas pelos moradores de Brasília que são potenciais compradores de imóveis em Águas Claras, a preocupação por parte dos agentes privados que atuam no mercado imobiliário em garantir a liquidez do produto imobiliário, executando não o produto que propicie a melhor qualidade para a porção urbana onde este se insere, mas que garanta o melhor retorno financeiro. Existem também os próprios agentes imobiliários que, com suas experiências pessoais, não técnicas ou acadêmicas, influenciam as decisões dos empreendedores quanto ao tipo de produto que se deve produzir no mercado imobiliário, visando maior lucro, muitas vezes sem respeitar limites que, no momento da implantação, podem não interferir negativamente nas vendas de imóveis, mas que, a longo prazo, se persistirem, poderão levar ao esgotamento dos próprios fatores naturais e urbanos utilizados como pontos positivos para estimular as vendas de produtos no mercado imobiliário.

#### **4.3 ODIR: tentativa de devolver ao estado os ganhos obtidos com o aumento do potencial construtivo pelo Capital Imobiliário**

Respeitando a diretriz da Lei Orgânica do Distrito Federal de retornar para o cidadão os ganhos possibilitados ao capital pelo poder público, foi instituída a Outorga Onerosa do Direito de Construir, com base na Lei Distrital n. 1.832, de 14 de janeiro de 1998. Nos casos em que o PDL estabelece a possibilidade de aumento do potencial construtivo do lote, seria aplicada a ODIR sobre a diferença entre a área de construção prevista na norma anterior e a nova área obtida em projeto. Este

instrumento permite maior justiça social na gestão urbana, uma vez que o ganho do particular, com o maior potencial construtivo, é revertido ao poder público para investimentos em urbanização e infra-estrutura, decorrentes desta alteração, como mencionado no artigo 3º da Lei:

Art. 3º São objetivos básicos da Outorga Onerosa do Direito de Construir:  
 I – A justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.  
 II – A geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos urbanos e de serviços provocada por adensamentos urbanos.  
 III – A geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais.

Verifica-se hoje, no entanto, que o ganho obtido com o pagamento da Outorga Onerosa devido ao aumento do direito de construir não devolve ao cidadão o valor proporcional ao ganho do empreendedor com este mesmo aumento:

Art. 5º – O valor a ser pago pela Outorga Onerosa do Direito de Construir é obtido pela aplicação da fórmula:  
 $VLO = VAE \times QA$ , onde:  
 VLO é o valor a ser pago pela outorga.  
 VAE é o valor do metro quadrado da área edificada do acréscimo de potencial permitido, multiplicado por Y, e  
 QA é a quantidade de metros quadrados acrescidos.

O índice Y será estabelecido por região administrativa quando da elaboração dos planos diretores locais, considerados os valores de mercado e a base científica de avaliação das áreas e zonas respectivas. Em Águas Claras, o índice Y tem o valor 0,2.

A título de exemplo será demonstrado cálculo de ODIR para um lote real em Águas Claras para verificar se o valor cobrado do empreendedor através deste instrumento reflete indenização proporcional aos ganhos obtidos com este aumento através da venda dos imóveis.

Analisando empreendimento no lote 9 da Rua 21 Norte, em Águas Claras, que, caso fosse ofertado hoje pela Terracap teria o valor de R\$ 1.845.900,00 (A).

Área do lote: 1.054,80m<sup>2</sup> (B).

Potencial construtivo original: 5,0 x (B) = 5.274,00 m<sup>2</sup> (C).

Potencial construtivo novo: 7,0 x (B) = 7.383,00 m<sup>2</sup>. (D)

Para obter o valor do metro quadrado da área edificada, dividi-se o valor (A)/(C) = R\$ 350,00 que multiplicado pelo índice Y (0,2), dará o valor VAE = R\$ 70,00.

A área QA é obtida pela diferença (D) – (C) = 2.109,60 m<sup>2</sup>.

Aplicando a fórmula:  $VLO = VAE \times QA = 70,00 \times 2.109,60 = R\$ 147.672,00$  (E)

Estes cálculos apontam que para um acréscimo de 200% de potencial construtivo, que passou de 5 para 7, tem-se acréscimo de 8% do valor do terreno, (E)/(A) e acréscimo no Valor Geral de Venda de R\$ 4.852.080,00, considerando que o preço de venda do m<sup>2</sup> de imóveis praticado hoje na localidade é de R\$ 2.300,00.

Observando-se que, de acordo com o SINDUSCON-DF, em março de 2007, o custo unitário básico da construção civil era de R\$ 768,00, é muito vantajoso para o capital incorporador aumentar o potencial construtivo de seus terrenos e pagar a devida Outorga Onerosa.

Pelo apresentado, verifica-se que o valor cobrado do empreendedor através da aplicação da ODIR é desproporcional ao ganho obtido com o aumento do potencial construtivo concedido pelo governo e esta outorga torna-se, tão-somente, um valor simbólico que em nenhum momento representa entrave ao empreendedor para executar o adensamento da localidade.

Em vez de ser um valor “proporcional ao dano” causado ao urbano, que serviria para criar compensações ambientais e de infra-estrutura para a localidade, a ODIR torna-se apenas uma satisfação da parte do empreendedor para com o poder público.

#### **4.4 Rebatimento da Presença do Uso Misto nos Preços dos Imóveis em Águas Claras**

Um dos importantes atores do mercado imobiliário é o agente imobiliário ou corretor de imóvel. Para Harvey(1980),

Os corretores de imóveis operam no mercado de moradia para obter valor de troca. Eles obtêm lucro através de compra e venda ou através de cobrança de custos de transação para seus serviços como intermediários. Os intermediários raramente contribuem para o valor de uso da casa. Para estes, o valor de uso da moradia reside no volume de transações, porque é destas que eles obtêm o valor de troca. Eles operam como empresários

coordenadores no mercado de moradia, têm incentivo para aumentar o giro no estoque de moradia porque isso leva a uma expansão do negócio (estes geralmente não têm preocupação com a qualidade de vida na cidade, até o momento que a alteração desta qualidade não interfira no valor de troca da sua mercadoria – adendo nosso). Os corretores podem desempenhar um papel como coordenadores passivos do mercado ou como encorajadores da atividade do mercado, forçando-o.

Foi realizada entrevista com o maior representante das corretoras de imóveis de Brasília, Senhor Demartini (2007), da Royal Imobiliária, empresa líder neste mercado na cidade, sendo responsável pela venda de 25% de todos os imóveis novos no Distrito Federal, de acordo com matéria publicada em 25 de fevereiro de 2007 no jornal Correio Braziliense.

Com trinta anos de experiência no mercado imobiliário, Demartini exerce grande influência sobre as decisões tomadas pelos incorporadores que buscam sua opinião antes de lançar um empreendimento, visando a menor margem de erro possível para seus produtos.

De acordo com ele, o uso misto proposto no projeto para os lotes em Águas Claras não agrega valor ao produto residencial a ser comercializado. Existe uma tendência por parte do potencial comprador de Águas Claras de querer comprar ali imóveis com a mesma característica daqueles encontrados em Brasília, pois, na realidade, a intenção deste comprador era de comprar um imóvel em Brasília. Como estes imóveis não são acessíveis ao seu poder de compra, o cliente se contenta em comprar em locais próximos, desde que possuam algumas características do imóvel realmente desejado.

Seguindo este raciocínio, quanto mais parecido com o objeto de desejo do cliente, mais rapidamente o imóvel será vendido e mais rápido se obterá o retorno do investimento.

Constata-se aqui a aplicação da Teoria das Convenções Urbanas de Abramo (2001), em que o padrão estabelecido e aceito pela população é aquele que diz respeito à externalidade de vizinhança de determinada localidade.

O conselho do Senhor Demartini aos empreendedores, com relação à Águas Claras, é de que não se execute o comércio no térreo dos edifícios residenciais, ou o uso misto, pois este desvalorizaria os imóveis residenciais por serem muito distintos daqueles já estabelecidos como aceitáveis pela convenção do Plano Piloto, onde a moradia se distancia de outras funções na cidade.

Exceção para alguns lotes em localizações privilegiadas, em esquinas de avenidas, onde serão executados apartamentos pequenos, de um quarto ou quitinetes, que tenham, obrigatoriamente, estacionamento disponível dentro do próprio lote.

Questionado sobre se estas alterações na proposta urbanística do projeto tornando a localidade carente de estabelecimentos comerciais para atender aos seus moradores, visto que não foram previstos outros locais para a instalação deste uso exceto em alguns pontos isolados, não acarretariam, no futuro, a externalidade negativa de falta de comércio para o atendimento básico da população, bem como a presença de muros cegos ao longo das avenidas, criando grandes corredores sem vida não desvalorizariam o produto que ele mesmo vende, num momento futuro, o Senhor Demartini responde que acredita que o cliente não enxerga a localidade como um todo, mas apenas a sua situação, o seu imóvel.

Quando se constroem muros cegos ao longo das avenidas, descaracterizando a cidade e seus atributos, está-se, na verdade construindo, do ponto de vista individual do comprador, a segurança do condomínio fechado para o morador. Quando não se constrói o comércio no térreo dos edifícios ao longo das avenidas para atender às necessidades básicas dos moradores, está-se, na verdade, agregando qualidade de vida quando se elimina o possível incômodo que estas atividades comerciais podem trazer ao morador do edifício.

Na realidade, a visão do todo da cidade deve ser, realmente, do poder público. Este sim, treinado e capacitado, através de seus técnicos, a ter uma visão da cidade a longo prazo. O poder público, como já visto, é o maestro que deve conduzir com harmonia todos os atores envolvidos no processo de construção das cidades, evitando que aqueles atores que olham apenas um aspecto do todo, o seu próprio aspecto, tome decisões que poderão alterar irremediavelmente as relações humanas que acontecem nas cidades, bem como a verdadeira apropriação pelo cidadão de todos os atributos da urbanidade.

#### **4.5 Índícios da Influência do Capital Incorporador em Todo Este Processo: a confirmação da soberania da convenção urbana sobre o desenho urbano**

Conforme apresentado e discutido no decorrer do trabalho, a localidade de Águas Claras – empreendimento realizado por iniciativa do GD, com o objetivo de prover habitação para população de classe média e baixa e também de viabilizar um modal de transporte coletivo, o metrô, através do adensamento populacional do eixo previsto para o crescimento da metrópole – teve uma proposta de desenho urbano e ocupação do solo dentro de uma doutrina de cidade tradicional.

Ocorre que, por algumas razões já citadas, a nova localidade não se materializou conforme o previsto, nem em relação ao desenho proposto, nem em relação ao perfil da população que se encontra morando ali hoje.

A situação de Águas Claras na dinâmica imobiliária de Brasília é diferente da que se propunha. Atualmente, encontram-se habitantes de renda média e média-alta e a localidade tornou-se opção de investimento do capital incorporador, o qual encontrou ali condições de realizar o seu capital obtendo sucesso com o produto imobiliário.

Serão analisados dados colhidos junto à Terracap, sobre vendas de lotes em Águas Claras quando as normas de uso e ocupação do solo eram regidas pelas NGBs e após a elaboração e promulgação da Lei Complementar n. 90, de 11 de março de 1998, o PDL, que alterou as normas de gabarito permitindo, entre outras mudanças, o aumento do potencial construtivo dos lotes na localidade, bem como a verticalização das edificações e a desobrigação da edificação de comércio no térreo dos edifícios residenciais.

#### **4.5.1 Parâmetros urbanísticos: das NGs para o PDL**

A alteração dos parâmetros urbanísticos da nova localidade levou à sua valorização no mercado imobiliário e estas alterações foram influenciadas pelo capital incorporador, grande interessado no sucesso imobiliário da nova localidade.

Após observação da nova realidade implantada em Águas Claras, do comportamento do preço dos terrenos e dos imóveis e da constante migração do capital imobiliário para a localidade, principalmente após a alteração dos parâmetros urbanísticos no PDL, a referida cidade transformou-se no maior canteiro de obras do



Brasil, onde inovações são lançadas tornando os imóveis atraentes ao comprador, sendo esta hoje uma localidade altamente rentável tanto para o governo, que vende os terrenos que são de sua propriedade, quanto para o capital imobiliário que obtém lucro crescente em transações imobiliárias.

Nos dias atuais, no Distrito Federal, o interesse do mercado imobiliário está centrado em Águas Claras e todos os esforços significativos de incorporação se encontram lá.

Verificar-se-á, pelos dados colhidos, os indícios da influência do capital incorporador na realização das alterações que permitiram à nova localidade ser o atual grande e lucrativo canteiro de obras.

Uma das importantes alterações sofridas no projeto de Águas Claras durante a execução das obras em lotes particulares foi a eliminação do uso misto nas suas principais avenidas, pois o PDL não obriga este uso, apenas o indica como uma das opções, deixando a critério do empreendedor realizá-lo ou não, conforme seus interesses.

Esse estudo aponta para o capital incorporador como principal vetor de realização destas mudanças, pois, se a nova localidade tornou-se foco de interesse deste capital, deve oferecer condições para a sua realização; o produto da atuação deste capital deve ser atraente ao comprador e deve permitir a obtenção de lucro ou renda. Para que isso ocorra, o produto deve preencher os requisitos que o futuro comprador irá buscar em relação ao tipo de imóvel e itens como conforto, privacidade, dimensões, preço, localização em relação a equipamentos urbanos, vizinhança, infra-estrutura, estética são determinantes.

Esses itens, ao longo do trabalho, foram identificados como aqueles que dão origem às convenções urbanas propostas por Abramo (1998, apud CAMPOS, 2003), que são traduzidas como a externalidade de vizinhança do imóvel oferecido, isto é, sua localização na cidade em relação à diversos fatores que irão determinar os tipos de famílias que vão morar naquela localidade.

Tendo em vista que a convenção urbana estabelecida por determinado grupo de potenciais compradores de imóveis foi identificada por este capital, ele procura levar para a nova localidade o padrão de imóveis identificado por esta convenção. Daí a necessidade de realizar mudanças nas Normas de Gabarito, através do PDL, para tornar os imóveis adequados ao público-alvo e permitir a realização do lucro.

Como o capital incorporador, a partir de determinado momento, se torna o grande interessado na execução da nova localidade, os indícios apontam fortemente para sua influência na alteração do tipo de uso implantado nos lotes de Águas Claras. Na realidade, conforme Smolka (1987) este é um dos principais modos de atuação deste capital: a internalização de externalidades, visando a valorização do imóvel produzido. Entende-se como externalidade a convenção urbana demandada pelo comprador de Águas Claras que é o padrão urbanístico do Plano Piloto ou a setorização dos usos e a ausência de uso misto nas áreas residenciais, pois o comprador de imóveis em Águas Claras é, em sua maioria, proveniente de Brasília.

Na Tabela 1, estão listados os lotes lindeiros às Avenidas Araucárias e Castanheiras, onde estão comparados os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelas NGBS e, depois, pelo PDL.

Tabela 1 – Lotes lindeiros às Avenidas Araucárias e Castanheiras – listagem comparativa segundo os parâmetros urbanísticos

Endereço	NGB	USO PELA NGB ORIGINAL	ALTURA PELA NGB ORIGINA L (m)	PDL Tipo de Lote p/ uso	PDL Coeficiente de Aproveitamento		PDL Taxa de Permeabili dade	PDL Observa ção
					Existente	Proposto		
<b>BAIRRO ÁGUAS CLARAS</b>								
Av. das Araucárias - Lt 115	157/73	COM+INST	26,00	L1*	1,5	2,5	-	
Av. das Araucárias - Lt 305	144/93	RES+COM+ INST	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 405	161/93	INST	18,00	L1*	1,0	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 455	160/93	C+PS	4,50	L1*	0,66	1,0	-	Ver Nota 2
Av. das Araucárias - Lt 525	159/93	POSTO+CO M	9,0	L1*	0,5	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 635	144/93	RES+COM+ II	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 785	144/93	RES+COM+ INST	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 885	144/93	RES+COM+ INST	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 955	147/93	INST+SAÚDE	8,5	L2*	0,7	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 1.015	160/93	C+PS	4,5	L1*	0,66	1,0	-	Ver Nota 2
Av. das Araucárias - Lt 1.055	161/93	INST	18,00	L1*	1,0	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 1.135	144/93	RES+COM+ INST	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 1.205	160/93	C+PS	4,5	L1*	0,66	1,0	-	Ver Nota 2
Av. das Araucárias - Lt 1.325	144/93	RES+COM+ INST	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 1.395	159/93	POSTO+CO M	9,0	L1*	0,5	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 1.445	160/93	C+PS	4,5	L1*	0,66	1,0	-	Ver Nota 2
Av. das Araucárias - Lt 1.525	144/93	RES+COM+ INST	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 1.605	161/93	INST	18,00	L1*	1,0	2,0	-	

Endereço	NGB	USO PELA NGB ORIGINAL	ALTURA PELA NGB ORIGINAL L (m)	PDL Tipo de Lote p/ uso	PDL Coeficiente de Aproveitamento Existente Proposto		PDL Taxa de Permeabili dade	PDL Observa ção
<b>BAIRRO ÁGUAS CLARAS</b>								
Av. das Araucárias - Lt 1.665	160/93	C+PS	4,5	L1*	0,66	1,0	-	Ver Nota 2
Av. das Araucárias - Lt 1.735	144/93	RES+COM+ INST	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 1.835	144/93	RES+COM+ INST	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 1.905	149/93	COM+INST	30,00	L2*	3,0	5,0	Isento	
Av. das Araucárias - Lt 1.955	149/93	COM+INST	30,00	L2*	3,0	5,0	Isento	
Av. das Araucárias - Lt 2.005	149/93	COM+INST	30,00	L2*	3,0	5,0	Isento	
Av. das Araucárias - Lt 2.075	148/93	INST+SAÚDE	51,00	L2*	1,5	2,5	-	
Av. das Araucárias - Lt 4.150	54/93	COM+INST	44,00	L1*	1,5	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 4.155	54/93	COM+INST	44,00	L1*	1,5	2,0	-	
Av. das Araucárias - Lt 4.250	57/93	COM	45,00	L3	1,5	2,0	Isento	
Av. das Araucárias - Lt 4.400	156/93	RES+COM+ INST	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Av. das Araucárias - Lt 4.530	156/93	RES+COM+ INST	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Av. das Araucárias - Lt 4.750	156/93	RES+COM+ INST	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Av. das Araucárias - Lt 4.790	156/93	RES+COM+ INST	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Av. das Castanheiras - Lt 5	157/93	COM+INST	26,00	L1*	1,5	2,5	-	
Av. das Castanheiras - Lt 10	157/93	COM+INST	26,00	L1*	1,5	2,5	-	
Av. das Castanheiras - Lt 200	157/93	COM+INST	26,00	L1*	1,5	2,5	-	
Av. das Castanheiras - Lt 280	158/93	INST	14,00	L1*	1,5	2,5	-	
Av. das Castanheiras - Lt 350	144/93	RES+COM+ INST	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Castanheiras - Lt 500	144/93	RES+COM+ INST	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Castanheiras - Lt 580	159/93	POSTO+CO M	9,0	L1*	0,5	2,0	-	
Av. das Castanheiras - Lt 680	144/93	RES+COM+ INST	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Castanheiras - Lt 740	160/93	C+PS	4,5	L1*	0,66	1,0	-	Ver Nota 2
Av. das Castanheiras - Lt 820	161/93	INST	18,00	L1*	1,0	2,0	-	
Av. das Castanheiras - Lt 920	144/93	RES+COM+ INST	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Castanheiras - Lt 980	160/93	C+PS	4,5	L1*	0,66	1,0	-	Ver Nota 2
Av. das Castanheiras - Lt 1.060	144/93	RES+COM+ INST	6,00	L1	1,2	2,0	-	
Av. das Castanheiras - Lt 1.470	145/93	INST	9,0	L1*	0,6	2,0	-	
Av. das Castanheiras - Lt 1.950	159/93	POSTO+CO M	9,0	L1*	0,5	2,0	-	
Av. das Castanheiras - Lt 1190	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Av. das Castanheiras - Lt 1250	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Av. das Castanheiras - Lt 1310	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	-	Ver Nota 3
Av. das Castanheiras - Lt 1370	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	-	Ver Nota 3
Av. das Castanheiras - Lt 3.350	80/93	RES+INST	66,00	L2	1,6	2,0	-	
Av. das Castanheiras - Lt 3.700	54/93	COM+INST	44,00	L1*	1,5	2,0	-	
Av. Jacarandá - Lt 03	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Av. Jacarandá - Lt 05	150/93	POSTO+CO M	12,00	L1*	0,75	2,0	-	
Av. Jacarandá - Lts 06	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	

