



Universidade de Brasília – UnB
Instituto de Ciências Humanas – IH
Departamento de Geografia – GEA
Programa de Pós-Graduação em Geografia

JULIE KELLY ARAUJO DA SILVA

**USOS DO TERRITÓRIO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PERIFERIA
METROPOLITANA DE BRASÍLIA: NOVO GAMA, GOIÁS**

Brasília, Distrito Federal

2023



Universidade de Brasília – UnB
Instituto de Ciências Humanas – IH
Departamento de Geografia – GEA
Programa de Pós-Graduação em Geografia

JULIE KELLY ARAUJO DA SILVA

**USOS DO TERRITÓRIO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PERIFERIA
METROPOLITANA DE BRASÍLIA: NOVO GAMA, GOIÁS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Departamento de Geografia do Instituto de Ciências Humanas da Universidade de Brasília, como parte dos requisitos para a obtenção do grau de Mestra em Geografia. Área de Concentração: Produção do Espaço Urbano, Rural e Regional.

Orientador: Everaldo Batista da Costa

Coorientador: James Humberto Zomighani Júnior

Brasília, Distrito Federal

2023

JULIE KELLY ARAUJO DA SILVA

**USOS DO TERRITÓRIO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA NA PERIFERIA
METROPOLITANA DE BRASÍLIA: NOVO GAMA, GOIÁS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Departamento de Geografia do Instituto de Ciências Humanas da Universidade de Brasília, como parte dos requisitos para a obtenção do grau de Mestra em Geografia.

Defendida e aprovada em: 26 de setembro de 2023.

Banca examinadora formada pelos professores:

Dr. Everaldo Batista da Costa – Orientador

Universidade de Brasília – UnB

Dr. James Humberto Zomighani Júnior – Coorientador

Universidade Federal da Integração Latino-Americana – UNILA

Dr. Adriano Bittencourt Andrade

Instituto Federal de São Paulo – IFSP

Dr. Nilo Américo de Almeida

Universidade Federal de Pernambuco – UFPE

Dr. Valério Augusto Soares de Medeiros

Universidade de Brasília – UnB

FICHA CATALOGRÁFICA

SS586u Silva , Julie Kelly Araujo da
Usos do território e especulação imobiliária na periferia metropolitana de Brasília: Novo Gama, Goiás. / Julie Kelly Araujo da Silva ; orientador Everaldo Batista da Costa; co orientador James Humberto Zomighani Júnior . -- Brasília, 2023.
180 p.

Dissertação (Mestrado em Geografia) -- Universidade de Brasília, 2023.

1. território usado. 2. uso corporativo . 3. especulação imobiliária . 4. periferia metropolitana . 5. Novo Gama. I. Batista da Costa, Everaldo, orient. II. Zomighani Júnior , James Humberto, co-orient. III. Título.

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

Julie Kelly Araujo da Silva

DEDICATÓRIA

Ao meu querido avô, José Pimentel da Silva (in memoriam), a quem tanto amo e que tanto faz falta. Mesmo com pouco estudo, me ensinou tudo sobre Brasília com base em sua longa vivência de quarenta anos como ambulante, ao percorrer diariamente as extremidades de norte a sul do Plano Piloto, empurrando um carrinho de sorvete. E que privilégio ter sido meu avô, a primeira pessoa a comemorar quando ingressei no mestrado em 2021. Por isso, essa conquista não é só minha, é nossa!

AGRADECIMENTOS

Os dois anos que se passaram para a realização deste estudo (2021-2023) foram envoltos em muito trabalho e dedicação. Por isso, agradeço, primeiramente, à minha amada mãe, que foi meu suporte durante esses anos e que sempre fez de tudo para que eu tivesse as devidas condições de estudar. Agradeço aos meus familiares e amigos que sempre me incentivaram a ir além e torceram por mim durante estes dois anos. A eles, sou grata por todo carinho, ombro amigo quando precisei e por confiarem na realização desta dissertação. Agradeço ao meu noivo e grande companheiro de vida por sempre me apoiar e por ter me auxiliado no que foi preciso durante esse período, sempre muito solícito quando precisei realizar os trabalhos de campo e por me acompanhar em todos eles. Ao professor Dr. Everaldo Batista da Costa, agradeço pela paciência, orientação deste trabalho e por todas as contribuições e conhecimentos passados desde a iniciação científica em 2019 até então. Ao professor Dr. James Humberto Zomighani Júnior, agradeço por ter aceitado a coorientação deste estudo, por toda leitura cuidadosa e pelas contribuições durante essa etapa.