Endereço	NGB	USO PELA NGB ORIGINAL	ALTURA PELA NGB ORIGINAL L (m)	PDL Tipo de Lote p/ uso	PDL Coeficiente de Aproveitamento Existente	PDL Taxa de Proposto	PDL Taxa de Permeabili dade	PDL Observa ção
<b>BAIRRO ÁGUAS CLARAS</b>								
Av. Jacarandá - Lts 08	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Av. Parque Águas Claras - Lt 3.365	145/93	INST	9,00	L1*	0,6	2,0	-	
Av. Parque Águas Claras - Lt 3.740	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Av. Parque Águas Claras - Lt 3.745	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Av. Parque Águas Claras - Lt 3.820	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Av. Parque Águas Claras - Lt 3.825	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Av. Pau Brasil - Lt 04	140/93			L2	5,0	7,0	Isento	
Av. Pau Brasil - Lts 05	140/93			L2	5,0	7,0	Isento	
Av. Pau Brasil - Lt 07	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Av. Pau Brasil - Lt 11	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Av. Pau Brasil - Lt 13	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Av. Pau Brasil - Lt 14	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Av. Pau Brasil - Lt 20	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	-	
Av. Sibipiruna - Lt 01	153/93	INST	21,00	L1*	2,0	3,0	-	
Av. Sibipiruna - Lt 04	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Av. Sibipiruna - Lt 06	150/93	POSTO+CO M	12,00	L2*	0,75	2,0	-	
Praça das Garças - Lt 02	156/93	RES+COM+ INST	44,00	L2	3,0	5,0	isento	Ver Nota 3
Praça das Garças - Lt 04	156/93	RES+COM+ INST	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Praça das Garças - Lt 06	137/93	RES+COM+ INST	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Praça das Garças - Lt 08	156/93	RES+COM+ INST	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Praça das Garças - Lt 10	156/93	RES+COM+ INST	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 03 Norte - Lt 01	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 03 Norte - Lt 02	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 03 Norte - Lt 05	145/93	INST	9,00	L1*	0,6	2,0	-	(?)
Rua 03 Sul - Lt 07	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 03 Sul - Lt 10	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 04 Norte - Lt 02	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 04 Norte - Lt 05	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 04 Sul - Lt 10	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 04 Sul - Lts 11	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 05 Norte - Lt 01	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 05 Norte - Lt 02	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 05 Sul - Lt 07	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver

Endereço	NGB	USO PELA NGB ORIGINAL	ALTURA PELA NGB ORIGINAL L (m)	PDL Tipo de Lote p/ uso	PDL Coeficiente de Aproveitamento Existente Proposto		PDL Taxa de Permeabili dade	PDL Observa ção
<b>BAIRRO ÁGUAS CLARAS</b>								
Rua 05 Sul - Lt 08	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 07 Norte - Lt 01	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 07 Sul - Lt 11	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 08 Norte - Lt 01	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 08 Norte - Lt 02	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 08 Sul - Lt 11	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 08 Sul - Lt 12	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 09 Norte – Lt 01	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 09 Norte - Lt 02	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 09 Sul – Lt 12	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 09 Sul - Lt 15	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 12 Norte - Lt 01	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 12 Norte – Lt 02	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	isento	Nota 3 Ver
Rua 12 Sul – Lt 07	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 12 Sul – Lt 16	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 13 Norte – Lt 01	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 13 Norte – Lt 02	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 13 Sul - Lt 08	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 14 Norte – Lt 01	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 14 Norte – Lt 02	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 14 Sul - Lt 07	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 16 Norte - Lt 01	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 16 Norte - Lt 02	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 16 Sul - Lt 05	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 16 Sul - Lt 06	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 17 Norte - Lt 01	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 17 Norte - Lt 02	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 17 Sul - Lt 07	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 17 Sul - Lt 08	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 18 Norte - Lt 01	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver

Endereço	NGB	USO PELA NGB ORIGINAL	ALTURA PELA NGB ORIGINAL L (m)	PDL Tipo de Lote p/ uso	PDL Coeficiente de Aproveitamento		PDL Taxa de	PDL Observa ção
<b>BAIRRO ÁGUAS CLARAS</b>					Existente	Proposto	Permeabili dade	
Rua 18 Norte - Lt 02	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 18 Sul - Lt 08	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 18 Sul - Lt 15	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 19 Norte - Lt 01	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 19 Norte - Lt 02	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 19 Sul - Lts 09	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 19 Sul - Lts 10	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 19 Sul - Lts 11	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 19 Sul - Lts 12	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 19 Sul - Lt 16	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 20 Norte - Lt 01	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 20 Norte - Lt 02	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 20 Sul - Lt 11	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 20 Sul - Lt 12	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 21 Norte - Lt 01	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 21 Norte - Lt 02	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 21 Sul - Lt 11	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 21 Sul - Lt 12	142/93	RES+COM+ INST	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 22 Norte - Lt 02	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 22 Norte - Lt 04	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 22 Sul - Lt 12	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 24 Norte - Lt 06	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 24 Norte - Lt 07	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 24 Sul - Lt 17	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 24 Sul - Lt 19	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 25 Norte - Lt 01	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 25 Norte - Lt 08	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 25 Sul - Lt 13	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 25 Sul - Lt 20	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 26 Norte - Lt 07	140/93	RES+COM+ INST	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 27 Norte - Lt 02	140/93	RES+COM+	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	

Endereço	NGB	USO PELA NGB ORIGINAL	ALTURA PELA NGB ORIGINAL L (m)	PDL Tipo de Lote p/ uso	PDL Coeficiente de Aproveitamento Existente Proposto		PDL Taxa de Permeabili dade	PDL Observa ção
<b>BAIRRO ÁGUAS CLARAS</b>								
Rua 28 Norte - Lt 04	140/93	INST RES+COM+	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 28 Norte - Lt 07	140/93	INST RES+COM+	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua 28 Sul - Lt 06 (*)	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 28 Sul - Lt 09	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 30 Norte - Lt 03	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 30 Norte - Lt 04	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 30 Sul – Lt 07 10	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 30 Sul – Lt 07 10	142/93			L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 31 Norte - Lt 03	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 31 Norte - Lt 04	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 31 Sul - Lt 07	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 33 Norte – Lt 01	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 33 Sul - Lt 07	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 33 Sul - Lt 08	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 33 Sul - Lt 09	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 33 Sul - Lt 10	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 34 Norte – Lt 02	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 34 Sul - Lt 08	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 34 Sul - Lt 10	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 35 Norte - Lt 01	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 35 Norte - Lt 02	145/93	INST	9,00	L1*	0,6	2,0	-	
Rua 35 Sul - Lt 15	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 35 Sul - Lt 17	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 36 Norte - Lt 02	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 36 Norte – Lt 07	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 36 Sul – Lt 13	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 36 Sul – Lt 15	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 36 Sul – Lt 16	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 36 Sul – Lt 18	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 37 Norte – Lt 01	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver Nota 3
Rua 37 Norte – Lt 02	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Ver

Endereço	NGB	USO PELA NGB ORIGINAL	ALTURA PELA NGB ORIGINAL L (m)	PDL Tipo de Lote p/ uso	PDL Coeficiente de Aproveitamento Existente Proposto		PDL Taxa de Permeabili dade	PDL Observa ção
<b>BAIRRO ÁGUAS CLARAS</b>								
Rua 37 Sul - Lt 08	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 37 Sul - Lt 10	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 37 Sul - Lt 15	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua 37 Sul - Lt 17	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Alecrim - Lt 01	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Alecrim - Lt 02	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Alecrim - Lt 08	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Alecrim - Lt 15	156/93			L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Buriti - Lts 01	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Buriti - Lts 02	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Buriti - Lts 05	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Buriti - Lt 08	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Copaíba - Lt 03	54/93	INST RES+COM+	44,00	L1*	1,5	2,0	-	
Rua Copaíba - Lt 05	54/93	INST RES+COM+	44,00	L1*	1,5	2,0	-	
Rua Copaíba - Lt 04	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Copaíba - Lt 10	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Copaíba - Lt 12	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua das Paineiras - Lt 03	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua das Paineiras - Lt 04	140/93	INST RES+COM+	53,00	L2	5,0	7,0	Isento	
Rua das Paineiras - Lt 07	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua das Paineiras - Lt 08	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua das Paineiras - Lt 09	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua das Pitangueiras - Lt 01	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua das Pitangueiras - Lt 02	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua das Pitangueiras - Lt 07	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua das Pitangueiras - Lt 16	156/93	INST RES+COM+	44,00	L2	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Ipê Amarelo - Lt 02	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Ipê Amarelo - Lt 08	142/93	INST RES+COM+	44,00	L1	3,0	5,0	Isento	Nota 3 Ver
Rua Manacá - Lt 01	154/93	INST RES+COM+	17,00	L1	1,5	2,5	Isento	Nota 3 Ver
Rua Manacá - Lt 02	157/93	COM+INST	26,00	L1*	1,5	2,5	-	
Rua Manacá - Lt 09	154/93	RES+COM+	17,00	L1	1,5	2,5	Isento	Ver



Endereço	NGB	USO PELA NGB ORIGINAL	ALTURA PELA NGB ORIGINAL L (m)	PDL Tipo de Lote p/ uso	PDL Coeficiente de Aproveitamento	PDL Taxa de	PDL Taxa de Permeabili dade	PDL Observa ção
<b>BAIRRO ÁGUAS CLARAS</b>								
Rua Manacá - Lt 10	154/93	INST RES+COM+ INST	17,00	L1	1,5	2,5	Isento	Nota 3 Ver Nota 3
Rua Tamboril - Lt 01	157/93	COM+INST	26,00	L1*	1,5	2,5	-	
Rua Tamboril - Lt 04	157/93	COM+INST	26,00	L1*	1,5	2,5	-	

Fonte: NGB e PDL (1998)

➤ Notas explicativas:

NOTA 1 lotes indicados com “\*” na coluna “Tipo de Lt por uso” exclui o uso residencial.

NOTA 2 lotes destinados a quiosque. Atividades como: banca de jornal, florista, lojas de conveniência, baleiros, venda de comidas congeladas, de artesanato, sapateiro, consertos em geral, bombeiro, eletricista, relojoeiro, chaveiro, aluguel de vídeos, caixas bancárias eletrônicas.

NOTA 3 Não serão computadas no cálculo da área de construção as áreas do pavimento térreo ocupadas com o uso comercial, em até cinquenta por cento da área do lote.

NOTA 4 Na coluna “Taxa de Permeabilidade”, os campos preenchidos com (-), representam as disposições constantes da Lei, tendo sido apenas indicadas, por extenso, as situações excepcionais previstas.

NOTA 5 Na coluna “Quantidade de Domicílios”, os campos preenchidos com (-) representam os lotes nos quais não é determinada a quantidade máxima de domicílios.

NOTA 6 Vedada a atividade de motel.

USOS: \*COM= comercial obrigatório;  
COM= comercial;  
INST= institucional;  
PS= prestação de serviços;  
RES= residencial;  
POSTO= posto de combustíveis/lubrificação  
(\* )Lt com Afastamento 11,00m lateral direita

Por esta Tabela é possível verificar que dos 215 lotes situados nas Avenidas Araucárias e Castanheiras, 172 tinham uso misto, residencial e comercial ou prestação de serviços. Destes 172 lotes, 14 tinham uso comercial obrigatório,

conforme as NGBs que regiam seus usos, e 43 tinham uso exclusivamente comercial ou prestação de serviços, não sendo permitida a construção de residências. Quando da alteração através do PDL, dos 215 lotes, 175 têm uso misto e em 40 deles não é permitida a construção de residências. Foi eliminada a obrigatoriedade da construção de comércio nos 14 lotes onde as NGBs o exigiam.

Interessante observar na mesma tabela a coluna NOTAS. Onde aparece a NOTA 3, indica-se que o lote específico poderá executar, no térreo da edificação, 50% da área do lote destinada ao uso comercial sem que esta área seja computada no potencial construtivo. Verifica-se que com esta atitude o poder público não apenas estimulou a implantação de uso comercial em alguns lotes como também aumentou ainda mais o potencial construtivo desses. Esta NOTA se aplica a 130 lotes nas Avenidas Araucárias e Castanheiras, 60,4% dos lotes, e, mesmo com este estímulo, o capital incorporador não se arriscou a executar uma ocupação do espaço urbano diferente da convenção aceita pelo comprador, preferindo abrir mão do ganho de área concedido pelo governo a quem implantasse o comércio no térreo dos edifícios. Nesse ponto, observa-se a soberania da convenção urbana sobre o desenho urbano, ainda que este venha com um bônus de área.

Verifica-se também que houve alteração significativa no PDL em relação à NGB no que diz respeito à altura da edificação. De acordo com estas, a maior altura permitida nas avenidas era de 53 metros, à exceção de um lote onde eram permitidos 66 metros, o que equivale a aproximadamente 17 pavimentos. Pelo PDL esta altura é definida pelo cone de aproximação com o meio fio da rua oposta, cálculo que permite a construção de aproximadamente 30 pavimentos, conforme se constata no local, o que significa mais de 80 metros de altura.

Porém, a alteração que produziu maiores efeitos sobre o mercado imobiliário foi o aumento do potencial construtivo ou do coeficiente de aproveitamento dos lotes. Todos os que fazem divisa com as Avenidas Araucárias e Castanheiras tiveram seu coeficiente de aproveitamento aumentado, sem nenhuma exceção. Este índice tem maior significado para o capital incorporador, pois melhora consideravelmente a viabilidade do empreendimento permitindo intensificação do uso do lote, o que demonstra a Teoria da Renda Fundiária na obtenção da Renda Diferencial II. Este diferencial obtido através da verticalização da construção e da intensificação do uso torna o empreendimento viável do ponto de vista do incorporador que diluirá o custo do terreno em número muito maior de frações ideais

que serão negociadas no mercado imobiliário através da venda dos imóveis. Considerando o preço do metro quadrado de construção como não variável e o valor do lote como dado, quanto mais unidades são colocadas num mesmo lote, maior a renda obtida ao final do empreendimento.

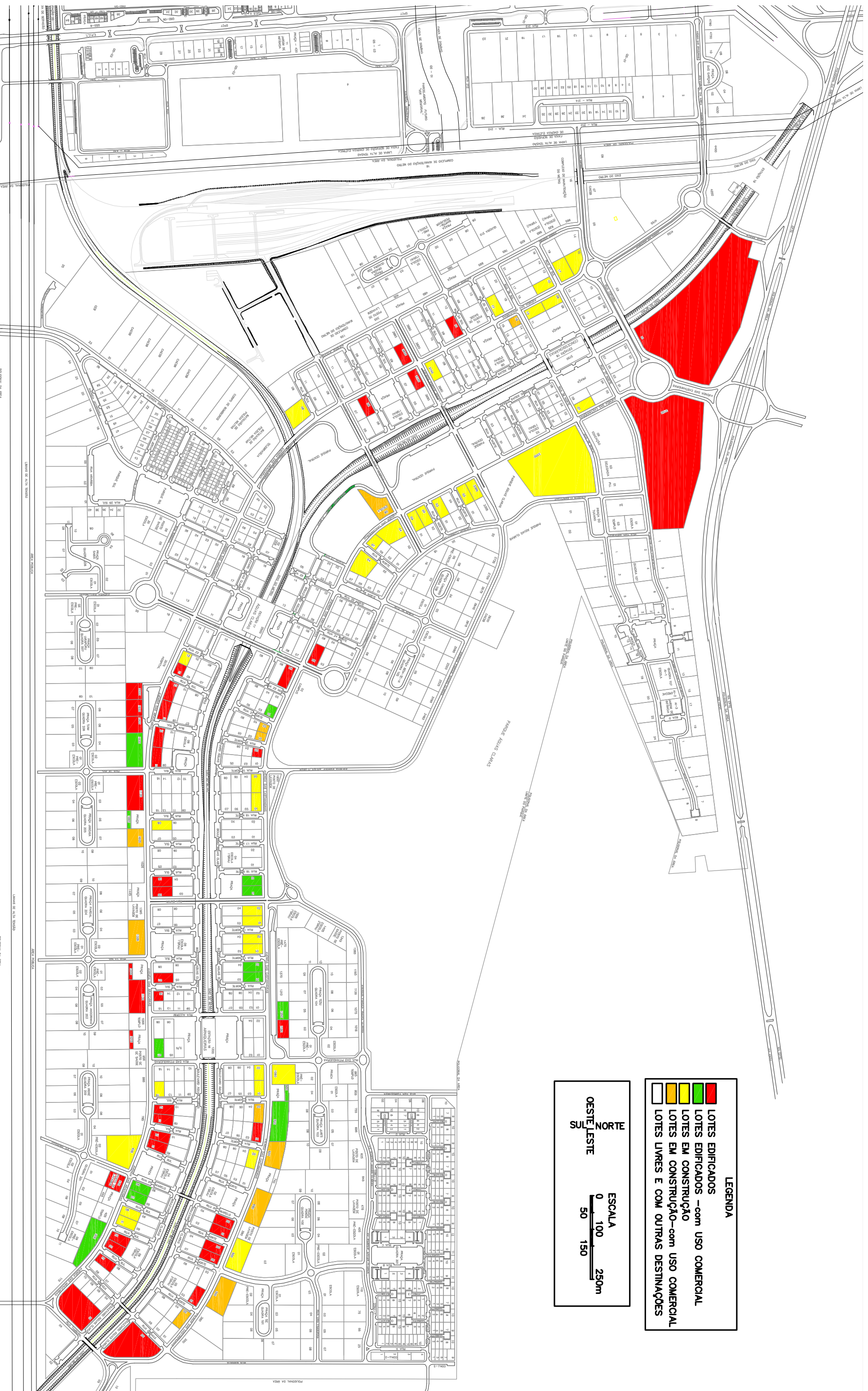
Em relação ao tipo de apropriação que se pretendia para a nova localidade, que conforme os Memoriais Descritivos de elaboração do projeto deveria ser uma cidade no modelo tradicional, na definição de Holanda (2002) mais urbana e menos formal, tanto as antigas NGBs, elaboradas à época do projeto da localidade quanto o PDL, deixaram uma “brecha” por onde o capital imobiliário poderia, como de fato o fez, se desviar da proposta e alterar o desenho urbano, se esta não se encaixasse no ideário de apropriação urbana do futuro comprador. Percebe-se na nova localidade a lógica do mercado imobiliário prevalecendo sobre a lógica do planejamento urbano.

Para garantir que esta apropriação tivesse acontecido como proposto no projeto e nos Memoriais Descritivos, a legislação de uso e ocupação do solo, tanto NGBs quanto PDL deveriam ter tornado obrigatório o uso misto nas principais avenidas da nova localidade, visto serem a coluna dorsal do projeto, expressão usada por seu autor, bem como serem estas também o local onde deveria acontecer o comércio, a prestação de serviço, as escolas e outros usos complementares do novo bairro.

Com a apropriação diferenciada do proposto na nova localidade, houve descaracterização do projeto e a conseqüente carência de diversos usos imprescindíveis à comunidade, gerando dessa forma piora na qualidade de vida de seus habitantes.

Interessante observar quão importante é a presença e ação correta do poder público na implantação de um bairro ou de uma porção do espaço urbano. Este agente torna-se o responsável por dividir os atributos da urbanidade e a apropriação do espaço das cidades entre os demais participantes deste processo. Sua atuação define a esfera de ação de cada um, levando em conta os demais participantes, bem como os recursos naturais disponíveis e seu manejo sustentável resguardando-os para o futuro.

Na seqüência, segue o mapa de Águas Claras com indicação dos lotes edificáveis com uso misto (Figura 19).



**LEGENDA**

- LOTES EDIFICADOS – com USO COMERCIAL
- LOTES EDIFICADOS – com USO RESIDENCIAL
- LOTES EM CONSTRUÇÃO – com USO COMERCIAL
- LOTES EM CONSTRUÇÃO – com USO RESIDENCIAL
- LOTES LIVRES E COM OUTRAS DESTINAÇÕES

**ESCALA**

0 100 250m

OSTE LESTE

NORTE

SUL

**FIGURA 19 – CONDIÇÃO FÍSICA DE OCUPAÇÃO – PLANTA PARCELAMENTO**

Elaborado por arq. JOSÉ CARLOS EINSFELD – CREA 27.618D/RJ para ADEMI-DF – data: 23de10de2006  
 Representação apenas de lotes linderos às avenidas Araucárias e Castanheiras  
 (Desenho sobre base cartográfica transferida da planta denominada “Endereçamento”  
 constante dos arquivos da Terracap)

#### 4.5.2 Análise do comportamento da venda de lotes antes e depois do PDL

Para verificar como as alterações feitas nos parâmetros construtivos da nova localidade através do PDL tiveram influência nos preços de lote e na intensificação da ocupação da nova localidade pelo capital incorporador, serão analisados os gráficos elaborados a partir de dados colhidos na Terracap, imobiliária do GDF, que detém a propriedade da terra e vende, através de licitação pública, os terrenos nas diversas regiões administrativas do DF. Os dados se referem às vendas em Águas Claras realizadas no período de 1995 a 2005. O PDL que alterou os parâmetros construtivos da nova localidade foi publicado em 1998.

Dividindo o valor alcançado na venda dos lotes pelo potencial construtivo, isto é, a área de construção computável máxima para cada lote, obteve-se a média de preços em reais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>) de potencial construtivo por ano.

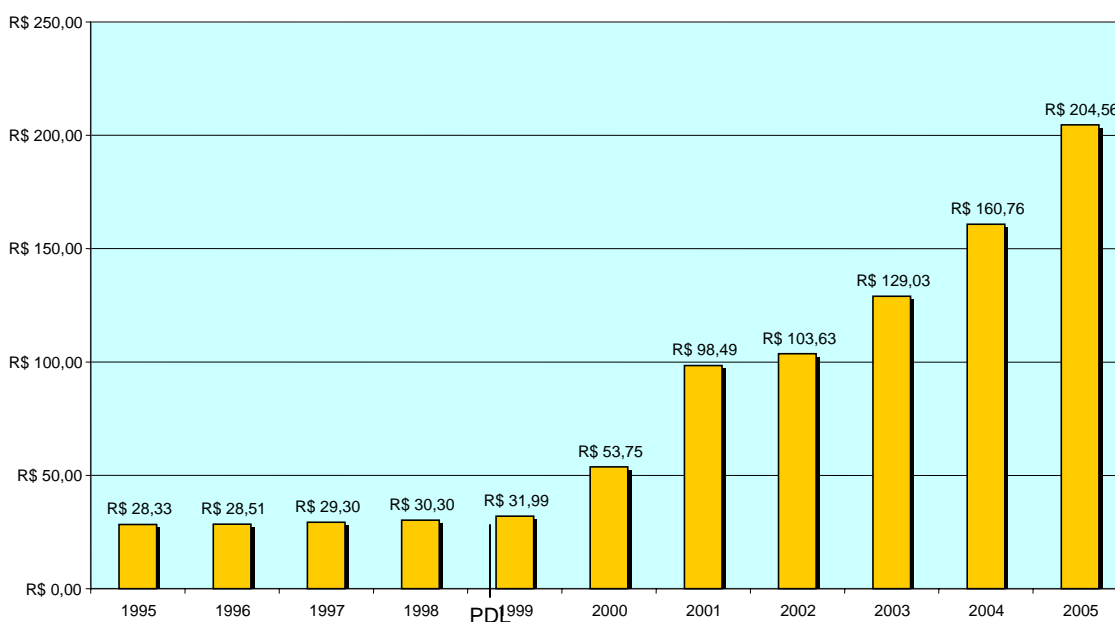


Figura 20 – Média de preço alcançado em R\$/m<sup>2</sup> de potencial construtivo do lote (Gráfico elaborado pela autora)

Observando na Figura 20 o comportamento da média anual do preço do metro quadrado de potencial construtivo dos lotes nos anos de 1995 a 1999, anos anteriores e primeiro ano após a publicação do PDL (1998), referindo aos preços de lotes, verifica-se que houve pouca variação, quase manutenção desses preços, donde se pode inferir que até o ano de 1999 não houve nenhum tipo de estímulo que alterasse o comportamento desses preços no mercado imobiliário.



A publicação do PDL de Águas Claras ocorreu em 12 de março de 1998. O investidor imobiliário, no entanto, necessitava de tempo para analisar as novas possibilidades de investimento na localidade e o próprio poder público leva algum tempo para implantar a recente legislação e ter condições de analisar os projetos de edificações dentro dos recém-criados parâmetros.

A partir do ano 2000, o quadro se altera marcadamente, e ocorre um despertamento do interesse pela compra dos lotes na nova localidade com a conseqüente elevação do preço médio do metro quadrado de potencial construtivo arrematado em licitações da Terracap que, em 1999, era de R\$ 31,99/m<sup>2</sup> e alcança, em 2000, o valor de R\$ 53,75/m<sup>2</sup> de potencial construtivo, obtendo valorização de 68,02%. Observa-se que este interesse continua crescendo e o preço do m<sup>2</sup> de potencial construtivo alcança, em 2005, o valor de R\$ 204,56/m<sup>2</sup>, valorização de 622,00%. É possível relacionar este despertamento de interesse com a postura estratégica e não paramétrica do capital incorporador, que, vislumbrando novas chances de ocupação do solo que gerariam maiores rendas e também a possibilidade de se apropriar do solo conforme a convenção urbana definida, migra para a recente localidade e a transforma numa nova fonte de renda para o mercado imobiliário.

É provável que o fator que motivou este interesse tenha sido a alteração das normas de uso e ocupação do solo, através do PDL, pois esta permitiu melhor coeficiente de aproveitamento dos lotes aumentando o potencial construtivo e aumentando a altura da edificação. Ressalta-se a importância de mencionar também a carência de lotes em outros pontos do Distrito Federal neste momento, para a atuação do capital imobiliário, o que provavelmente contribuiu para direcionar os interesses para a nova localidade.

Verifica-se, ainda, a variação percentual dos valores reais alcançados pelos lotes nas licitações da Terracap no mesmo período, expressos na Figura 21.

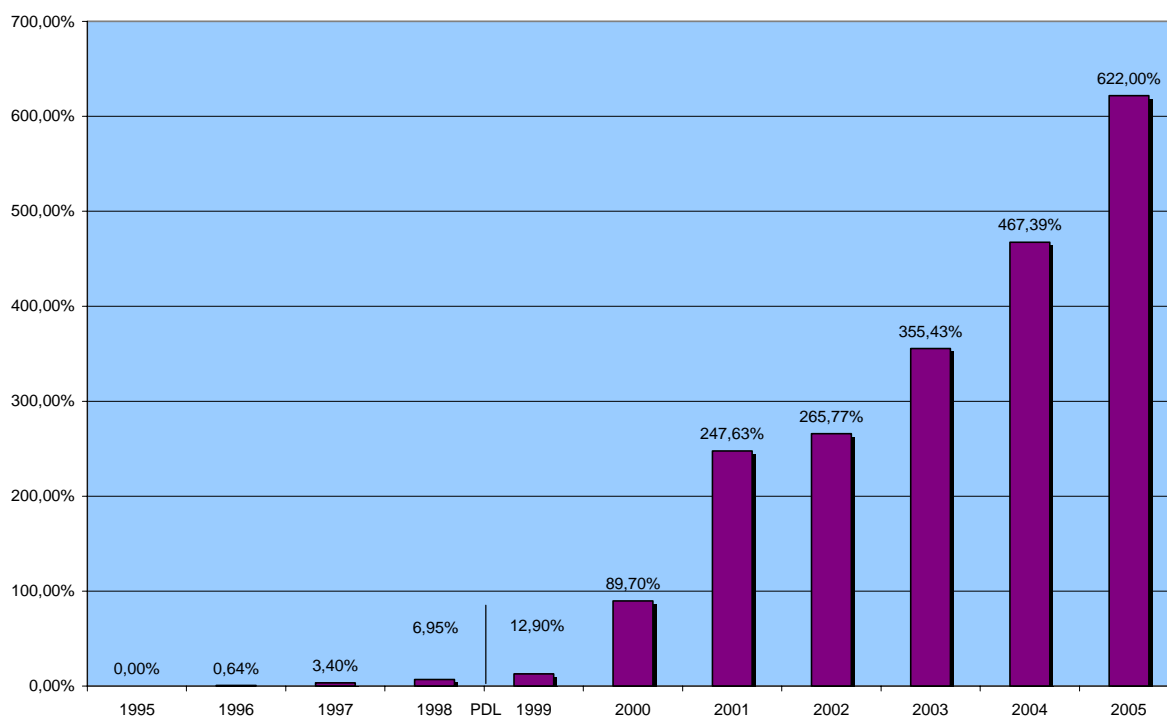


Figura 21 – Variação percentual do preço médio alcançado em relação ao ano base 1995. (Gráfico elaborado pela autora)

Observa-se que, exatamente como demonstrado na Figura 20, no ano 2000 o preço dos lotes sofreu aumento de 89,70% em relação ao ano de 1995 e daí em diante sofreu sucessivo aumento, até alcançar a valorização de 622,00% em relação ao ano base de 1995.

A valorização não foi gradativa, mas abrupta do ano de 1999 para o ano 2000, o que dá indícios de que ela foi provocada por algum fator externo que não existia até então, provocando mudança no mercado imobiliário e colocando a localidade em nova posição na dinâmica imobiliária do DF.

Esta tabela mostra também a face do poder público dentro deste quadro. Verifica-se que este obteve grande lucro com a valorização de Águas Claras. Até o ano de 1999, o GDF não vinha obtendo bons resultados com a comercialização desses lotes. A partir de 2000, passa-se a realização de grande lucro em relação aos anos anteriores, o que pode ter motivado a sua concordância em realizar alterações no PDL, mesmo estas alterações comprometendo a qualidade de vida da população.

Para verificar a percepção da nova posição de Águas Claras na dinâmica imobiliária do DF por parte do poder público, que passa a aumentar o preço dos lotes na nova localidade nos editais, foi elaborada a Figura 22, que

consiste em dividir o preço do lote no edital pelo seu potencial construtivo, obtendo a média anual dos preços dos lotes que foram negociados.

Observa-se que de 1995 a 1999, houve variação de apenas 18,12% na média de preço de potencial construtivo dos lotes por metro quadrado, e, de 1999 para o ano 2000, este aumento foi de 50,40%. No período analisado, constata-se aumento de 743,54% do valor médio em R\$/m<sup>2</sup> de potencial construtivo.

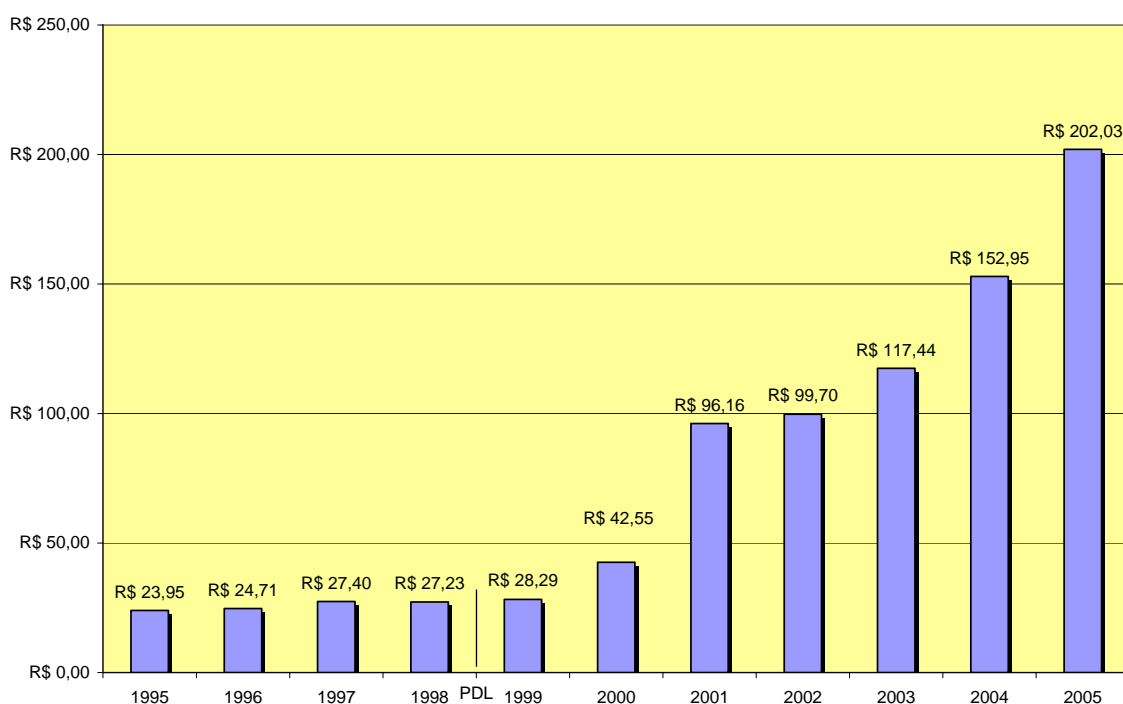


Figura 22 – A média de preço do Edital em R\$/m<sup>2</sup> de potencial construtivo do lote (Gráfico elaborado pela autora)

Aplicando as Figuras acima à hipótese de que o capital incorporador teria levado a convenção urbana de Brasília, localidade desejada pelos compradores, para Águas Claras, é possível concluir que este capital estava certo em relação à sua percepção do desejo do comprador, pois a convenção se confirma na medida em que a aceitação do produto é legitimada pelo crescente aumento dos preços dos lotes, principalmente após a publicação do PDL.

A título de parâmetro comparativo e referência de preços, para avaliar a valorização ocorrida foi feito levantamento junto ao SINDUSCON da variação do CUB- Custo Unitário Básico da Construção Civil, no período de 1995 a 2005. Este é o índice utilizado como base para definição de custo de metro quadrado de



construção, que em composição com o preço do lote define o valor do m<sup>2</sup> de imóveis no mercado imobiliário.

Verifica-se, então, se os preços dos lotes em Águas Claras variaram conforme este índice oficial e o seu desvio em relação a ele.

A Figura 23 apresenta a variação do CUB no período de 1995 a 2005.

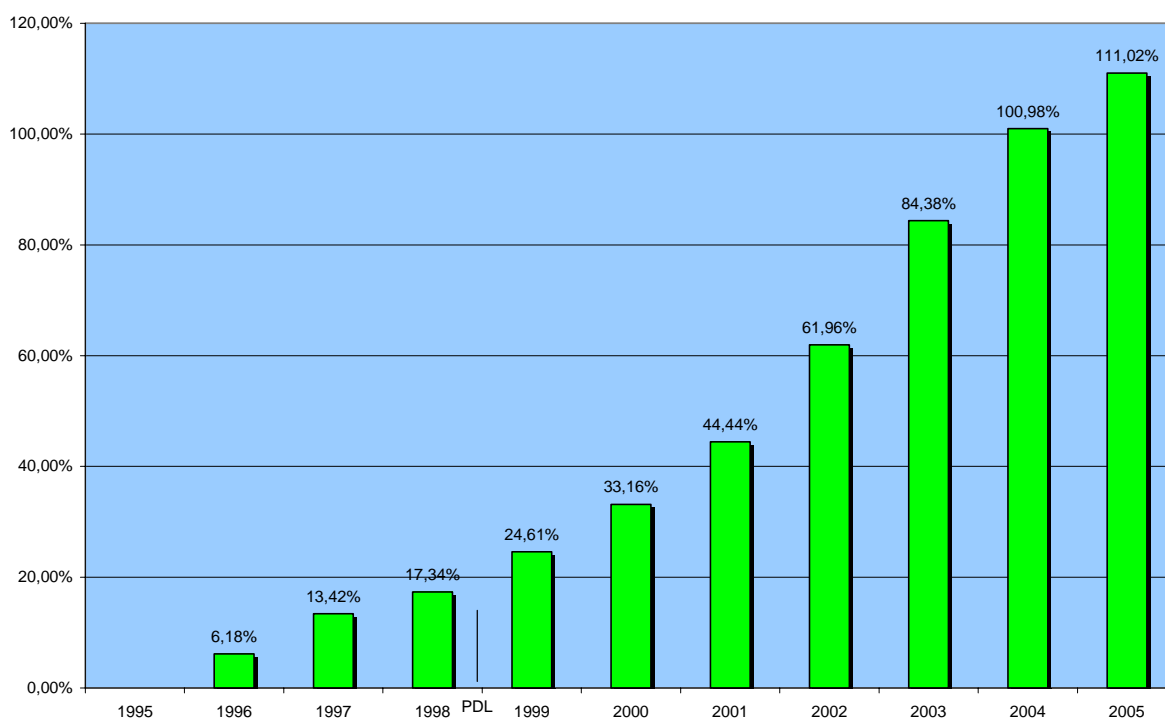


Figura 23 – Variação percentual de índice CUB/Sinduscon médio região Centro-Oeste em relação ao ano base 1995 – fonte Sinduscon/DF (Gráfico elaborado pela autora)

Constata-se que no período analisado, o CUB teve variação de 111,02% enquanto o preço alcançado com a venda dos lotes (Figura 21) variou 622,00% no mesmo período. Isto significa que a variação do valor dos lotes em Águas Claras não foi apenas a variação esperada resultante do aumento do CUB ou do adensamento natural da cidade que resulta em escassez de imóveis.

A valorização sofrida pelos lotes em Águas Claras foi o resultado da atuação do capital incorporador, que altera a característica do espaço urbano através da produção do imóvel e pode assim praticar preços monopólicos e também sofreu influência da ação do poder público que, ciente da valorização do espaço urbano resultante da forte atuação do capital incorporador numa dada porção do espaço urbano, aumenta os preços dos lotes na localidade.

Para comprovar essa hipótese, segue a Figura 24 que mostra a correção feita pelo governo nos preços dos imóveis em relação aos valores ofertados pelos compradores.

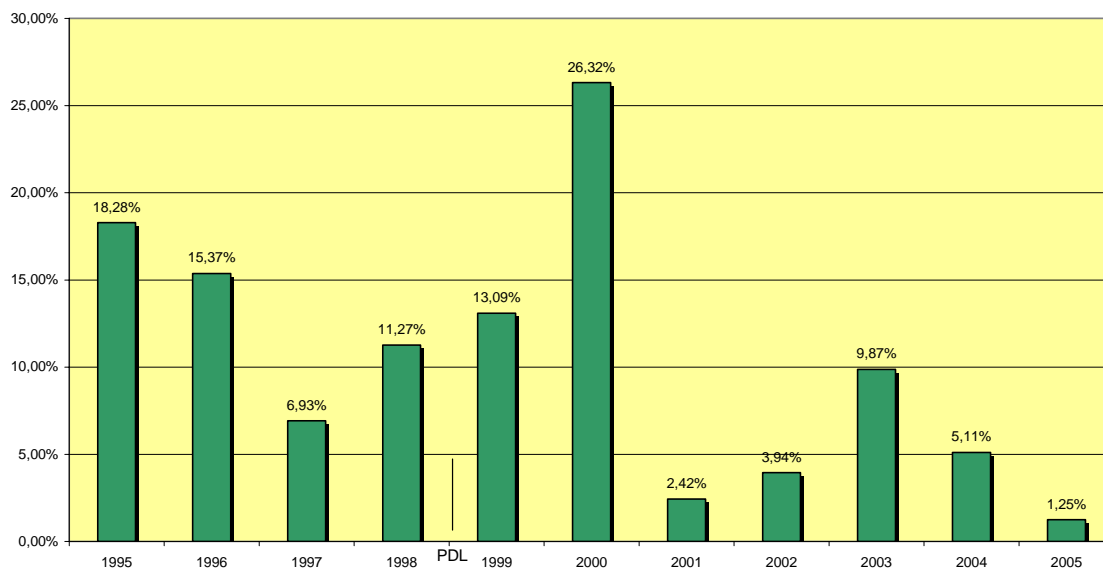


Figura 24 – Média de diferença de preço do edital e preço alcançado (Gráfico elaborado pela autora)

Nesta Figura verifica-se que até o ano 2000, a diferença entre o valor do edital e o valor alcançado para os lotes nas licitações da Terracap chegavam a 26,32%, o que indica que até este momento o poder público ainda pedia valores baixos pelos lotes, o que permitia este ágio maior para arrematá-los por parte do comprador. Existia, nesta época, margem razoável de acréscimo ao valor do lote de edital, que não inviabilizaria o empreendimento caso fosse ofertada.