RESUMO

Após cinco décadas da formação do território do Entorno Sul, é possível observar que os municípios fronteiriços com o Distrito Federal ainda são consolidados como parte da periferia metropolitana de Brasília. No entanto, nos municípios goianos do Entorno, há um crescimento constante dos fenômenos de especulação imobiliária realizados por meio da produção de condomínios fechados com habitações dos tipos vertical e horizontal, que alteram a paisagem destes territórios originalmente periféricos. Na presente dissertação de mestrado, a partir do conceito de território usado (Milton Santos, Maria Laura Silveira e Maria Adélia de Souza), será possível identificar os usos corporativos e seletivos realizados no território do município de Novo Gama pelos agentes do capital imobiliário. Dessa forma, serão analisados os bairros Núcleo Habitacional Novo Gama e Parque Estrela Dalva VI, onde há presença de novos empreendimentos imobiliários, sendo eles os Residenciais Viva Vida, Ecolife, Green Ville e Paraíso. Como parte dos procedimentos metodológicos, o estudo agrega materiais bibliográficos referentes aos temas: território, território usado, urbanização, totalidade e especulação imobiliária. A metodologia também envolve trabalhos de campo para a análise concreta dos fenômenos espaciais de Novo Gama e para identificar os usos realizados no território do município. Os resultados apresentados ao longo da pesquisa evidenciam que os usos corporativos do território de Novo Gama geram seletividade de recursos e infraestruturas urbanas em localidades específicas do município, onde ocorrem os processos de especulação imobiliária. Por isso, a intencionalidade do capital imobiliário para com estes territórios do Entorno Sul é a valorização imobiliária na periferia metropolitana de Brasília, visando a geração de lucros com empreendimentos acessíveis para a população de baixa renda. A temática abordada e desenvolvida no decorrer desta dissertação torna-se relevante ao explorar o crescimento urbano e a integralidade da Área Metropolitana de Brasília, em conjunto com a análise das dinâmicas habitacionais de crescimento dos condomínios fechados e loteamentos no Entorno Sul. Estas dinâmicas revelam a lógica da habitação como mercadoria nestes municípios fronteiriços com o Distrito Federal, desde a década de 1970 até os dias atuais.

Palavras-chave: território usado; uso corporativo; especulação imobiliária; periferia metropolitana; Novo Gama.

RESUMEN

Después de cinco décadas de formación del territorio de Entorno Sul, es posible observar que los municipios fronterizos con el Distrito Federal se consolidan como parte de la periferia metropolitana de Brasilia. Sin embargo, en los municipios goianos del Entorno, hay un crecimiento constante de los fenómenos de especulación inmobiliaria realizados a través de la producción de condominios cerrados con viviendas de tipo vertical y horizontal, que alteran el paisaje de estos territorios originalmente periféricos. En esta disertación de maestría, a partir del concepto de territorio usado (Milton Santos, Maria Laura Silveira y Maria Adélia de Souza), será posible identificar los usos corporativos y selectivos realizados en el territorio del municipio de Novo Gama por los agentes del capital inmobiliario. De esta manera, se analizarán los barrios Núcleo Habitacional Novo Gama y Parque Estrela Dalva VI, donde hay presencia de nuevos emprendimientos inmobiliarios, siendo ellos los Residenciales Viva Vida, Ecolife, Green Ville y Paraíso. Como parte de los procedimientos metodológicos, el estudio agrega materiales bibliográficos referentes a los temas: territorio, territorio usado, urbanización, totalidad y especulación inmobiliaria. La metodología también involucra trabajos de campo para el análisis concreto de los fenómenos espaciales de Novo Gama y para identificar los usos realizados en el territorio del municipio. Los resultados presentados a lo largo de la investigación evidencian que los usos corporativos del territorio de Novo Gama generan selectividad de recursos e infraestructuras urbanas en localidades específicas del municipio, donde ocurren los procesos de especulación inmobiliaria. Por lo tanto, la intencionalidad del capital inmobiliario hacia estos territorios del Entorno Sul es la valorización inmobiliaria en la periferia metropolitana de Brasilia, con el objetivo de generar ganancias con desarrollos accesibles para la población de bajos ingresos. La temática abordada y desarrollada en el transcurso de esta disertación se vuelve relevante al explorar el crecimiento urbano y la integralidad del Área Metropolitana de Brasilia, junto con el análisis de las dinámicas habitacionales de crecimiento de los condominios cerrados y parcelaciones en el Entorno Sul. Estas dinámicas revelan la lógica de la vivienda como mercancía en estos municipios fronterizos con el Distrito Federal, desde la década de 1970 hasta la actualidad.