A partir do ano 2001, o poder público corrige os preços dos lotes em uma média de 125,99% em relação ao ano anterior e a margem de diferença entre o preço pedido e o valor ofertado diminui para 2,42%, chegando a 1,25% em 2005, o que significa que os preços de edital já não permitem o pagamento de um ágio tão grande sem prejudicar a viabilidade do empreendimento.

O governo percebe que a nova localidade se situa agora em outra posição na dinâmica imobiliária do Distrito Federal e passa a valorizar os lotes e aumentar seus preços, como registrado nas Figuras 21 e 22.

Conforme citado anteriormente, o governo instituiu a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir no intuito de compensar o ganho obtido com o aumento do potencial construtivo pelo capital incorporador.

Com base na relação de cálculos de ODIR registrados pela Administração Regional de Águas Claras, efetuados pelos incorporadores na ocasião da emissão do alvará de construção das obras foi possível apresentar os dados na Tabela 2 com um resumo de valores anuais de cálculos de ODIR.

Tabela 2 – Demonstrativo de pagamentos de ODIR – período ano 2003 até abril de 2007

<b>ANO</b>	<b>potencial computável original (m²)</b>	<b>área acrescida ao potencial construtivo (m²)</b>	<b>percentual Total de área acrescida</b>	<b>valor MÉDIO pago por m² acrescido</b>	<b>valor total pago no Ano</b>
<b>2003</b>	<b>125.109,93</b>	<b>42.199,37</b>	<b>33,73%</b>	<b>R\$ 10,44</b>	<b>R\$ 440.465,27</b>
<b>2004</b>	<b>145.703,39</b>	<b>66.920,54</b>	<b>45,93%</b>	<b>R\$ 12,86</b>	<b>R\$ 860.330,54</b>
<b>2006</b>	<b>31.730,89</b>	<b>20.065,27</b>	<b>63,24%</b>	<b>R\$ 11,96</b>	<b>R\$ 239.883,05</b>
<b>2007</b>	<b>173.730,97</b>	<b>81.057,37</b>	<b>46,66%</b>	<b>R\$ 22,18</b>	<b>R\$ 1.797.493,85</b>
<b>TOTAL</b>	<b>476.275,18</b>	<b>210.242,55</b>	<b>44,14%</b>	<b>R\$ 15,88</b>	<b>R\$ 3.338.172,71</b>

Fonte: Administração de Águas Claras

Observação: A Administração local não forneceu os dados relativos ao ano de 2005.

Pelos dados listados, é possível observar alguns pontos em relação ao ganho obtido pelo capital incorporador na localidade de Águas Claras. Houve crescimento considerado constante a partir de 2003, quando se começa a registrar o pagamento de ODIR, até o ano de 2007, com registros até o mês de abril.

É constante o acréscimo de área por parte dos incorporadores na localidade, o que significa que o aumento de potencial construtivo permitido no PDL é realizado, mesmo com o pagamento de ODIR.

A cada ano é maior a área acrescida às construções em relação à área originalmente permitida e ainda o valor médio pago por metro quadrado de área acrescida para obtenção deste benefício é baixo em relação ao custo unitário básico de construção. Por exemplo, o valor médio de ODIR pago por metro quadrado de área acrescida em 2007 é de R\$ 22,18 enquanto que o CUB de abril de 2007 é de R\$ 608,35 (padrão residencial normal –R8-N - Sinduscon -DF).

O poder público pôde realizar valor considerável através do recebimento da ODIR, que mesmo sendo valor baixo por metro quadrado de área

acrescida, como foi realizado pela maioria dos compradores, tornou-se montante considerável, chegando, nos quatro primeiros meses de 2007, a R\$ 1.797.493,85.

Finalmente, aplicando o caminho da convenção urbana proposto por Abramo (2001) às figuras 20, 21, 22, 23 e 24 percebe-se sua confirmação.

De um lado tem-se o governo como proprietário da terra, que de acordo com o interesse demonstrado pelo capital incorporador aumenta ou diminui o preço dos lotes na cidade. Este também interfere na produção do espaço urbano através da legislação urbanística que define os parâmetros de uso e ocupação do solo e sua intensidade. Do outro, está o capital incorporador que tem interesse na aquisição da terra, principal ativo do seu negócio, e que atua na consolidação do espaço urbano através da construção de imóveis.

Este capital atua em diferentes porções do espaço urbano baseado em inovações e antecipações de expectativas do comprador e da realização da convenção urbana estabelecida, sempre no intuito de se antecipar ao concorrente gerando o *mark-up* urbano e a valorização imobiliária. Até certo ponto, quando a oferta de lotes na cidade limita a sua realização, o capital incorporador pode ser conduzido pelo governo, neste caso detentor da propriedade da terra, sendo este que define as regras de sua atuação no mercado imobiliário através do estabelecimento da legislação urbanística.

Esta condução pode levar à produção de porções do espaço urbano com determinadas características, como a produção de moradias para população de baixa renda, ou a construção de nova localidade dentro da cidade, como é o caso de Águas Claras, onde, de certa forma, o capital incorporador foi conduzido pelo governo a produzir, pois este governo, proprietário da maior parte de terras urbanas edificáveis, controla a sua venda, liberando para o mercado imobiliário apenas os lotes em determinados locais nos quais haja interesse do governo que sejam consolidados. Desta forma o governo aumenta ou diminui a oferta em determinadas partes da cidade, de acordo com seus interesses imobiliários, econômicos ou sociais.

Tem-se ainda o comprador do produto imobiliário, que tem a convenção urbana como seu parâmetro de escolha de localização. O consumidor leva em conta suas motivações – morar ou especular – e, de acordo com as inovações propostas pelo produtor do espaço urbano, se propõe a pagar o valor relativo à valorização potencial do imóvel e do direito que este adquire de especular no mercado imobiliário. Esta disposição em pagar valor maior pelo bem se deve à

externalidade de vizinhança percebida pelo comprador que, de acordo com Abramo (2001), se traduz na convenção urbana estabelecida.

A confirmação da convenção leva à valorização do imóvel produzido e à conseqüente valorização do lote na cidade, percebida pelo governo, que o vende com aumentos sucessivos de preço, gerando os fenômenos descritos nas Figuras 20 a 24.

O estudo realizado permite construir e apresentar um fluxograma (Figura 25) do caminho da convenção urbana com a participação do governo local, que tem como proprietário das terras no Distrito Federal papel muito importante no processo de confirmação da convenção.

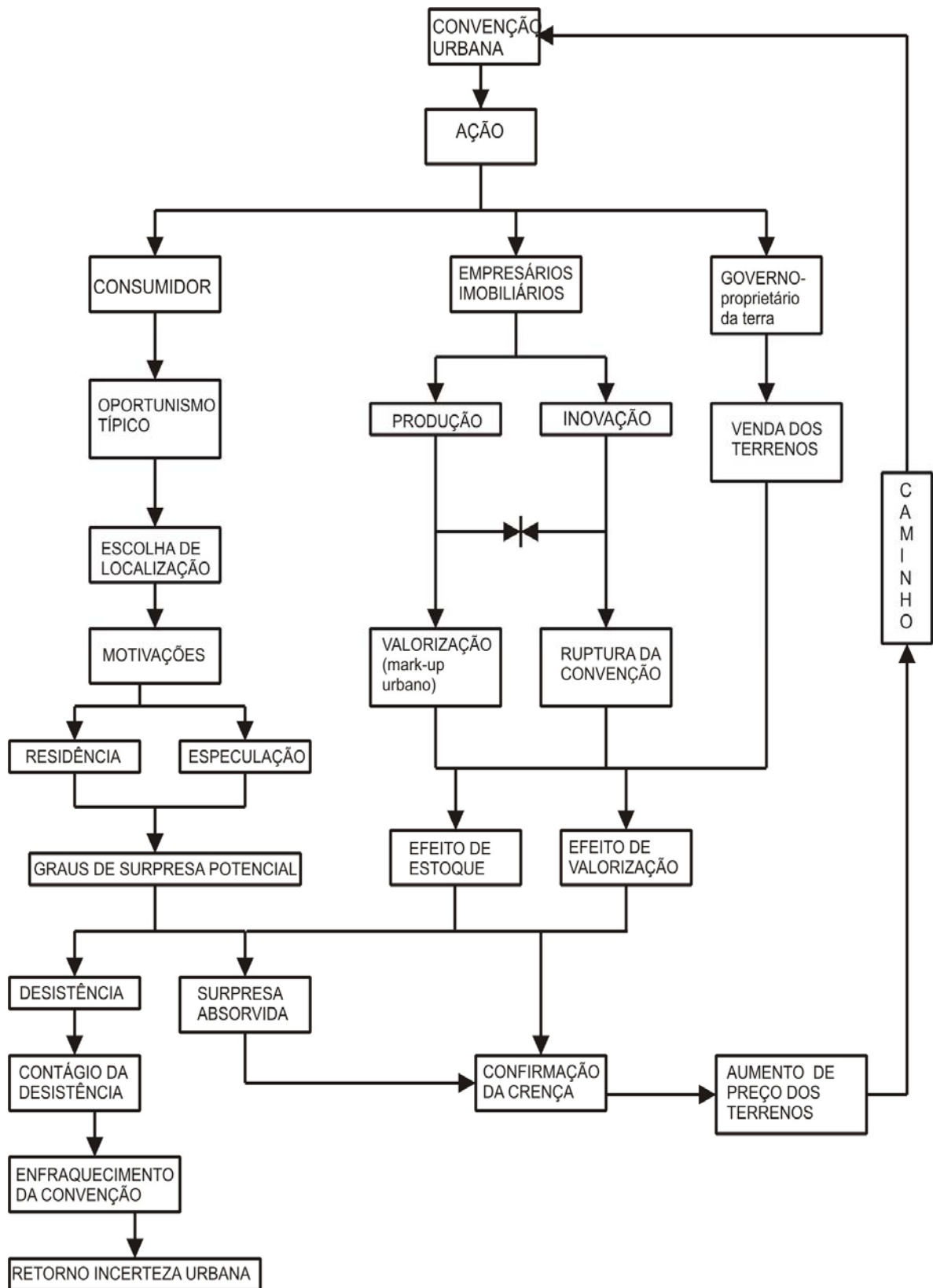


Figura 25 – Fluxograma: novo caminho da convenção urbana com Governo (Gráfico elaborado pela autora)

## 5 CONCLUSÕES E CONSIDERAÇÕES PARA O FUTURO

Este trabalho procurou caracterizar a atuação do capital incorporador na apropriação do espaço urbano, mediante estudo de caso da localidade de Águas Claras e verificar os indícios que levam a atribuir a este capital grande parte da responsabilidade sobre a apropriação do espaço urbano de forma diferente do que foi proposto no projeto original da localidade.

Esta apropriação ocorreu com mudanças significativas no desenho proposto para Águas Claras e alterações no tipo de uso e ocupação do solo previstos pelo seu projeto original e Memoriais Descritivos.

O capital incorporador com seus interesses imobiliários, caso não seja limitado pelo poder público, pode atuar de forma a mudar a qualidade de vida na cidade para melhor ou para pior, a médio e longo prazo, pois as conseqüências da ocupação do solo sem os devidos critérios de proteção só serão sentidas muito depois do término das vendas dos imóveis, sendo que neste período o capital incorporador já não atua mais na localidade.

Partindo da análise dos dados de vendas de lotes em Águas Claras pelo GDF e de premissas teóricas das formas de atuação deste capital, bem como da observação da realidade implantada na nova localidade, conclui-se que a atuação do capital incorporador alterou sobremaneira o desenho proposto e o tipo de uso na localidade, confirmando a expectativa de sua atuação conforme a teoria.

O uso misto proposto não foi executado. Confirma-se a soberania da convenção urbana sobre o desenho urbano e a apropriação desta convenção pelo capital incorporador, vetor de sua concretização.

Muito importante no trabalho foi verificar o quanto a atuação do poder público pode modificar a atuação do capital incorporador. Este, interessado em auferir lucros com a produção imobiliária, identifica o seu mercado comprador e, utilizando pesquisas de mercado e de antecipação de tendências, define o modelo de apropriação a ser executado em determinadas porções do espaço urbano, haja vista o exemplo da Superquadra Brasília citado neste trabalho. Este modelo de apropriação nada mais é do que a implantação da convenção urbana adotada em outras localidades ou percebida por este capital, que tem grande sensibilidade para captar os desejos e tendências solicitadas pelos compradores.

O objetivo final do capital incorporador é auferir lucro. Este não considera como prioridade a qualidade de vida na cidade a médio e longo prazo. Esta preocupação tem de partir do governo local, que deve trabalhar articulado com o capital incorporador, definindo seus limites de atuação, com o cuidado de garantir a manutenção e melhoria da qualidade de vida na cidade, resguardando sempre a possibilidade de obtenção de lucro do capital incorporador nessa operação, de forma a tê-lo sempre como parceiro nos empreendimentos na cidade.

Observou-se que esta ação coordenada entre governo e capital incorporador foi possível em Águas Claras, com grande vantagem para o capital incorporador que, em função das alterações implementadas no PDL da localidade, pode potencializar o uso dos lotes, bem como alterar o uso previsto inicialmente que diferia da convenção urbana estabelecida por este capital para a apropriação da nova localidade.

Abrem-se então algumas perspectivas de leitura da apropriação do espaço urbano:

- o capital incorporador é importante vetor de viabilização do crescimento da cidade, que pode ser direcionado para o melhor proveito das possibilidades que este crescimento pode gerar desde que sejam garantidas as possibilidades de apropriação de rendas fundiárias na forma de lucro;
- se não for fiscalizado, este capital poderá atuar de forma predatória e trará prejuízos ao meio ambiente e à qualidade de vida dos habitantes das cidades que só serão sentidos muito depois do término de sua ocupação;
- o capital incorporador tem grandes possibilidades de levantar demandas e estabelecer o perfil do produto imobiliário a ser construído na cidade, visto que este trabalha com antecipações de demanda. Este pode ser utilizado pelo poder público como parceiro para auxiliar na definição deste produto e na elaboração de parâmetros que irão reger a ocupação do solo na cidade;
- O capital incorporador tem a capacidade de orquestrar os demais atores envolvidos no processo de apropriação do espaço urbano com a construção de moradias para todas as classes sociais, sendo, ele mesmo, devido ao seu grande poder econômico, importante ator neste cenário, capaz de viabilizar a ocupação de porções do espaço urbano.

O trabalho de análise empreendido abre diversas possibilidades de reflexão e propostas para todos os atores envolvidos no processo de produção do



espaço urbano. Observa-se o quão complexa é a produção deste espaço e que, apesar do espaço urbano ser físico, a sua apropriação social e conceitual são as grandes responsáveis pelo desenho resultante e pela definição da convenção urbana, vetor de escolha de localização na cidade.

A parcela que cabe ao poder público na realização de espaço socialmente sustentável e economicamente viável é de fundamental importância, tendo em vista que este ator é o único dos envolvidos no processo que não visa lucro próprio, mas o bem comum. Portanto, cabe a ele definir e resguardar os limites de atuação dos demais participantes da consolidação do espaço urbano através da elaboração de normas urbanísticas viáveis social e economicamente e da fiscalização de sua implantação.

Muitas vezes, apesar de o governo, na pessoa dos órgãos técnicos competentes, definir normas de uso e ocupação do solo, essas não traduzem o anseio do habitante da cidade nem do produtor do espaço, o capital incorporador, e por isso não é legitimada quando da sua implementação, mas é burlada ou alterada, trazendo para a cidade uma apropriação diferente do planejado, que pode trazer conseqüências graves para o ambiente da cidade com prejuízo da qualidade de vida do morador que sofrerá com o sistema viário mal dimensionado, com o excessivo adensamento de porções da cidade, com a impermeabilização indevida do solo, entre outros.

Verificou-se que a convenção urbana é grande responsável pelo sucesso da implantação de porções do espaço urbano e, quando traduzida devidamente, pode produzir grande sucesso imobiliário como é o caso da Superquadra Brasília e também de Águas Claras que, após os ajustes na legislação sofridos no PDL, se torna localidade de sucesso do ponto de vista do mercado imobiliário.

Foi demonstrado que o poder público, neste caso, proprietário da terra urbana, também obteve grande sucesso como agente imobiliário com as alterações implementadas nas normas urbanísticas da localidade de Águas Claras, pois, como demonstrado nos gráficos apresentados, este vendeu os lotes com crescente valorização a partir da apropriação sistemática da localidade por parte do capital incorporador.

É preciso reconhecer, portanto, a grande importância do capital incorporador como responsável pela organização do uso do solo e que, se bem

conduzido e atrelado a políticas públicas de controle do uso do solo, pode ser utilizado para a consolidação de políticas habitacionais e de expansão urbana, bem como viabilizar, através de seu poder de investimento, projetos sociais e parcerias com o governo em contrapartida à construção de espaços urbanos que propiciem renda.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. 224p.

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. (Estatuto das Cidades). Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: set. 2006.

CAMPOS, Neio. **Mudança no padrão de distribuição social a partir da localização residencial** – Brasília década de 90. 2003. Tese (Doutorado). IPUR, 2003.

\_\_\_\_\_. **A produção da segregação residencial em cidade planejada**. 1988. 121f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de Brasília, Brasília, 1988.

COMPANHIA DO DESENVOLVIMENTO DO PLANALTO CENTRAL. Síntese de informações socioeconômicas: 2006. Disponível em: <<http://www.codeplan.df.gov.br/sites/200/216/00000005.pdf>>. Acesso em: nov. 2006.

\_\_\_\_\_. Plano Estrutural de Organização Territorial do DF – PEOT. Brasília: CODEPLAN, [1977].

COSTA, Lúcio. **Relatório do Plano Piloto**. Brasília, 1957. Disponível em: <<http://aprender.unb.br/mod/resource/view.php?id=23561>>. Acesso em: nov. 2006.

\_\_\_\_\_. **Brasília revisitada 1985/87**: complementação, preservação, adensamento e expansão urbana. [Brasília]: [s.n.], 1987. p. 83-116.

CUNHA, Paulo Vieira da; SMOLKA, Martim Oscar. **Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano**. [S.l.; s.n.], [1978?]. p. 27-55.

DISTRITO FEDERAL. Decreto n. 26.048, de 20 de julho de 2005. Dispõe sobre as normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano, elaboração e modificação de projetos urbanísticos do Distrito Federal e dá outras providências. **Diário Oficial do Distrito Federal**, Brasília, 22 jul. 2005. Disponível em: <<http://sileg.sga.df.gov.br/sileg>>. Acesso em: nov. 2006.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar n. 90, de 11 de março de 1998. Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Taguatinga – RA III, conforme o disposto no art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal. **Diário Oficial do Distrito Federal**, Brasília, 12 mar. 1998.

\_\_\_\_\_. Lei n. 1.832, de 14 de janeiro de 1998. Altera a Lei n. 1.170, de 24 de julho de 1997, que institui o instrumento jurídico da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Distrito Federal. **Diário Oficial do Distrito Federal**, Brasília, 15 jan. 1998. Disponível em: < <http://sileg.sga.df.gov.br/sileg>>. Acesso em: nov. 2006.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar n. 17, de 28 de janeiro de 1997. Aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências. **Diário Oficial do Distrito Federal**, Brasília, 29 jan. 1997. Disponível em: <<http://sileg.sga.df.gov.br/sileg>>. Acesso em: nov. 2006.

\_\_\_\_\_. Lei Orgânica do Distrito Federal, de 8 de junho de 1993, com as alterações adotadas pelas Emendas à Lei Orgânica de n. 1, de 1994, a 42, de 2005, e pelas Ações Diretas de Inconstitucionalidades impetradas até outubro de 2005. 3. ed. Brasília: Câmara Legislativa do Distrito Federal, 2005. Disponível em: <<http://www.cl.df.gov.br>>. Acesso em nov. 2006.

\_\_\_\_\_. Decreto n. 10.829, de 14 de outubro de 1987. Regulamenta o art. 38 da Lei n. 3.751, de 13 de abril de 1960, no que se refere à preservação da concepção urbanística de Brasília. In: COSTA, Lúcio. **Brasília revisitada 1985/87: complementação, preservação, adensamento e expansão urbana**. [Brasília]: [s.n.], 1987. p. 79-82.

FARHAT, Said. **Lobby: o que é, como se faz: ética e transparência na representação junto a governos**. São Paulo: Petrópolis: ABERJE, 2007. 511p.

GONZALES, Suely F. N. A renda do solo urbano: hipóteses de explicação de seu papel na evolução da cidade. In: FARRET, Ricardo Libanez et al. **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana**. [S.I.]: Projeto, 1985. P. 90-114.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Obras. **Plano Diretor Local de Taguatinga**: documento de memória. Brasília, 1998.

\_\_\_\_\_. Secretaria de Viação e Obras. Departamento de Urbanismo. Companhia Imobiliária de Brasília. Diretoria Técnica. **Memorial Descritivo: Bairro Águas Claras: segunda etapa do projeto**. Brasília, 1984. (Decisão n. 78/84-CAU. Decreto n. 8362 de 26 de dezembro de 1984.). 94p.

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. primeira etapa do projeto. Brasília, 1984. (Decisão n. 72/84-CAU. Decreto n. 8327 de 7 de dezembro de 1984.). 64p.

\_\_\_\_\_. Secretaria de Viação e Obras. Departamento de Urbanismo. **Plano urbanístico preliminar**: cidade Águas Claras. Brasília: Zimbres e Reis Arquitetos Associados, set. 1982. 9p.

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: HUCITEC, 1980. p. 131-166.

HOLANDA, Frederico de. **O espaço de exceção**. Brasília: EDUnB, 2002. 466p.

HOLSTON, James. **A cidade modernista**: uma crítica de Brasília e sua utopia. Tradução: Marcelo Coelho. São Paulo: Companhia das Letras, 1993. 362p.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL. **Planilha de Parâmetros Urbanísticos Básicos**: Cidade de Taguatinga – RA III e Bairro Águas Claras. Brasília, 1998. 33 p. (PUR-153/98).

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução: Carlos S. Mendes Rosa; revisão da tradução Maria Estela Heider Cavalcheiro; revisão técnica: Cheila Aparecida Gomes Basílio. São Paulo: Martins Fontes, 2003. 510p.

LIMA, Paulo Castilho. **Ação governamental e valorização imobiliária**: evidências em Ipanema (RJ). 1991. 118f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de Brasília, Brasília, 1991.

LOW-BEER, Jacqueline Doris. Renda da terra: algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano. **Espaço & Debates**, Revista de Estudos Regionais e Urbanos, São Paulo, v. 3, n. 8, p. 31-41, 1983.

MAX, K. **Teorias de la plusvalía**. Madri: Alberto Corazón, 1974.

MORAES, Antonio Carlos Robert; COSTA, Wanderley Messias da. **Geografia crítica**: a valorização do espaço. São Paulo: Hucitec, 1984. 196p.

MOURÃO, Luciana (Coord.). **Pesquisa de opinião com moradores de Águas Claras**. Brasília: ADEMI, 2006. 32p. (Relatório de pesquisa – Águas Claras ADEMI, 2006).

NAPOLITANO, Giuliana. Mercado aquecido. **Exame**, São Paulo, p. 31, 1 mar. 2006.

PASTORE, Everaldo Antônio. **Renda fundiária e parcelamento do solo**: Goiânia (1933-1983). 1984. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de Brasília, Brasília, 1984. f. 17-28.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO (PNUD). **Pesquisa do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento sobre condições de vida e desenvolvimento humano** – 1995/1999. Disponível em: <[http://integracao.fgvsp.br/BancoPesquisa/pesquisas\\_n1\\_2001.htm](http://integracao.fgvsp.br/BancoPesquisa/pesquisas_n1_2001.htm)>. Acesso em: nov. 2006.

SANTOS, Milton. **Economia espacial**: críticas e alternativas. Tradução: Maria Irene de Q. F. Szmrecsányi. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2003. 204p.

SILVA, Chrystiane; GUANDAKINI, Giulliano. A maior bolha econômica da história: febre imobiliária infla o patrimônio dos americanos em 5 trilhões de dólares. Mas essa festa pode ter um final triste. **VEJA**, São Paulo, p. 62-63, 18 jan. 2006.

SMOLKA, Martim Oscar. **Mobilidade dos imóveis e segregação residencial na cidade do Rio de Janeiro**: ou de como o mercado expulsa os pobres e redistribui os ricos. Rio de Janeiro: [s.n.], 1990. 45p.

\_\_\_\_\_. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos PUR/UFRJ**, Rio de Janeiro, v. 22, n. 1, p.40-77, jan./abr., 1987.

STEINBERGER, Marília (Org.). **Território, ambiente e políticas públicas espaciais**. Brasília: Paralelo 15: LGE, 2006. 408p.

## ANEXO A – Pagamento de ODIR

Item	Data	Endereços	Potencial Computável Original (M²)	Área de Potencial Acrescida (M²)	Percentual de Área Acrescida	Valor Pago por m² Acrescido	Valor Total Pago
1	6/10/2003	Av. Araucárias - lote 1735	6.300,00	4.199,37	66,66%	R\$ 5,39	R\$ 22.636,95
2	6/10/2003	Quadra 107- Al. Acácias- lotes 01 e 03	14.715,46	4.733,94	32,17%	R\$ 16,67	R\$ 78.899,90
3	6/10/2003	Quadra 107- lotes 02 e 04	14.218,24	2.070,56	14,56%	R\$ 16,78	R\$ 34.738,02
4	6/10/2003	Quadra 107- lotes 05 e 06	14.800,12	1.108,86	7,49%	R\$ 12,98	R\$ 14.398,33
5	6/10/2003	Quadra 204- lote 07	7.850,28	4.280,98	54,53%	R\$ 10,40	R\$ 44.521,42
6	6/10/2003	Rua Buriti- lote 01	5.400,00	3.017,88	55,89%	R\$ 4,66	R\$ 14.050,03
7	6/10/2003	Rua Buriti- lote 03	5.400,00	2.875,54	53,25%	R\$ 8,38	R\$ 24.097,24
8	12/11/2003	Rua 03 Norte - lote 03	4.877,82	1.254,10	25,71%	R\$ 3,68	R\$ 4.618,38
9	12/11/2003	Rua 26 Norte - lote 01	4.625,00	1.861,50	40,25%	R\$ 4,44	R\$ 8.256,83
10	18/11/2003	Quadra 102- lote 08	7.364,37	3.061,78	41,58%	R\$ 22,81	R\$ 69.841,42
11	18/11/2003	Rua 22 Sul- lote 10	5.274,00	1.121,92	21,27%	R\$ 8,18	R\$ 9.174,87
12	28/11/2003	Quadra 104- lote 03	10.515,86	1.355,62	12,89%	R\$ 14,19	R\$ 19.231,82
13	28/11/2003	Rua 03 Sul - lote 08	6.342,15	1.656,84	26,12%	R\$ 8,18	R\$ 13.551,89
14	11/12/2003	Av. Parque Águas Claras - It 75	4.950,00	3.458,00	69,86%	R\$ 6,68	R\$ 23.100,59
15	11/12/2003	Quadra 204- lote 07	7.850,28	4.280,98	54,53%	R\$ 10,40	R\$ 44.521,42
16	19/12/2003	Rua 26 Norte - lote 01	4.626,35	1.861,50	40,24%	R\$ 7,96	R\$ 14.826,16
<b>2003</b>	<b>ANO</b>	<b>TOTAIS/ MÉDIAS</b>	<b>125.109,93</b>	<b>42.199,37</b>	<b>33,73%</b>	<b>R\$ 10,44</b>	<b>R\$ 440.465,27</b>
1	6/2/2004	QS 05- Rua 300- lote 18	2.176,35	725,36	33,33%	R\$ 19,49	R\$ 14.135,86
2	10/3/2004	Av. Parque Águas Claras- lote 3745	5.400,00	2.728,64	50,53%	R\$ 8,18	R\$ 22.308,49
3	6/4/2004	Av. Jacarandá- lote 10	5.100,00	1.992,05	39,06%	R\$ 8,37	R\$ 16.680,83
4	12/4/2004	Av. Araucárias - lote 1835	28.662,16	2.908,14	10,15%	R\$ 6,10	R\$ 17.746,69
5	12/5/2004	Rua Alecrim- lote 04	5.220,00	3.665,63	70,22%	R\$ 8,38	R\$ 30.704,34
6	24/5/2004	QS 05- Av. Areal- lote 03	675,00	674,00	99,85%	R\$ 40,25	R\$ 27.128,17
7	24/5/2004	Quadra 206- lote 06	6.750,00	5.745,24	85,11%	R\$ 24,89	R\$ 142.981,25
8	24/5/2004	Quadra 301- Conjunto 12- lotes 04 e 06	816,00	814,24	99,78%	R\$ 29,12	R\$ 23.707,52
9	27/5/2004	Rua 03 Norte- lote 01	5.163,75	2.337,93	45,28%	R\$ 6,25	R\$ 14.607,11
10	27/5/2004	Rua 08 Norte- lote 02	5.062,05	3.416,06	67,48%	R\$ 6,89	R\$ 23.548,07
11	2/6/2004	Rua 12 Sul- lote 05 e 07; Rua 13 Sul- lote 06 e 08	21.600,00	10.724,95	49,65%	R\$ 2,59	R\$ 27.785,70
12	15/6/2004	Quadra 102- lote 09	9.459,09	5.830,50	61,64%	R\$ 21,30	R\$ 124.175,99
13	15/6/2004	Quadra 102- lote 10	13.856,06	4.728,59	34,13%	R\$ 21,34	R\$ 100.897,27
14	15/6/2004	Quadra 107-Al. Eucaliptos- lote 09	4.320,00	803,30	18,59%	R\$ 13,77	R\$ 11.057,88
15	22/6/2004	Rua 12 Sul- lote 10	2.700,00	1.678,47	62,17%	R\$ 8,18	R\$ 13.722,64
16	2/7/2004	Quadra 205- lote 06	7.667,33	4.355,27	56,80%	R\$ 25,20	R\$ 109.734,64
17	2/8/2004	Quadra 301- Conjunto 16- lotes 01 e 03	816,00	816,00	100,00%	R\$ 27,47	R\$ 22.413,93
18	5/10/2004	Quadra 301- Conjunto 18- lotes 01, 03 e 05	816,00	820,49	100,55%	R\$ 19,41	R\$ 15.925,09
19	22/10/2004	Rua 05 Norte- lote 01	5.400,00	4.088,71	75,72%	R\$ 8,18	R\$ 33.428,00
20	22/10/2004	Rua 09 Sul- lote 09	4.143,60	2.607,30	62,92%	R\$ 8,18	R\$ 21.315,74
21	22/10/2004	Rua 24 Norte- lote 04	4.500,00	1.385,27	30,78%	R\$ 9,39	R\$ 13.014,33

22	22/10/2004	Rua 34 Norte- lote 04	5.400,00	4.074,40	75,45%	R\$ 8,18	R\$ 33.311,00
<b>2004</b>	<b>ANO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>145.703,39</b>	<b>66.920,54</b>	<b>45,93%</b>	<b>R\$ 12,86</b>	<b>R\$ 860.330,54</b>
1	15/3/2006	RUA ALECRIM LOTE 04	5.220,00	3.480,00	66,67%	R\$ 9,63	R\$ 33.521,87
2	4/4/2006	Quadra 301- conjunto 02- lotes 08 e 10	1.096,00	1.096,00	100,00%	R\$ 30,31	R\$ 33.218,27
3	5/4/2006	QUADRA 107 RUA E LOTE 03	4.116,00	1.764,00	42,86%	R\$ 24,69	R\$ 43.557,43
4	10/4/2006	RUA ALECRIM LOTE 06	5.220,00	3.480,00	66,67%	R\$ 9,63	R\$ 33.521,87
5	11/4/2006	RUA 21 NORTE LT 08 RUA 20 NORTE LOTE 05	10.678,89	6.145,97	57,55%	R\$ 9,36	R\$ 57.521,85
6	14/5/2007	RUA 36 SUL LOTE 13	5.400,00	4.099,30	75,91%	R\$ 9,40	R\$ 38.541,76
<b>2006</b>	<b>ANO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>31.730,89</b>	<b>20.065,27</b>	<b>63,24%</b>	<b>R\$ 11,96</b>	<b>R\$ 239.883,05</b>
1	27/2/2007	RUA 03 NORTE LT 05	1.791,95	5.961,98	332,71%	R\$ 36,66	R\$ 218.554,40
2	27/2/2007	RUA 28 SUL LOTES 06-08	31.463,04	13.797,99	43,85%	R\$ 9,23	R\$ 127.398,51
3	1/3/2007	QD 301 RUA A CJ 02 LT 01	1.440,00	790,00	54,86%	R\$ 18,25	R\$ 14.415,19
4	2/3/2007	QD 106 LT 08 PÇ CANÁRIO	6.600,00	4.400,00	66,67%	R\$ 35,39	R\$ 155.734,37
5	6/3/2007	QD 203 LT 05	6.750,00	4.431,76	65,66%	R\$ 34,61	R\$ 153.372,75
6	13/3/2007	Av. das Castanheiras lote 3350	57.921,23	11.112,84	19,19%	R\$ 32,14	R\$ 357.126,20
7	23/3/2007	RUA 16 SUL LOTE 04	5.400,00	3.591,89	66,52%	R\$ 9,69	R\$ 34.804,47
8	9/4/2007	QD 209 LOTE 06 PÇ GRAUNA	6.928,98	1.891,70	27,30%	R\$ 31,51	R\$ 59.603,93
9	11/4/2007	AV. PQ. ÁGUAS CLARAS LOTE 75	4.950,00	3.300,00	66,67%	R\$ 18,31	R\$ 60.434,33
10	11/4/2007	QD 101 LT 08	11.768,67	10.705,67	90,97%	R\$ 34,41	R\$ 368.336,11
11	11/4/2007	RUA 04 SUL LOTE 11	5.400,00	2.426,50	44,94%	R\$ 9,69	R\$ 23.512,15
12	11/4/2007	RUA 08 NORTE LT 05	4.531,32	3.020,88	66,67%	R\$ 9,13	R\$ 27.571,03
13	11/4/2007	RUA 34 SUL LOTE 06	5.400,00	3.600,00	66,67%	R\$ 7,30	R\$ 26.275,80
14	17/4/2007	QD 209 LT 06 PRAÇA GRAUNA	6.928,98	3.673,20	53,01%	R\$ 24,12	R\$ 88.609,15
15	19/4/2007	AV. PAU BRASIL LOTE 12	9.750,00	3.900,00	40,00%	R\$ 9,93	R\$ 38.720,39
16	19/4/2007	AV. PARQUE ÁGUAS CLARAS LT 3305	6.706,80	4.452,96	66,39%	R\$ 9,66	R\$ 43.025,07
<b>2007</b>	<b>ANO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>173.730,97</b>	<b>81.057,37</b>	<b>46,66%</b>	<b>R\$ 22,18</b>	<b>R\$ 1.797.493,85</b>
<b>Todo s</b>	<b>OS ANOS</b>	<b>TOTAL GERAL</b>	<b>476.275,18</b>	<b>210.242,55</b>	<b>44,14%</b>	<b>R\$ 15,88</b>	<b>R\$ 3.338.172,71</b>



## ANEXO B – TERRACAP – lista de lotes vendidos em editais

ano	edital	item	data	endereço	potencial de construção (m <sup>2</sup> )	valor edital	valor preço EDITAL/potencial de construção (R\$/m <sup>2</sup> )	valor alcançado	diferença edital/lance(%)	valor preço alcançado/potencial de construção (R\$/m <sup>2</sup> )	quantidade de lotes vendidos a no ano	média de preço EDITAL R\$/m <sup>2</sup> de potencial construtivo	média de diferença de preço entre edital e valor alcançado (%)	média de preço ALCANÇAD O R\$/m <sup>2</sup> de potencial construtivo	(%)variação preço ALCANÇAD O R\$/m <sup>2</sup> potencial construtivo em relação ano anterior	(%)variação preço R\$/m <sup>2</sup> potencial construtivo em relação a 1995
1995	01	42	16/12/1995	Rua 33 Norte- Lt. 01	5.400,00	R\$ 139.579,00	R\$ 25,85	R\$ 179.200,00	28,39	R\$ 33,19	80	R\$ 23,95	18,28%	R\$ 28,33	XXX	XXX
1995	01	43	16/12/1995	Rua 34 Norte- Lt. 02	5.400,00	R\$ 139.579,00	R\$ 25,85	R\$ 179.200,00	28,39	R\$ 33,19						
1995	01	44	16/12/1995	Rua 34 SUL, It 09	5.670,00	R\$ 144.976,00	R\$ 25,57	R\$ 147.876,00	2,00	R\$ 26,08						
1995	01	45	16/12/1995	Av. Pau Brasil- Lt. 04	9.750,00	R\$ 191.383,00	R\$ 19,63	R\$ 195.384,00	2,09	R\$ 20,04						
1995	01	46	16/12/1995	Av. Jacaranda- Lt. 08	5.100,00	R\$ 125.123,00	R\$ 24,53	R\$ 168.200,00	34,43	R\$ 32,98						
1995	01	47	16/12/1995	Rua 24 Norte- Lt. 03	7.500,00	R\$ 140.602,00	R\$ 18,75	R\$ 233.100,00	65,79	R\$ 31,08						
1995	01	48	16/12/1995	Rua 24 Norte- Lt. 04	4.500,00	R\$ 96.795,00	R\$ 21,51	R\$ 128.100,00	32,34	R\$ 28,47						
1995	01	50	16/12/1995	Av. Sibipiruna- Lt. 24	2.087,99	R\$ 71.023,00	R\$ 34,02	R\$ 78.269,00	10,20	R\$ 37,49						
1995	01	52	16/12/1995	Rua Jeriva- L.t 20	360,00	R\$ 23.030,00	R\$ 63,97	R\$ 27.655,50	20,08	R\$ 76,82						
1995	01	53	16/12/1995	Rua Jeriva- Lt. 24	360,00	R\$ 23.030,00	R\$ 63,97	R\$ 27.655,50	20,08	R\$ 76,82						
1995	03	17	6/1/1995	Quadra 203- Praça Andorinha- Lt. 06	7.394,15	R\$ 124.975,00	R\$ 16,90	R\$ 150.000,00	20,02	R\$ 20,29						
1995	03	18	6/1/1995	Quadra 103- Praça Juriti- Lt. 07	7.036,80	R\$ 120.962,00	R\$ 17,19	R\$ 139.999,00	15,74	R\$ 19,90						
1995	03	21	6/1/1995	Av. Parque Aguas Claras- Lt. 1075	5.775,00	R\$ 140.447,00	R\$ 24,32	R\$ 154.000,00	9,65	R\$ 26,67						
1995	03	22	6/1/1995	Av. Pau Brasil- Lt. 14	9.750,00	R\$ 190.681,00	R\$ 19,56	R\$ 228.000,00	19,57	R\$ 23,38						
1995	03	23	6/1/1995	Rua das Pitangueiras- Lt. 01	5.220,00	R\$ 127.034,00	R\$ 24,34	R\$ 140.000,00	10,21	R\$ 26,82						
1995	03	24	6/1/1995	Rua Alecrim- Lt. 11	2.700,00	R\$ 68.258,00	R\$ 25,28	R\$ 73.100,00	7,09	R\$ 27,07						
1995	03	25	6/1/1995	Rua 12 Norte- Lt. 02	2.700,00	R\$ 79.606,00	R\$ 29,48	R\$ 87.100,00	9,41	R\$ 32,26						
1995	03	26	6/1/1995	Rua 25 Norte- Lt. 03	4.500,00	R\$ 112.428,00	R\$ 24,98	R\$ 116.000,00	3,18	R\$ 25,78						
1995	03	27	6/1/1995	Rua 25 Norte- Lt. 04	7.500,00	R\$ 140.662,00	R\$ 18,75	R\$ 182.000,00	29,39	R\$ 24,27						