Palabras clave: territorio utilizado; uso corporativo; especulación inmobiliaria; periferia metropolitana; Novo Gama.

ABSTRACT

After five decades of the formation of the Entorno Sul territory, it is possible to observe that the municipalities bordering the Federal District are still consolidated as part of the metropolitan periphery of Brasília. However, in the surrounding municipalities of Goiás, there is a constant growth in the phenomena of real estate speculation carried out through the production of closed condominiums with vertical and horizontal housing types, which alter the landscape of these originally peripheral territories. In this master's thesis, based on the concept of used territory (Milton Santos, Maria Laura Silveira and Maria Adélia de Souza), it will be possible to identify the corporate and selective uses carried out in the territory of the municipality of Novo Gama by agents of real estate capital. In this way, the neighborhoods Núcleo Habitacional Novo Gama and Parque Estrela Dalva VI will be analyzed, where there is a presence of new real estate developments, namely Residenciais Viva Vida, Ecolife, Green Ville and Paraíso. As part of the methodological procedures, the study adds bibliographic materials relating to the themes: territory, used territory, urbanization, totality and real estate speculation. The methodology also involves fieldwork for the concrete analysis of the spatial phenomena of Novo Gama and to identify the uses carried out in the municipality's territory. The results presented throughout the research show that the corporate uses of the territory of Novo Gama generate selectivity of resources and urban infrastructures in specific locations in the municipality, where real estate speculation processes occur. Therefore, the intention of real estate capital towards these territories in the Entorno Sul is the appreciation of real estate in the metropolitan outskirts of Brasília, aiming to generate profits with projects accessible to the low-income population. The theme addressed and developed throughout this dissertation becomes relevant when exploring urban growth and the entirety of the Metropolitan Area of Brasília, together with the analysis of the housing dynamics of growth in gated condominiums and subdivisions in the Surrounding Area. These dynamics reveal the logic of housing as a commodity in these municipalities bordering the Federal District, from the 1970s to the present day.

Keywords: territory used; corporate use; real estate speculation; metropolitan periphery; Novo Gama.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Primeiras habitações do bairro Núcleo Habitacional Novo Gama.....	45
Figura 2: Bairro Parque Estrela Dalva VI na década de 1980.....	47
Figura 3: Bairro Parque Estrela Dalva VI na década de 1990.....	48
Figura 4: Delimitação da Área Metropolitana de Brasília (AMB).....	54
Figura 5: Zoneamento do município de Novo Gama, de acordo com a Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.....	69
Figura 6: Praça da Bíblia e a Rodoviária, localizados no Núcleo Habitacional Novo Gama.....	74
Figura 7: Avenida Central do bairro Núcleo Habitacional Novo Gama.....	74
Figura 8: Avenida principal do Pedregal.....	75
Figura 9: Avenida principal do Pedregal.....	76
Figura 10: Áreas residenciais do Pedregal.....	76
Figura 11: Áreas residenciais do Pedregal.....	77
Figura 12: Faixas de renda do Programa Minha Casa Minha Vida e suas fases ao longo dos anos.....	89
Figura 13: Habitações populares do Residencial Santa Luzia.....	91
Figura 14: Residencial Parque Lousã Life, no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama.....	93
Figura 15: Condomínio MRV no bairro Esplanada III em Valparaíso de Goiás.....	93
Figura 16: Espaço Residencial das Chácaras Minas Gerais.....	94
Figura 17: Planta da entrada do Residencial Viva Vida Aconchego.....	116
Figura 18: Planta das áreas de lazer do Residencial Viva Vida Aconchego.....	116
Figura 19: Planta de entrada do Residencial Viva Vida Bem-Estar.....	117
Figura 20: Planta das áreas de lazer do Residencial Viva Vida Bem-Estar.....	117
Figura 21: Residenciais Viva Vida Bem-Estar e Aconchego.....	119
Figura 22: Residenciais Viva Vida Bem-Estar e Aconchego.....	119
Figura 23: Fotografia área dos Residenciais Viva Vida em construção, no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama.....	120
Figura 24: Residencial Viva Vida Aconchego.....	122
Figura 25: Residencial Viva Vida Bem-Estar.....	123
Figura 26: Entrada dos Residenciais Viva Vida.....	124
Figura 27: Residencial Parque Lousã Life, ao lado dos Residenciais Viva Vida.....	126