1995	03	28	6/1/1995	Rua das Figueiras- Lt. 02	4.100,30	R\$ 79.277,00	R\$ 19,33	R\$ 88.793,00	12,00	R\$ 21,66
1995	03	29	6/1/1995	Av. Jacaranda- Lt. 49	2.087,99	R\$ 71.023,00	R\$ 34,02	R\$ 76.024,00	7,04	R\$ 36,41
1995	03	33	6/1/1995	Rua Macauba- Lt. 04	360,00	R\$ 23.121,00	R\$ 64,23	R\$ 23.667,00	2,36	R\$ 65,74
1995	04	47	18/1/1995	Av. das Castanheiras- Lt. 1.060	5.022,00	R\$ 124.791,00	R\$ 24,85	R\$ 150.000,00	20,20	R\$ 29,87
1995	04	48	18/1/1995	Quadra 107- Al. Das Acacias- Lt. 10	4.054,96	R\$ 107.838,00	R\$ 26,59	R\$ 163.550,00	51,66	R\$ 40,33
1995	04	51	18/1/1995	Quadra 102- Praça Perdiz- Lt. 07	5.992,97	R\$ 107.388,00	R\$ 17,92	R\$ 113.550,00	5,74	R\$ 18,95
1995	04	53	18/1/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 05- Lt. 02	408,00	R\$ 25.498,00	R\$ 62,50	R\$ 26.100,00	2,36	R\$ 63,97
1995	04	54	18/1/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 05- Lt. 03	408,00	R\$ 24.381,00	R\$ 59,76	R\$ 27.111,61	11,20	R\$ 66,45
1995	04	55	18/1/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 05- Lt. 04	408,00	R\$ 24.381,00	R\$ 59,76	R\$ 24.800,00	1,72	R\$ 60,78
1995	04	57	18/1/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 05- Lt. 06	408,00	R\$ 24.381,00	R\$ 59,76	R\$ 25.200,00	3,36	R\$ 61,76
1995	04	66	18/1/1995	Rua das Pitangueiras- Lt. 10	4.143,60	R\$ 105.313,00	R\$ 25,42	R\$ 120.200,00	14,14	R\$ 29,01
1995	04	67	18/1/1995	Rua Alecrim- Lt. 13	2.700,00	R\$ 57.578,00	R\$ 21,33	R\$ 78.100,00	35,64	R\$ 28,93
1995	04	68	18/1/1995	Rua Alecrim- Lt. 15	2.700,00	R\$ 80.821,00	R\$ 29,93	R\$ 96.600,00	19,52	R\$ 35,78
1995	04	69	18/1/1995	Rua 24 Norte- Lt. 01	7.500,00	R\$ 163.012,00	R\$ 21,73	R\$ 183.222,00	12,40	R\$ 24,43
1995	04	70	18/1/1995	Rua 24 Norte- Lt. 08	4.500,00	R\$ 110.605,00	R\$ 24,58	R\$ 123.800,00	11,93	R\$ 27,51
1995	04	75	18/1/1995	Rua Macauba- Lt. 07	360,00	R\$ 24.891,00	R\$ 69,14	R\$ 27.550,00	10,68	R\$ 76,53
1995	05	46	8/3/1995	Quadra 107- Al. Das Acacias- Lt. 18	3.104,65	R\$ 101.070,00	R\$ 32,55	R\$ 126.500,00	25,16	R\$ 40,75
1995	05	47	8/3/1995	Quadra 107- Al. Das Acacias- Lt. 20	3.144,85	R\$ 101.070,00	R\$ 32,14	R\$ 131.500,00	30,11	R\$ 41,81
1995	05	52	8/3/1995	Av. Parque Aguas Claras- Lt. 1135	5.775,00	R\$ 139.068,00	R\$ 24,08	R\$ 143.250,00	3,01	R\$ 24,81
1995	05	57	8/3/1995	Rua Alecrim- Lt. 02	5.220,00	R\$ 129.148,00	R\$ 24,74	R\$ 133.100,00	3,06	R\$ 25,50
1995	05	58	8/3/1995	Rua Alecrim- Lt. 05	2.700,00	R\$ 67.675,00	R\$ 25,06	R\$ 80.300,00	18,66	R\$ 29,74
1995	05	65	8/3/1995	Rua Manaca- Lt. 04	2.025,00	R\$ 63.368,00	R\$ 31,29	R\$ 63.535,40	0,26	R\$ 31,38
1995	05	67	8/3/1995	Rua Jeriva- Lt. 18	360,00	R\$ 22.432,00	R\$ 62,31	R\$ 27.210,00	21,30	R\$ 75,58

1995	06	55	24/3/1995	Quadra 107- Al. Das Acacias- Lt. 22	2.715,08	R\$ 72.225,00	R\$ 26,60	R\$ 142.500,00	97,30	R\$ 52,48
1995	06	56	24/3/1995	Quadra 107- Al. Das Acacias- Lt. 24	2.075,31	R\$ 57.661,00	R\$ 27,78	R\$ 105.000,00	82,10	R\$ 50,59
1995	06	59	24/3/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 01- Lt. 06	408,00	R\$ 25.450,00	R\$ 62,38	R\$ 32.328,60	27,03	R\$ 79,24
1995	06	60	24/3/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 01- Lt. 10	408,00	R\$ 32.836,00	R\$ 80,48	R\$ 33.536,00	2,13	R\$ 82,20
1995	06	61	24/3/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 02- Lt. 01	408,00	R\$ 29.266,00	R\$ 71,73	R\$ 33.600,00	14,81	R\$ 82,35
1995	06	62	24/3/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 02- Lt. 03	408,00	R\$ 25.450,00	R\$ 62,38	R\$ 32.327,90	27,03	R\$ 79,24
1995	06	64	24/3/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 03- Lt. 01	408,00	R\$ 29.266,00	R\$ 71,73	R\$ 30.600,00	4,56	R\$ 75,00
1995	06	67	24/3/1995	Quadra 107- Al. Dos Eucaliptos- Lt. 09	5.389,20	R\$ 112.770,00	R\$ 20,93	R\$ 161.020,00	42,79	R\$ 29,88
1995	06	68	24/3/1995	Quadra 107- Al. Dos Eucaliptos- Lt. 11	5.389,20	R\$ 112.770,00	R\$ 20,93	R\$ 183.300,00	62,54	R\$ 34,01
1995	06	77	24/3/1995	Av. Sibipiruna- Lt. 30	1.479,55	R\$ 66.158,00	R\$ 44,71	R\$ 87.215,00	31,83	R\$ 58,95
1995	06	79	24/3/1995	Rua Macauba- Lt. 02	360,00	R\$ 22.432,00	R\$ 62,31	R\$ 30.000,00	33,74	R\$ 83,33
1995	07	48	27/4/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 01- Lt. 02	408,00	R\$ 25.450,00	R\$ 62,38	R\$ 26.161,00	2,79	R\$ 64,12
1995	07	49	27/4/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 01- Lt. 04	408,00	R\$ 25.450,00	R\$ 62,38	R\$ 25.500,00	0,20	R\$ 62,50
1995	07	50	27/4/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 05- Lt. 01	558,79	R\$ 36.150,00	R\$ 64,69	R\$ 43.380,00	20,00	R\$ 77,63
1995	07	51	27/4/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 05- Lt. 05	616,00	R\$ 33.497,00	R\$ 54,38	R\$ 37.051,00	10,61	R\$ 60,15
1995	07	53	27/4/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 05- Lt. 08	616,00	R\$ 33.497,00	R\$ 54,38	R\$ 36.846,70	10,00	R\$ 59,82
1995	07	60	27/4/1995	Av. Parque Aguas Claras- Lt. 3745	5.400,00	R\$ 128.304,00	R\$ 23,76	R\$ 129.010,00	0,55	R\$ 23,89
1995	07	73	27/4/1995	Rua Manaca- Lt. 08	2.025,00	R\$ 56.254,00	R\$ 27,78	R\$ 60.000,00	6,66	R\$ 29,63

1995	08	41	25/5/1995	Av. Aguas Claras- Lt. C 54	384,00	R\$ 23.520,00	R\$ 61,25	R\$ 29.300,00	24,57	R\$ 76,30
1995	08	42	25/5/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 02- Lt. 07	408,00	R\$ 25.450,00	R\$ 62,38	R\$ 29.666,00	16,57	R\$ 72,71
1995	08	45	25/5/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 03- Lt. 04	408,00	R\$ 25.450,00	R\$ 62,38	R\$ 25.600,00	0,59	R\$ 62,75
1995	08	49	25/5/1995	Av. Jacaranda- Lt. 04	4.500,00	R\$ 106.920,00	R\$ 23,76	R\$ 108.220,00	1,22	R\$ 24,05
1995	08	53	25/5/1995	Rua Manaca- Lt. 09	2.640,00	R\$ 75.214,00	R\$ 28,49	R\$ 80.250,00	6,70	R\$ 30,40
1995	08	54	25/5/1995	Rua Manaca- Lt. 10	2.025,00	R\$ 63.350,00	R\$ 31,28	R\$ 65.250,00	3,00	R\$ 32,22
1995	09	02	14/6/1995	Av. Pau Brasil- Lt. 02	129.055,33	R\$ 2.556.457,00	R\$ 19,81	R\$ 2.939.925,55	15,00	R\$ 22,78
1995	10	49	29/6/1995	Quadra 107- Al. Dos Eucaliptos- Lt. 13	2.310,00	R\$ 84.490,00	R\$ 36,58	R\$ 114.100,00	35,05	R\$ 49,39
1995	10	50	29/6/1995	Quadra 107- Al. Dos Eucaliptos- Lt. 19	1.680,00	R\$ 68.780,00	R\$ 40,94	R\$ 138.560,60	101,45	R\$ 82,48
1995	10	55	29/6/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 04- Lt. 09	480,00	R\$ 29.268,00	R\$ 60,98	R\$ 32.613,00	11,43	R\$ 67,94
1995	10	59	29/6/1995	Rua 09 Norte- Lt. 01	4.143,60	R\$ 98.450,00	R\$ 23,76	R\$ 98.451,00	0,00	R\$ 23,76
1995	13	57	31/8/1995	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 03- Lt. 09	480,00	R\$ 31.143,00	R\$ 64,88	R\$ 31.251,91	0,35	R\$ 65,11
1995	15	54	28/9/1995	Qd. 301, Al. GRAVATÁ, cj.02, lt 05	480,00	R\$ 26.710,00	R\$ 55,65	R\$ 27.111,00	1,50	R\$ 56,48
1995	15	57	28/9/1995	Qd. 301, Al. GRAVATÁ, cj.03, lt 06	616,00	R\$ 36.369,00	R\$ 59,04	R\$ 36.370,00	0,00	R\$ 59,04
1995	15	58	28/9/1995	Qd. 301- Al. GRAVATÁ- Cj.03- Lt. 08	480,00	R\$ 31.143,00	R\$ 64,88	R\$ 31.144,00	0,00	R\$ 64,88
1995	15	59	28/9/1995	Qd. 301- Al. GRAVATÁ- Cj.04- Lt. 10	480,00	R\$ 31.143,00	R\$ 64,88	R\$ 33.716,00	8,26	R\$ 70,24
1995	16	59	26/10/1995	Qd. 301- Al. Gravata- Cj. 03- Lt. 07	616,00	R\$ 38.010,00	R\$ 61,70	R\$ 38.100,00	0,24	R\$ 61,85
1995	16	65	26/10/1995	Qd. 301- Al. Gravata- Cj. 07- Lt. 04	408,00	R\$ 27.975,00	R\$ 68,57	R\$ 27.995,00	0,07	R\$ 68,62
1995	17	62	23/11/1995	Qd. 301- Al. Gravata- Cj. 07- Lt.	408,00	R\$ 26.860,00	R\$ 65,83	R\$ 28.203,20	5,00	R\$ 69,13



1998	02	68	18/2/1998	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 04- Lote. 02	408,00	R\$ 32.400,00	R\$ 79,41	R\$ 34.405,00	6,19	R\$ 84,33
1998	03	60	25/3/1998	Rua 03 Norte- Lote. 01	5.143,14	R\$ 104.000,00	R\$ 20,22	R\$ 172.200,00	65,58	R\$ 33,48
1998	03	61	25/3/1998	Rua 03 Norte- Lote. 02	5.143,14	R\$ 104.000,00	R\$ 20,22	R\$ 164.002,57	57,69	R\$ 31,89
1998	04	91	29/4/1998	Rua 08 Sul- Lote. 12	5.117,52	R\$ 174.000,00	R\$ 34,00	R\$ 191.001,00	9,77	R\$ 37,32
1998	11	63	30/9/1998	Av. das Araucarias- Lt. 1905	12.500,00	R\$ 267.500,00	R\$ 21,40	R\$ 270.000,01	0,93	R\$ 21,60
1998	11	64	30/9/1998	Rua 12 Norte- Lt. 06	4.500,00	R\$ 128.000,00	R\$ 28,44	R\$ 129.500,00	1,17	R\$ 28,78
1998	11	67	30/9/1998	Quadra 301- Rua C- Lt. 03	1.296,00	R\$ 78.500,00	R\$ 60,57	R\$ 84.500,00	7,64	R\$ 65,20
1998	11	68	30/9/1998	Rua 31 Norte- Lt. 02	7.620,25	R\$ 218.500,00	R\$ 28,67	R\$ 233.500,00	6,86	R\$ 30,64
1998	11	69	30/9/1998	Rua 08 Sul- Lt. 09	10.298,30	R\$ 273.000,00	R\$ 26,51	R\$ 286.650,00	5,00	R\$ 27,83
1998	11	70	30/9/1998	Rua 09 Norte- Lt. 04	7.994,50	R\$ 185.500,00	R\$ 23,20	R\$ 187.600,00	1,13	R\$ 23,47
1998	11	71	30/9/1998	Rua 09 Sul- Lt. 10	10.298,30	R\$ 273.000,00	R\$ 26,51	R\$ 286.650,00	5,00	R\$ 27,83
1998	11	85	30/9/1998	Quadra 209- Praça Grauna- Lt. 09	10.350,00	R\$ 238.000,00	R\$ 23,00	R\$ 266.600,00	12,02	R\$ 25,76
1998	11	86	30/9/1998	Quadra 106- Praça Canario- Lt. 02	10.875,00	R\$ 251.000,00	R\$ 23,08	R\$ 315.600,00	25,74	R\$ 29,02
1998	12	71	27/10/1998	Rua 19 Norte- Lt. 04	8.349,00	R\$ 216.900,00	R\$ 25,98	R\$ 223.407,00	3,00	R\$ 26,76
1998	12	81	27/10/1998	Rua Macauba- Lt. 01	600,00	R\$ 48.000,00	R\$ 80,00	R\$ 48.500,00	1,04	R\$ 80,83
1998	12	82	27/10/1998	Rua Macauba- Lt. 03	600,00	R\$ 48.000,00	R\$ 80,00	R\$ 48.500,00	1,04	R\$ 80,83
1998	12	91	27/10/1998	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 09- Lt. 06	816,00	R\$ 29.900,00	R\$ 36,64	R\$ 30.501,00	2,01	R\$ 37,38
1998	12	93	27/10/1998	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 12- Lt. 09	960,00	R\$ 34.900,00	R\$ 36,35	R\$ 36.645,00	5,00	R\$ 38,17
1998	12	96	27/10/1998	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 06- Lt.02	1.330,42	R\$ 42.100,00	R\$ 31,64	R\$ 50.000,00	18,76	R\$ 37,58
1998	14	118	25/11/1998	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 09- Lt. 10	960,00	R\$ 34.900,00	R\$ 36,35	R\$ 39.500,00	13,18	R\$ 41,15
1998	14	119	25/11/1998	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 10- Lt.01	816,00	R\$ 29.900,00	R\$ 36,64	R\$ 32.795,00	9,68	R\$ 40,19

1999	01	82	26/1/1999	Av. Parque Aguas Claras- Lt. 3825	9.460,00	R\$ 268.000,00	R\$ 28,33	R\$ 270.800,00	1,04	R\$ 28,63	56	R\$ 28,29	13,09%	R\$ 31,99	5,57%	12,90%
1999	01	91	26/1/1999	Quadra 107- Al. Dos Eucaliptos-Lt 01	2.700,00	R\$ 128.000,00	R\$ 47,41	R\$ 211.900,00	65,55	R\$ 78,48						
1999	02	39	25/2/1999	Av. Jacaranda- Lt. 01	5.355,00	R\$ 184.000,00	R\$ 34,36	R\$ 205.900,00	11,90	R\$ 38,45						
1999	02	43	25/2/1999	Quadra 107- Al. das Acacias- Lt. 14	1.296,00	R\$ 41.000,00	R\$ 31,64	R\$ 61.800,00	50,73	R\$ 47,69						
1999	02	49	25/2/1999	Avenida Sibipiruna- Lt. 11	19.999,76	R\$ 379.000,00	R\$ 18,95	R\$ 385.000,00	1,58	R\$ 19,25						
1999	02	50	25/2/1999	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 10- Lt. 06	816,00	R\$ 30.000,00	R\$ 36,76	R\$ 40.000,01	33,33	R\$ 49,02						
1999	03	82	30/3/1999	Av. Sibipiruna- Lt. 02	6.224,40	R\$ 201.000,00	R\$ 32,29	R\$ 205.112,00	2,05	R\$ 32,95						
1999	03	84	30/3/1999	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 10- Lt. 02	816,00	R\$ 35.000,00	R\$ 42,89	R\$ 42.100,00	20,29	R\$ 51,59						
1999	03	86	30/3/1999	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 10- Lt. 09	960,00	R\$ 34.400,00	R\$ 35,83	R\$ 37.211,10	8,17	R\$ 38,76						
1999	04	57	27/4/1999	Rua das Pitangueiras- Lt. 05	8.700,00	R\$ 244.500,00	R\$ 28,10	R\$ 268.500,00	9,82	R\$ 30,86						
1999	04	58	27/4/1999	Rua das Pitangueiras- Lt. 06	6.906,00	R\$ 175.000,00	R\$ 25,34	R\$ 182.700,00	4,40	R\$ 26,46						
1999	04	59	27/4/1999	Rua Alecrim- Lt. 06	8.700,00	R\$ 249.000,00	R\$ 28,62	R\$ 302.100,00	21,33	R\$ 34,72						
1999	04	60	27/4/1999	Quadra 301- Rua B- Lt. 01	1.296,00	R\$ 90.000,00	R\$ 69,44	R\$ 94.000,00	4,44	R\$ 72,53						
1999	04	61	27/4/1999	Quadra 301- Rua B- Lt. 03	1.296,00	R\$ 78.500,00	R\$ 60,57	R\$ 80.000,00	1,91	R\$ 61,73						
1999	04	62	27/4/1999	Quadra 301- Rua B- Lt. 04	1.296,00	R\$ 78.500,00	R\$ 60,57	R\$ 80.101,01	2,04	R\$ 61,81						
1999	04	67	27/4/1999	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 10- Lt. 08	816,00	R\$ 31.500,00	R\$ 38,60	R\$ 33.578,00	6,60	R\$ 41,15						
1999	04	68	27/4/1999	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 08- Lt.02	816,00	R\$ 36.500,00	R\$ 44,73	R\$ 41.075,10	12,53	R\$ 50,34						
1999	06	63	25/5/1999	Quadra 107- Al. Das Acacias- Lt. 12	1.296,00	R\$ 45.200,00	R\$ 34,88	R\$ 62.000,00	37,17	R\$ 47,84						
1999	06	64	25/5/1999	Quadra 107- Rua A-	1.488,00	R\$ 55.900,00	R\$ 37,57	R\$ 66.122,00	18,29	R\$ 44,44						

				Lt. 01						
1999	06	65	25/5/1999	Quadra 107- Rua A- Lt. 04	1.488,00	R\$ 54.500,00	R\$ 36,63	R\$ 67.400,00	23,67	R\$ 45,30
1999	06	71	25/5/1999	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 03- Lt. 02	1.117,80	R\$ 47.200,00	R\$ 42,23	R\$ 47.201,00	0,00	R\$ 42,23
1999	08	79	29/6/1999	Rua 24 Norte- Lt. 03	10.500,00	R\$ 225.200,00	R\$ 21,45	R\$ 254.257,00	12,90	R\$ 24,21
1999	08	89	29/6/1999	Rua 16 Sul- Lt. 04	9.000,00	R\$ 259.000,00	R\$ 28,78	R\$ 282.828,28	9,20	R\$ 31,43
1999	08	90	29/6/1999	Rua 04 Norte- Lt. 03	21.139,00	R\$ 384.000,00	R\$ 18,17	R\$ 384.105,00	0,03	R\$ 18,17
1999	08	94	29/6/1999	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 03- Lt. 03	816,00	R\$ 32.200,00	R\$ 39,46	R\$ 38.644,00	20,01	R\$ 47,36
1999	09	75	27/7/1999	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 05- Lt. 06	816,00	R\$ 29.700,00	R\$ 36,40	R\$ 30.001,00	1,01	R\$ 36,77
1999	09	76	27/7/1999	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 07- Lt. 02	816,00	R\$ 34.400,00	R\$ 42,16	R\$ 35.800,00	4,07	R\$ 43,87
1999	09	79	27/7/1999	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 06- Lt.01	816,00	R\$ 34.400,00	R\$ 42,16	R\$ 35.183,00	2,28	R\$ 43,12
1999	09	60	27/7/1999	Rua das Pitangueiras- Lt. 07	8.700,00	R\$ 256.100,00	R\$ 29,44	R\$ 309.881,49	21,00	R\$ 35,62
1999	09	62	27/7/1999	Quadra 107- Rua A- Lt. 02	1.488,00	R\$ 43.400,00	R\$ 29,17	R\$ 57.501,00	32,49	R\$ 38,64
1999	09	63	27/7/1999	Quadra 107- Rua A- Lt. 03	1.488,00	R\$ 43.400,00	R\$ 29,17	R\$ 48.300,00	11,29	R\$ 32,46
1999	10	92	31/8/1999	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 03- Lt. 01	816,00	R\$ 35.000,00	R\$ 42,89	R\$ 43.600,00	24,57	R\$ 53,43
1999	10	76	31/8/1999	Rua das Pitangueiras- Lt. 08	6.906,00	R\$ 220.000,00	R\$ 31,86	R\$ 246.400,00	12,00	R\$ 35,68
1999	10	77	31/8/1999	Rua das Pitangueiras- Lt. 16	6.906,00	R\$ 227.100,00	R\$ 32,88	R\$ 268.600,00	18,27	R\$ 38,89
1999	10	78	31/8/1999	Rua Alecrim- Lt. 04	8.700,00	R\$ 256.100,00	R\$ 29,44	R\$ 320.800,00	25,26	R\$ 36,87
1999	11	83	28/9/1999	Av. Jacaranda- Lt. 12	7.140,00	R\$ 186.000,00	R\$ 26,05	R\$ 243.200,00	30,75	R\$ 34,06
1999	11	84	28/9/1999	Av. Parque Aguas Claras- Lt. 38	9.460,00	R\$ 267.500,00	R\$ 28,28	R\$ 301.600,00	12,75	R\$ 31,88
1999	12	105	26/10/1999	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 05- Lt. 02	816,00	R\$ 34.000,00	R\$ 41,67	R\$ 35.000,00	2,94	R\$ 42,89
1999	12	106	26/10/1999	Quadra 301- Av. Parque Aguas	1.232,00	R\$ 40.700,00	R\$ 33,04	R\$ 43.510,00	6,90	R\$ 35,32



				Claras- Cj. 04- Lt.07						
1999	12	91	26/10/1999	Rua das Pitangueiras- Lote 14	6.906,00	R\$ 188.950,00	R\$ 27,36	R\$ 301.500,00	59,57	R\$ 43,66
1999	12	93	26/10/1999	Av. Aguas Claras- Lt. C 51	320,00	R\$ 17.700,00	R\$ 55,31	R\$ 27.855,00	57,37	R\$ 87,05
1999	13	94	30/11/1999	Av. Aguas Claras- Lt. C 58	187,50	R\$ 10.600,00	R\$ 56,53	R\$ 21.900,00	106,60	R\$ 116,80
1999	13	95	30/11/1999	Av. Aguas Claras- Lt. C 63	187,50	R\$ 10.400,00	R\$ 55,47	R\$ 20.697,75	99,02	R\$ 110,39
1999	13	97	30/11/1999	Av. Sibipiruna- Lt. 02	6.224,00	R\$ 206.000,00	R\$ 33,10	R\$ 254.380,00	23,49	R\$ 40,87
1999	13	98	30/11/1999	Quadra 301- Rua C- Lt. 01	1.296,00	R\$ 52.100,00	R\$ 40,20	R\$ 61.230,00	17,52	R\$ 47,25
1999	13	99	30/11/1999	Quadra 301- Rua C- Lt. 02	1.296,00	R\$ 43.000,00	R\$ 33,18	R\$ 61.230,00	42,40	R\$ 47,25
1999	13	103	30/11/1999	Av. Jacaranda- Lt. 53	2.803,80	R\$ 91.700,00	R\$ 32,71	R\$ 95.220,00	3,84	R\$ 33,96
1999	13	105	30/11/1999	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 02- Lote 03	816,00	R\$ 31.000,00	R\$ 37,99	R\$ 32.600,00	5,16	R\$ 39,95
1999	13	106	30/11/1999	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 02- Lote 05	816,00	R\$ 31.000,00	R\$ 37,99	R\$ 31.000,00	0,00	R\$ 37,99
1999	13	107	30/11/1999	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 04- Lote 08	1.232,00	R\$ 43.600,00	R\$ 35,39	R\$ 44.110,00	1,17	R\$ 35,80
1999	14	86	17/12/1999	Rua 25 Sul- Lote 16	18.525	R\$ 398.000,00	R\$ 21,48	R\$ 401.100,00	0,78	R\$ 21,65
1999	14	90	17/12/1999	Av. Aguas Claras- Lt. C 51	320,00	R\$ 53.000,00	R\$ 165,63	R\$ 30.000,00	-43,40	R\$ 93,75
1999	14	91	17/12/1999	Rua Ipê Amarelo- Lt. 06	9.000,00	R\$ 247.400,00	R\$ 27,49	R\$ 251.000,00	1,46	R\$ 27,89
1999	14	98	17/12/1999	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 08- Lote 05	816,00	R\$ 31.000,00	R\$ 37,99	R\$ 33.850,00	9,19	R\$ 41,48
1999	14	99	17/12/1999	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 10- Lote 05	816,00	R\$ 31.000,00	R\$ 37,99	R\$ 31.500,00	1,61	R\$ 38,60
1999	14	104	17/12/1999	Quadra 208- Praça Sabia- Lt. 08	7.964,58	R\$ 205.000,00	R\$ 25,74	R\$ 211.700,00	3,27	R\$ 26,58

<b>2000</b>	01	105	31/1/2000	Quadra 107- Al. Das Acacias- Lt. 16	1.555,02	R\$ 56.000,00	R\$ 36,01	R\$ 72.548,00	29,55	R\$ 46,65	<b>12</b>	<b>R\$ 42,55</b>	<b>26,32%</b>	<b>R\$ 53,75</b>	<b>68,02%</b>	<b>89,70%</b>
2000	01	106	31/1/2000	Quadra 301- Rua C- Lt. 04	1.296,00	R\$ 50.800,00	R\$ 39,20	R\$ 63.500,00	25,00	R\$ 49,00						
2000	01	114	31/1/2000	Rua Macauba- Lt. 18	600,00	R\$ 24.600,00	R\$ 41,00	R\$ 30.258,00	23,00	R\$ 50,43						
2000	01	116	31/1/2000	Quadra 206- Praça Tuim- Lt. 03	20.207,50	R\$ 444.000,00	R\$ 21,97	R\$ 506.600,00	14,10	R\$ 25,07						
2000	03	76	28/3/2000	Rua Alecrim- Lote 01	4.500,00	R\$ 344.400,00	R\$ 76,53	R\$ 320.177,00	-7,03	R\$ 71,15						
2000	03	86	28/3/2000	Quadra 205- Pça Jandaia- Lt. 06	12.778,88	R\$ 474.400,00	R\$ 37,12	R\$ 470.000,00	-0,93	R\$ 36,78						
2000	03	87	28/3/2000	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 06- Lt. 03	816,00	R\$ 38.900,00	R\$ 47,67	R\$ 46.680,00	20,00	R\$ 57,21						
2000	03	89	28/3/2000	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 06- Lt. 05	816,00	R\$ 38.150,00	R\$ 46,75	R\$ 43.840,00	14,91	R\$ 53,73						
2000	03	90	28/3/2000	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 06- Lt.06	816,00	R\$ 38.150,00	R\$ 46,75	R\$ 38.601,00	1,18	R\$ 47,31						
2000	10	92	31/10/2000	Rua 16 Sul- Lt. 06	9.000,00	R\$ 475.000,00	R\$ 52,78	R\$ 675.000,00	42,11	R\$ 75,00						
2000	11	117		Rua Buriti- Lt. 08	930,00	R\$ 189.000,00	R\$ 203,23	R\$ 577.777,77	205,70	R\$ 621,27						
2000	12	134	22/12/2000	Rua 09 Sul- Lt. 15	6.906,00	R\$ 389.000,00	R\$ 56,33	R\$ 391.717,00	0,70	R\$ 56,72						
<b>2001</b>	02	89	21/2/2001	Rua Pitangueiras-Lt. 04	6.906,00	R\$ 445.000,00	R\$ 64,44	R\$ 458.350,00	3,00	R\$ 66,37	<b>46</b>	<b>R\$ 96,16</b>	<b>2,42%</b>	<b>R\$ 98,49</b>	<b>83,25%</b>	<b>247,63%</b>
2001	02	90	21/2/2001	Rua 25 Norte- Lt. 10	10.500,00	R\$ 480.000,00	R\$ 45,71	R\$ 520.000,00	8,33	R\$ 49,52						
2001	02	95	21/2/2001	Rua 08 Norte- Lt. 02	8.436,75	R\$ 539.400,00	R\$ 63,93	R\$ 571.000,00	5,86	R\$ 67,68						
2001	03	81	não tem	Rua 12 Sul- Lt. 10	4.500,00	R\$ 360.000,00	R\$ 80,00	R\$ 451.000,00	25,28	R\$ 100,22						
2001	03	82	não tem	Rua 09 Norte- Lt. 03	6.906,00	R\$ 442.000,00	R\$ 64,00	R\$ 451.000,00	2,04	R\$ 65,31						
2001	03	83	não tem	Rua 09 Norte- Lt. 05	6.906,00	R\$ 442.000,00	R\$ 64,00	R\$ 462.601,00	4,66	R\$ 66,99						
2001	03	92	não tem	Rua Jeriva- Lt. 01	1.200,00	R\$ 80.000,00	R\$ 66,67	R\$ 104.100,00	30,13	R\$ 86,75						
2001	03	98	não tem	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 18- Lt. ?	816,00	R\$ 58.000,00	R\$ 71,08	R\$ 60.893,00	4,99	R\$ 74,62						
2001	04	148	25/4/2001	Rua 22 Norte- Lt. 04	7.384,00	R\$ 420.000,00	R\$ 56,88	R\$ 433.331,00	3,17	R\$ 58,69						
2001	04	153	25/4/2001	Quadra 106- Praça Canario- Lt. 06	8.250,00	R\$ 660.000,00	R\$ 80,00	R\$ 670.000,00	1,52	R\$ 81,21						

2001	04	154	25/4/2001	Quadra 105- Pça Bem-te-vi- Lt. 03	8.256,00	R\$ 660.000,00	R\$ 79,94	R\$ 670.000,00	1,52	R\$ 81,15
2001	04	157	25/4/2001	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 08- Lt.01	816,00	R\$ 58.000,00	R\$ 71,08	R\$ 68.300,00	17,76	R\$ 83,70
2001	04	158	25/4/2001	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 08- Lt.03	816,00	R\$ 58.000,00	R\$ 71,08	R\$ 58.102,00	0,18	R\$ 71,20
2001	04	161	25/4/2001	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 08- Lt.07	1.232,00	R\$ 70.000,00	R\$ 56,82	R\$ 71.333,33	1,90	R\$ 57,90
2001	05	113	5/6/2001	Rua 09 Sul- Lt. 09	6.906,00	R\$ 480.000,00	R\$ 69,50	R\$ 481.000,90	0,21	R\$ 69,65
2001	05	118	5/6/2001	Rua 09 Norte- Lt. 02	8.437,00	R\$ 600.000,00	R\$ 71,12	R\$ 606.100,00	1,02	R\$ 71,84
2001	05	124	5/6/2001	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 02- Lt.03	816,00	R\$ 58.000,00	R\$ 71,08	R\$ 62.200,00	7,24	R\$ 76,23
2001	06	99	29/6/2001	Rua 12 Norte- Lt. 04	4.500,00	R\$ 360.000,00	R\$ 80,00	R\$ 366.550,00	1,82	R\$ 81,46
2001	06	100	29/6/2001	Rua 12 Norte- Lt. 08	4.500,00	R\$ 360.000,00	R\$ 80,00	R\$ 365.000,00	1,39	R\$ 81,11
2001	06	118	29/6/2001	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 08- Lt.06	816,00	R\$ 58.000,00	R\$ 71,08	R\$ 66.700,00	15,00	R\$ 81,74
2001	07	108	31/7/2001	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 09- Lt. 01	816,00	R\$ 58.000,00	R\$ 71,08	R\$ 63.400,00	9,31	R\$ 77,70
2001	08	108	29/8/2001	Rua 25 Sul- Lt. 09	6.300,00	R\$ 840.000,00	R\$ 133,33	R\$ 869.776,24	3,54	R\$ 138,06
2001	08	109	29/8/2001	Rua 25 Sul- Lt. 11	6.300,00	R\$ 840.000,00	R\$ 133,33	R\$ 858.719,53	2,23	R\$ 136,30
2001	08	113	29/8/2001	Rua 25 Sul- Lt. 19	7.140,00	R\$ 952.000,00	R\$ 133,33	R\$ 973.445,48	2,25	R\$ 136,34
2001	08	114	29/8/2001	Rua 25 Sul- Lt. 20	11.900,00	R\$ 1.586.666,00	R\$ 133,33	R\$ 1.587.100,00	0,03	R\$ 133,37
2001	08	115	29/8/2001	Rua 26 Norte- Lt. 03	6.308,40	R\$ 841.000,00	R\$ 133,31	R\$ 859.844,04	2,24	R\$ 136,30
2001	08	125	29/8/2001	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 16- Lt. 04	816,00	R\$ 58.000,00	R\$ 71,08	R\$ 63.500,00	9,48	R\$ 77,82
2001	08	126	29/8/2001	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 06- Lt.04	816,00	R\$ 58.000,00	R\$ 71,08	R\$ 65.600,00	13,10	R\$ 80,39
2001	08	127	29/8/2001	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 08- Lt.08	1.232,00	R\$ 70.000,00	R\$ 56,82	R\$ 72.335,00	3,34	R\$ 58,71
2001	09	102	16/11/2001	Quadra 301- Rua B- Lt. 02	1.296,00	R\$ 173.000,00	R\$ 133,49	R\$ 193.760,00	12,00	R\$ 149,51
2001	09	109	16/11/2001	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 06- Lt.08	1.232,00	R\$ 77.000,00	R\$ 62,50	R\$ 77.101,99	0,13	R\$ 62,58



2002	01	186	31/1/2002	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 09- Lt.04	816,00	R\$ 65.000,00	R\$ 79,66	R\$ 65.000,00	0,00	R\$ 79,66
2002	01	190	31/1/2002	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 02- Lt.09	960,00	R\$ 76.500,00	R\$ 79,69	R\$ 78.624,78	2,78	R\$ 81,90
2002	03	128	14/3/2002	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 09- Lt.03	816,00	R\$ 67.000,00	R\$ 82,11	R\$ 67.777,00	1,16	R\$ 83,06
2002	03	129	14/3/2002	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 09- Lt.05	816,00	R\$ 67.000,00	R\$ 82,11	R\$ 67.777,00	1,16	R\$ 83,06
2002	03	133	14/3/2002	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 04- Lt.04	816,00	R\$ 75.000,00	R\$ 91,91	R\$ 75.555,00	0,74	R\$ 92,59
2002	03	134	14/3/2002	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 04- Lt.06	816,00	R\$ 67.000,00	R\$ 82,11	R\$ 67.777,00	1,16	R\$ 83,06
2002	03	139	14/3/2002	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 08- Lt.10	960,00	R\$ 79.000,00	R\$ 82,29	R\$ 79.050,00	0,06	R\$ 82,34
2002	05	180	15/4/2002	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 03- Lt. 05	816,00	R\$ 65.000,00	R\$ 79,66	R\$ 65.100,00	0,15	R\$ 79,78
2002	05	181	15/4/2002	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 05- Lt. 07	960,00	R\$ 76.500,00	R\$ 79,69	R\$ 84.000,00	9,80	R\$ 87,50
2002	05	183	15/4/2002	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 07- Lt. 03	816,00	R\$ 65.000,00	R\$ 79,66	R\$ 71.250,00	9,62	R\$ 87,32
2002	05	184	15/4/2002	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 07- Lt. 05	816,00	R\$ 65.000,00	R\$ 79,66	R\$ 71.250,00	9,62	R\$ 87,32
2002	05	186	15/4/2002	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 06- Lt.?	960,00	R\$ 76.500,00	R\$ 79,69	R\$ 84.000,00	9,80	R\$ 87,50
2002	06	121	30/4/2002	Rua 21 Norte- Lt. 03	7.384,00	R\$ 690.200,00	R\$ 93,47	R\$ 745.210,00	7,97	R\$ 100,92
2002	06	122	30/4/2002	Rua 24 Sul- Lt. 19	11.900,00	R\$ 1.112.174,00	R\$ 93,46	R\$ 1.115.100,00	0,26	R\$ 93,71
2002	06	124	30/4/2002	Rua 25 Sul- Lt. 13	7.140,00	R\$ 714.000,00	R\$ 100,00	R\$ 721.110,00	1,00	R\$ 101,00
2002	06	125	30/4/2002	Rua 25 Sul- Lt. 15	7.140,00	R\$ 667.305,00	R\$ 93,46	R\$ 701.110,00	5,07	R\$ 98,19
2002	06	128	30/4/2002	Rua 09 Sul- Lt. 11	6.906,00	R\$ 645.500,00	R\$ 93,47	R\$ 651.000,00	0,85	R\$ 94,27
2002	06	129	30/4/2002	Rua 09 Sul- Lt. 13	6.906,00	R\$ 645.500,00	R\$ 93,47	R\$ 716.505,00	11,00	R\$ 103,75
2002	06	134	30/4/2002	Rua 16 Norte- Lt. 02	9.000,00	R\$ 898.000,00	R\$ 99,78	R\$ 907.000,00	1,00	R\$ 100,78