Figura 28: Paisagem da frente dos Residenciais do conjunto 06 HC.....	127
Figura 29: Planta de Quadra 401 do Setor de Quadras Total Ville, RA de Santa Maria – DF.....	130
Figura 30: Planta de Quadra 106 do Setor de Quadras Total Ville, RA de Santa Maria – DF.....	130
Figura 31: Entrada do empreendimento Total Ville Ipês, em Valparaíso de Goiás.....	131
Figura 32: Planta do empreendimento Total Ville Pitangueiras, em Valparaíso de Goiás.....	132
Figura 33: Área de lazer do empreendimento Viva Vida Jardim, em Valparaíso de Goiás.....	132
Figura 34: Entrada do Residencial Viva Vida Aconchego.....	135
Figura 35: Entrada do Residencial Viva Vida Bem-Estar.....	136
Figura 36: Residenciais Viva Vida ao lado do Residencial Parque Lousã Life.....	137
Figura 37: Vegetações na entrada dos Residenciais Viva Vida.....	137
Figura 38: Placas de venda de ágio nos Residenciais Viva Vida.....	138
Figura 39: Apartamentos dos Residenciais Viva Vida, para alugar.....	138
Figura 40: Apartamentos dos Residenciais Viva Vida, para alugar.....	139
Figura 41: Venda do ágio dos apartamentos dos Residenciais Viva Vida.....	139
Figura 42: Localização do Residencial Green Ville.....	145
Figura 43: Folder do Residencial Ecolife, que demonstra a localização.....	145
Figura 44: Área onde estão localizados os Residenciais do bairro Parque Estrela Dalva VI....	151
Figura 45: Área onde estão localizados os Residenciais do bairro Parque Estrela Dalva VI....	151
Figura 46: Expansão das habitações nos Residenciais Green Ville e Paraíso.....	153
Figura 47: Expansão das habitações nos Residenciais Green Ville e Paraíso.....	153
Figura 48: Primeiros loteamentos do Residencial Ecolife.....	154
Figura 49: Preço das parcelas dos loteamentos do Parque Estrela Dalva VI.....	156
Figura 50: Preço dos loteamentos do Parque Estrela Dalva VI.....	157
Figura 51: Loteamentos do Residencial Ecolife.....	158
Figura 52: Loteamentos do Residencial Ecolife.....	158
Figura 53: Loteamentos do Residenciais Green Ville.....	159
Figura 54: Loteamentos do Residencial Paraíso.....	159
Figura 55: Anúncios de venda nos Residenciais do bairro Parque Estrela Dalva VI.....	160
Figura 56: Anúncios de venda nos Residenciais do bairro Parque Estrela Dalva VI.....	161

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Localização do município de Novo Gama, Goiás.....	18
Mapa 2: Localização dos municípios do Entorno Sul.....	42
Mapa 3: Localização do bairro Núcleo Habitacional Novo Gama.....	112
Mapa 4: Localização do conjunto 06 HC e dos condomínios fechados em 2019.....	113
Mapa 5: Localização dos Residenciais Viva Vida em 2022.....	128
Mapa 6: Localização do bairro Parque Estrela Dalva VI (Pedregal).....	143
Mapa 7: Localização dos Residenciais do Parque Estrela Dalva VI, em 2020.....	147
Mapa 8: Localização dos Residenciais do Parque Estrela Dalva VI, em 2022.....	148

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Contratações do Programa Minha Casa Minha Vida em Novo Gama, nos anos de 2009 a 2022.....	95
Tabela 2: Faixa de renda do Programa Casa Verde e Amarela.....	102
Tabela 3: Contratações do Programa Casa Verde e Amarela em Novo Gama de 2021 a 2022.....	104