2002	06	142	30/4/2002	Rua Macauba- Lt. 09	600,00	R\$ 56.100,00	R\$ 93,50	R\$ 56.151,00	0,09	R\$ 93,59
2002	06	152	30/4/2002	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 14- Lt. 04	816,00	R\$ 76.300,00	R\$ 93,50	R\$ 83.877,00	9,93	R\$ 102,79
2002	06	154	30/4/2002	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 08- Lt.04	816,00	R\$ 76.300,00	R\$ 93,50	R\$ 76.770,00	0,62	R\$ 94,08
2002	07	253	15/5/2002	Av. Parque Aguas Claras- Lt. 1015	9.625,00	R\$ 900.000,00	R\$ 93,51	R\$ 927.000,00	3,00	R\$ 96,31
2002	07	269	15/5/2002	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 07- Lt. 01	816,00	R\$ 76.300,00	R\$ 93,50	R\$ 77.300,00	1,31	R\$ 94,73
2002	07		12/7/2005	Quadra 301- Al. Gravata- cj.09- Lt 09	960,00	R\$ 100.500,00	R\$ 104,69	R\$ 103.456,89	2,94	R\$ 107,77
2002	08	122	29/5/2002	Rua 25 Sul- Lt. 34	1.320,00	R\$ 125.000,00	R\$ 94,70	R\$ 126.000,00	0,80	R\$ 95,45
2002	08	123	29/5/2002	Rua Macauba- Lt. 12	600,00	R\$ 60.000,00	R\$ 100,00	R\$ 61.800,00	3,00	R\$ 103,00
2002	08	124	29/5/2002	Rua Macauba- Lt. 14	600,00	R\$ 60.000,00	R\$ 100,00	R\$ 62.000,00	3,33	R\$ 103,33
2002	08	125	29/5/2002	Rua Macauba- Lt. 16	600,00	R\$ 60.000,00	R\$ 100,00	R\$ 61.800,00	3,00	R\$ 103,00
2002	08	129	29/5/2002	Quadra 301- Al. Gravata- Cj. 05- Lt.10	960,00	R\$ 74.000,00	R\$ 77,08	R\$ 97.000,00	31,08	R\$ 101,04
2002	08	130	29/5/2002	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 04- Lt.10	960,00	R\$ 76.500,00	R\$ 79,69	R\$ 77.600,00	1,44	R\$ 80,83
2002	08	131	29/5/2002	Quadra 301- Av. Parque Aguas Claras- Cj. 06- Lt.09	960,00	R\$ 76.500,00	R\$ 79,69	R\$ 97.000,00	26,80	R\$ 101,04
2002	09	114	14/6/2002	Rua 09 Norte- Lt. 07	6.906,00	R\$ 723.500,00	R\$ 104,76	R\$ 726.700,00	0,44	R\$ 105,23
2002	09	125	14/6/2002	Rua Babacu- Lt. 10	600,00	R\$ 60.000,00	R\$ 100,00	R\$ 61.910,00	3,18	R\$ 103,18
2002	09	127	14/6/2002	Rua Macauba- Lt. 11	600,00	R\$ 60.000,00	R\$ 100,00	R\$ 62.501,00	4,17	R\$ 104,17
2002	09	128	14/6/2002	Rua Macauba- Lt. 21	600,00	R\$ 60.000,00	R\$ 100,00	R\$ 62.501,00	4,17	R\$ 104,17
2002	10	186	28/6/2002	Rua 03 Norte- Lt. 04	8.129,70	R\$ 760.000,00	R\$ 93,48	R\$ 761.313,00	0,17	R\$ 93,65
2002	10	187	28/6/2002	Rua 18 Norte- Lt. 02	9.000,00	R\$ 841.000,00	R\$ 93,44	R\$ 860.000,00	2,26	R\$ 95,56
2002	10	189	28/6/2002	Rua 18 Norte- Lt. 07	8.349,00	R\$ 780.000,00	R\$ 93,42	R\$ 801.000,00	2,69	R\$ 95,94
2002	10	191	28/6/2002	Rua 19 Norte- Lt. 05	10.014,90	R\$ 936.000,00	R\$ 93,46	R\$ 937.099,99	0,12	R\$ 93,57
2002	10	192	28/6/2002	Rua 20 Norte- Lt. 05	9.067,55	R\$ 848.000,00	R\$ 93,52	R\$ 871.000,00	2,71	R\$ 96,06
2002	10	194	28/6/2002	Rua 21 Norte- Lt. 06	8.730,50	R\$ 816.000,00	R\$ 93,47	R\$ 838.000,00	2,70	R\$ 95,99

2002	10	195	28/6/2002	Rua 30 Norte- Lote 03	9.000,00	R\$ 841.000,00	R\$ 93,44	R\$ 847.777,00	0,81	R\$ 94,20
2002	10	196	28/6/2002	Rua 16 Sul- Lt. 03	9.000,00	R\$ 841.000,00	R\$ 93,44	R\$ 861.112,00	2,39	R\$ 95,68
2002	10	197	28/6/2002	Rua 16 Sul- Lt. 05	9.000,00	R\$ 841.000,00	R\$ 93,44	R\$ 861.112,00	2,39	R\$ 95,68
2002	10	198	28/6/2002	Rua 17 Sul- Lt. 05	9.000,00	R\$ 841.000,00	R\$ 93,44	R\$ 863.000,00	2,62	R\$ 95,89
2002	10	199	28/6/2002	Rua 17 Sul- Lt. 06	9.000,00	R\$ 841.000,00	R\$ 93,44	R\$ 861.112,00	2,39	R\$ 95,68
2002	10	200	28/6/2002	Rua 17 Sul- Lt. 07	9.000,00	R\$ 841.000,00	R\$ 93,44	R\$ 861.000,00	2,38	R\$ 95,67
2002	10	201	28/6/2002	Rua 17 Sul- Lt. 08	9.000,00	R\$ 841.000,00	R\$ 93,44	R\$ 861.112,00	2,39	R\$ 95,68
2002	10	202	28/6/2002	Rua 18 Sul- Lt. 06	9.000,00	R\$ 841.000,00	R\$ 93,44	R\$ 863.000,00	2,62	R\$ 95,89
2002	10	203	28/6/2002	Rua 18 Sul- Lt. 08	9.000,00	R\$ 841.000,00	R\$ 93,44	R\$ 843.220,00	0,26	R\$ 93,69
2002	10	204	28/6/2002	Rua 18 Sul- Lt. 13	8.349,00	R\$ 780.000,00	R\$ 93,42	R\$ 807.777,77	3,56	R\$ 96,75
2002	10	205	28/6/2002	Rua 18 Sul- Lote 15	8.349,00	R\$ 780.000,00	R\$ 93,42	R\$ 801.000,00	2,69	R\$ 95,94
2002	10	206	28/6/2002	Rua 19 Sul- Lt. 14	8.349,00	R\$ 780.000,00	R\$ 93,42	R\$ 796.000,00	2,05	R\$ 95,34
2002	10	207	28/6/2002	Rua 20 Sul- Lote 12	8.889,00	R\$ 831.000,00	R\$ 93,49	R\$ 840.000,00	1,08	R\$ 94,50
2002	10	230	28/6/2002	Quadra 107- Rua E- Lt. 05	3.450,00	R\$ 575.000,00	R\$ 166,67	R\$ 575.500,00	0,09	R\$ 166,81
2002	11	119	18/12/2002	Av.Parque Águas Claras- It 3685	9.000,00	R\$ 841.200,00	R\$ 93,47	R\$ 862.320,00	2,51	R\$ 95,81
2002	11	125	15/7/2002	Rua 19 Norte- Lote 03	4.473,45	R\$ 418.000,00	R\$ 93,44	R\$ 418.500,00	0,12	R\$ 93,55
2002	11	126	15/7/2002	Rua19 Sul- It 16	8.349,00	R\$ 780.000,00	R\$ 93,42	R\$ 823.639,00	5,59	R\$ 98,65
2002	11	127	15/7/2002	Rua 20 Norte- Lote 01	3.981,10	R\$ 415.000,00	R\$ 104,24	R\$ 501.100,00	20,75	R\$ 125,87
2002	11	128	15/7/2002	Rua 20 Norte- Lote 02	3.981,10	R\$ 415.000,00	R\$ 104,24	R\$ 501.100,00	20,75	R\$ 125,87
2002	11	129	15/7/2002	Rua 20 Norte-Lote 03	4.474,60	R\$ 418.000,00	R\$ 93,42	R\$ 451.000,00	7,89	R\$ 100,79
2002	11	130	15/7/2002	Rua 20 Norte- Lote 04	4.473,95	R\$ 418.000,00	R\$ 93,43	R\$ 451.000,00	7,89	R\$ 100,81
2002	11	131	15/7/2002	Rua 21 Norte- Lote 02	3.981,10	R\$ 415.000,00	R\$ 104,24	R\$ 501.100,00	20,75	R\$ 125,87
2002	11	132	15/7/2002	Rua 21 Norte- Lote 04	4.474,70	R\$ 418.000,00	R\$ 93,41	R\$ 451.000,00	7,89	R\$ 100,79
2002	11	133	15/7/2002	Rua Buriti- It 01	9.000,00	R\$ 841.200,00	R\$ 93,47	R\$ 911.201,00	8,32	R\$ 101,24
2002	11	143	15/7/2002	Rua Jeriva- It 16	600,00	R\$ 56.080,00	R\$ 93,47	R\$ 58.300,00	3,96	R\$ 97,17
2002	11	144	15/7/2002	Rua Macaúba- Lote 15	600,00	R\$ 56.080,00	R\$ 93,47	R\$ 59.900,00	6,81	R\$ 99,83
2002	11	145	15/7/2002	Rua Macaúba-lote 17	600,00	R\$ 56.080,00	R\$ 93,47	R\$ 59.900,00	6,81	R\$ 99,83

2002	12	140	31/7/2002	Rua 20 Norte- Lote 06	9.646,80	R\$ 1.012.000,00	R\$ 104,91	R\$ 1.012.001,00	0,00	R\$ 104,91
2002	13	119	15/8/2002	Quadra Águas Claras A ESP 04	1.280,00	R\$ 202.000,00	R\$ 157,81	R\$ 202.000,00	0,00	R\$ 157,81
2002	13	120	15/8/2002	Rua das Paineiras- Lt. 09	9.450,00	R\$ 995.000,00	R\$ 105,29	R\$ 1.006.000,00	1,11	R\$ 106,46
2002	13	121	15/8/2002	Rua das Paineiras- Lt. 11	9.450,00	R\$ 995.000,00	R\$ 105,29	R\$ 1.006.000,00	1,11	R\$ 106,46
2002	13	126	15/8/2002	Av. Sibipiruna-Lote 34	1.789,56	R\$ 188.500,00	R\$ 105,33	R\$ 209.437,72	11,11	R\$ 117,03
2002	13	127	15/8/2002	Rua Jeriva- Lote 07	1.200,00	R\$ 126.000,00	R\$ 105,00	R\$ 135.743,58	7,73	R\$ 113,12
2002	13	128	15/8/2002	Quadra 102- Praça Perdiz- Lt. 06	273,95	R\$ 1.290.000,00	R\$ 105,10	R\$ 1.306.000,00	1,24	R\$ 106,40
2002	13	130	15/8/2002	Quadra 207- Praça Uirapuru- Lt. 10	15.561,00	R\$ 1.639.000,00	R\$ 105,33	R\$ 1.651.000,00	0,73	R\$ 106,10
2002	14	10	29/8/2002	Rua 21 NORTE, lote 01	7.383,60	R\$ 870.000,00	R\$ 117,83	R\$ 882.501,00	1,44	R\$ 119,52
2002	14	102	29/8/2002	Rua 25 SUL, lote 17	7.140,00	R\$ 748.900,00	R\$ 104,89	R\$ 787.057,00	5,10	R\$ 110,23
2002	14	117	29/8/2002	Rua 25 SUL, Lote 32	1.320,00	R\$ 123.370,00	R\$ 93,46	R\$ 131.333,00	6,45	R\$ 99,49
2002	14	124	29/8/2002	Quadra 101- Praça TIE- Lt. 05	10.000,00	R\$ 1.048.950,00	R\$ 104,90	R\$ 1.174.820,00	12,00	R\$ 117,48
2002	14	127	29/8/2002	Qd. 107, Rua E, It 04	3.986,00	R\$ 660.000,00	R\$ 165,58	R\$ 664.938,26	0,75	R\$ 166,82
2002	14	131	29/8/2002	Qd.301, rua D, cj.02, It 04	816,00	R\$ 85.500,00	R\$ 104,78	R\$ 92.000,00	7,60	R\$ 112,75
2002	15	126	31/09/02	Rua Buriti- Lt. 06	9.000,00	R\$ 948.000,00	R\$ 105,33	R\$ 1.057.777,77	11,58	R\$ 117,53
2002	17	84	15/10/2002	Av. Parque Aguas Claras- Lt. 3820	9.450,00	R\$ 995.000,00	R\$ 105,29	R\$ 1.111.545,00	11,71	R\$ 117,62
2002	17	85	15/10/2002	Av. Parque Aguas Claras- Lt. 3880	9.450,00	R\$ 995.000,00	R\$ 105,29	R\$ 1.111.545,00	11,71	R\$ 117,62
2002	17	88	15/10/2002	Rua 30 Sul- Lote 10	9.450,00	R\$ 992.500,00	R\$ 105,03	R\$ 1.006.000,00	1,36	R\$ 106,46
2002	17	90	15/10/2002	Qd. 102- Praça Perdiz- Lt. 05	12.589,03	R\$ 1.325.500,00	R\$ 105,29	R\$ 1.456.325,00	9,87	R\$ 115,68
2002	17	91	15/10/2002	Qd. 107- Rua E- Lote 03	4.350,00	R\$ 650.000,00	R\$ 149,43	R\$ 661.000,00	1,69	R\$ 151,95
2002	18	88	31/10/2002	Rua 30 Sul- Lote 12	9.450,00	R\$ 998.200,00	R\$ 105,63	R\$ 1.001.000,00	0,28	R\$ 105,93
2002	18	89	31/10/2002	Rua 31 Sul- Lote 08	9.450,00	R\$ 998.200,00	R\$ 105,63	R\$ 1.036.000,00	3,79	R\$ 109,63
2002	18	90	31/10/2002	Rua 31 Sul- Lote 09	9.450,00	R\$ 998.200,00	R\$ 105,63	R\$ 1.011.000,00	1,28	R\$ 106,98



<b>2003</b>	02	487	22/2/2003	Rua das Paineiras- Lt. 10	9.450,00	R\$ 993.000,00	R\$ 105,08	R\$ 1.101.000,00	10,88	R\$ 116,51	<b>19</b>	<b>R\$ 117,44</b>	<b>9,87%</b>	<b>R\$ 129,03</b>	<b>24,51%</b>	<b>355,43%</b>
2003	02	490	22/2/2003	Quadra 101- Praça TIE- Lt. 03	10.000,00	R\$ 1.050.000,00	R\$ 105,00	R\$ 1.161.983,97	10,67	R\$ 116,20						
2003	02	491	22/2/2003	Quadra 101- Praça TIE- Lt. 04	10.811,78	R\$ 1.134.000,00	R\$ 104,89	R\$ 1.235.000,00	8,91	R\$ 114,23						
2003	04	186	16/4/2003	Rua Macauba- lt. 06	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67	R\$ 83.100,00	18,71	R\$ 138,50						
2003	04	187	16/4/2003	Rua Macauba- lt. 08	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67	R\$ 83.100,00	18,71	R\$ 138,50						
2003	04	188	16/4/2003	Rua Macauba- lt. 20	600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 116,67	R\$ 70.000,00	0,00	R\$ 116,67						
2003	04	189	16/4/2003	Quadra 101- Praça TIE- Lt. 07	17.737,00	R\$ 1.870.000,00	R\$ 105,43	R\$ 1.877.500,00	0,40	R\$ 105,85						
2003	05	234	24/5/2003	Quadra 107- Rua E- Lt. 06	3.972,00	R\$ 655.000,00	R\$ 164,90	R\$ 661.900,00	1,05	R\$ 166,64						
2003	06	159	18/6/2003	Rua 33 Sul- Lt. 12	9.450,00	R\$ 998.000,00	R\$ 105,61	R\$ 1.001.125,00	0,31	R\$ 105,94						
2003	07	254	11/7/2003	Quadra 107- Rua E- Lt. 02	4.450,00	R\$ 746.000,00	R\$ 167,64	R\$ 970.000,00	30,03	R\$ 217,98						
2003	08	225	1/8/2003	Quadra 208- Praça Sabia- Lt. 10	11.250,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 106,67	R\$ 1.351.121,00	12,59	R\$ 120,10						
2003	08	248	1/8/2003	Quadra 101- Praça TIE- Lt. 08	19.614,45	R\$ 2.060.000,00	R\$ 105,02	R\$ 2.101.200,10	2,00	R\$ 107,13						
2003	10	184	12/9/2003	Av.Parque Águas Claras- lt 3305	11.143,90	R\$ 1.400.000,00	R\$ 125,63	R\$ 1.501.009,00	7,21	R\$ 134,69						
2003	11	117	3/11/2003	Av.Jacarandá-lt 08	7.140,00	R\$ 930.000,00	R\$ 130,25	R\$ 1.129.900,00	21,49	R\$ 158,25						
2003	11	118	3/11/2003	Av.Águas Claras-lt C-58	187,50	R\$ 28.000,00	R\$ 149,33	R\$ 31.776,00	13,49	R\$ 169,47						
2003	11	119	3/11/2003	Rua 18 Norte- Lt. 04	9.000,00	R\$ 1.170.000,00	R\$ 130,00	R\$ 1.429.900,00	22,21	R\$ 158,88						
2003	11		3/11/2003	Av.Parque Águas Claras- lt 25	8.743,63	R\$ 1.140.000,00	R\$ 130,38	R\$ 1.301.900,00	14,20	R\$ 148,90						
2003	11		3/11/2003	Quadra 105- Pça Bem-te-vi- lt 01	8.700,00	R\$ 1.150.000,00	R\$ 132,18	R\$ 1.150.000,00	0,00	R\$ 132,18						
2003	15	119	19/12/2003	Rua 18 Norte- lt 04	9.000,00	R\$ 1.170.000,00	R\$ 130,00	R\$ 1.429.900,00	22,21	R\$ 158,88						
<b>2004</b>	03	146	30/3/2004	Rua 28 Norte- Lt. 01	8.485,00	R\$ 1.230.000,00	R\$ 144,96	R\$ 1.291.500,00	5,00	R\$ 152,21	<b>25</b>	<b>R\$ 152,95</b>	<b>5,11%</b>	<b>R\$ 160,76</b>	<b>24,58%</b>	<b>467,39%</b>
2004	03	150	30/3/2004	Rua Copaiba- Lt. 12	12.387,00	R\$ 1.797.000,00	R\$ 145,07	R\$ 1.976.700,00	10,00	R\$ 159,58						
2004	04	158	15/4/2004	Rua 26 Norte- Lt. 07	6.308,00	R\$ 915.000,00	R\$ 145,05	R\$ 926.800,00	1,29	R\$ 146,92						
2004	05	150	20/5/2004	Rua 24 Norte- Lt. 04	6.300,00	R\$ 913.500,00	R\$ 145,00	R\$ 921.254,00	0,85	R\$ 146,23						
2004	05	155	20/5/2004	Rua 24 Sul- Lt. 25	11.900,00	R\$ 1.730.000,00	R\$ 145,38	R\$ 1.738.008,00	0,46	R\$ 146,05						
2004	05	159	20/5/2004	Av. Sibipiruna- Lt. 04	8.512,42	R\$ 1.240.000,00	R\$ 145,67	R\$ 1.253.830,00	1,12	R\$ 147,29						
2004	06	169	17/6/2004	Quadra 301- Rua D-	816,00	R\$ 150.000,00	R\$ 183,82	R\$ 156.000,03	4,00	R\$ 191,18						