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

- AMB – Área Metropolitana de Brasília
- AMAB – Associação do Municípios Adjacentes a Brasília
- BNH – Banco Nacional da Habitação
- CEI – Campanha de Erradicação de Invasões
- CLT – Consolidação das Leis de Trabalho
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal
- DF – Distrito Federal
- ERF – Espaços Residenciais Fechados
- FGTS – Fundo de Garantia de Tempo de Serviço
- GDF – Governo do Distrito Federal
- GEPAFI – Grupo Executivo para Assentamento de Favelas e Ocupações
- GO – Goiás
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- INTEC – Instituto de Tecnologia da Construção Civil
- MDR – Ministério do Desenvolvimento Regional
- MCID – Ministério das Cidades
- NOVACAP – Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil
- PAC – Programa de Aceleração do Crescimento
- PCVA – Programa Casa Verde e Amarela
- PEA – População Economicamente Ativa
- PDAD – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios
- PERGEB – Programa da Região Geoeconomia de Brasília
- PIB – Produto Interno Bruto
- PMAD – Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios
- PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida
- RA – Região Administrativa
- RIDE – Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno
- SEGOV – Secretária de Estado do Governo do Distrito Federal
- SEMAD – Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
- SIG – Sistema de Informações Geográficas
- SHIS – Sociedade de Habitação de Interesse Social
- UH – Unidades Habitacionais

UNB – Universidade de Brasília

UPA – Unidade de Pronto Atendimento

ZAE – Zonas de Atividades Econômicas

ZAR – Zonas de Adensamento Restrito

ZEIA – Zonas Rurais Especiais de Interesse Turístico e Ambiental

ZEIHC – Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural

ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

ZEIUA – Zonas Especiais de Interesse Urbano-Ambiental

ZEU – Zonas de Expansão Urbana

ZPA – Zonas de Proteção Ambiental

ZUM – Zonas de Uso Misto

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	17
CAPÍTULO 1: FORMAÇÃO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL E ENTORNO: A TOTALIDADE DA AMB.....	25
1.1 A nova capital federal na região Centro-Oeste: o processo de urbanização acelerada para além do Plano Piloto.....	25
1.2 Formação territorial do Entorno Sul: especulação imobiliária para a população de baixa renda.....	38
1.3 Nota sobre a Área Metropolitana de Brasília (AMB).....	51
CAPÍTULO 2: USOS DO TERRITÓRIO E ORDENAMENTO TERRITORIAL NO MUNICÍPIO DE NOVO GAMA.....	58
2.1 Território usado: conceito e categoria de análise.....	58
2.2 Ordenamento e gestão territorial em Novo Gama.....	62
2.2.1 Breves considerações sobre o município de Novo Gama.....	73
CAPÍTULO 3: USOS DO TERRITÓRIO, ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E PROGRAMAS HABITACIONAIS NO ENTORNO SUL.....	79
3.1 A transformação da terra em mercadoria: nota conceitual para aproximação ao objeto...79	79
3.2 Especulação imobiliária no Entorno Sul e os programas federais de habitação.....	84
3.2.1 Análise dos Programas habitacionais PMCMV e PCVA em Novo Gama.....	95
CAPÍTULO 4: HABITAÇÃO E USOS DO TERRITÓRIO: USO CORPORATIVO E USO SELETIVO DO TERRITÓRIO DE NOVO GAMA.....	107
4.1 O uso corporativo do território pelo capital financeiro.....	107
4.2 Residenciais no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama: Viva Vida Bem-Estar e Aconchego.....	111
4.3 Residenciais no bairro Parque Estrela Dalva VI: Ecolife, Green Ville e Paraíso.....	143
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	165
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	168

INTRODUÇÃO

A metrópole brasiliense é composta pelo DF (Distrito Federal) e seu Entorno. Sua área de influência é constituída por municípios dos estados de Goiás e Minas Gerais. Contudo, a interação metropolitana é maior entre o DF e os municípios goianos devido à sua contiguidade. Para compreender a totalidade metropolitana do DF e do estado de Goiás, esta dissertação de mestrado terá como temática a questão habitacional e o processo de especulação imobiliária presente no território do Entorno Sul, o qual faz parte da periferia metropolitana de Brasília. Além disso, a temática desta dissertação de mestrado também agrega os usos corporativos¹ que são realizados no território por agentes do capital imobiliário.

Assim, a importância do tema abordado e desenvolvido neste estudo, se faz pertinente ao analisar a questão urbana e habitacional do Entorno Sul e Distrito Federal, somados à totalidade da metrópole brasiliense. O recorte espacial é o município goiano de Novo Gama (Mapa 1), limítrofe com duas Regiões Administrativas do DF, sendo elas Gama (RA II) e Santa Maria (RA XIII)².

O município de Novo Gama foi consolidado no Entorno Sul em 1974³, por meio do processo de especulação imobiliária que forneceu loteamentos baratos para a população de baixa renda advinda do Distrito Federal. Essa população, que se mudou do território da capital federal e se estabeleceu no território do Entorno, encontrou nos municípios goianos a possibilidade de permanência em um território próximo ao DF. Por isto, ao longo deste estudo,

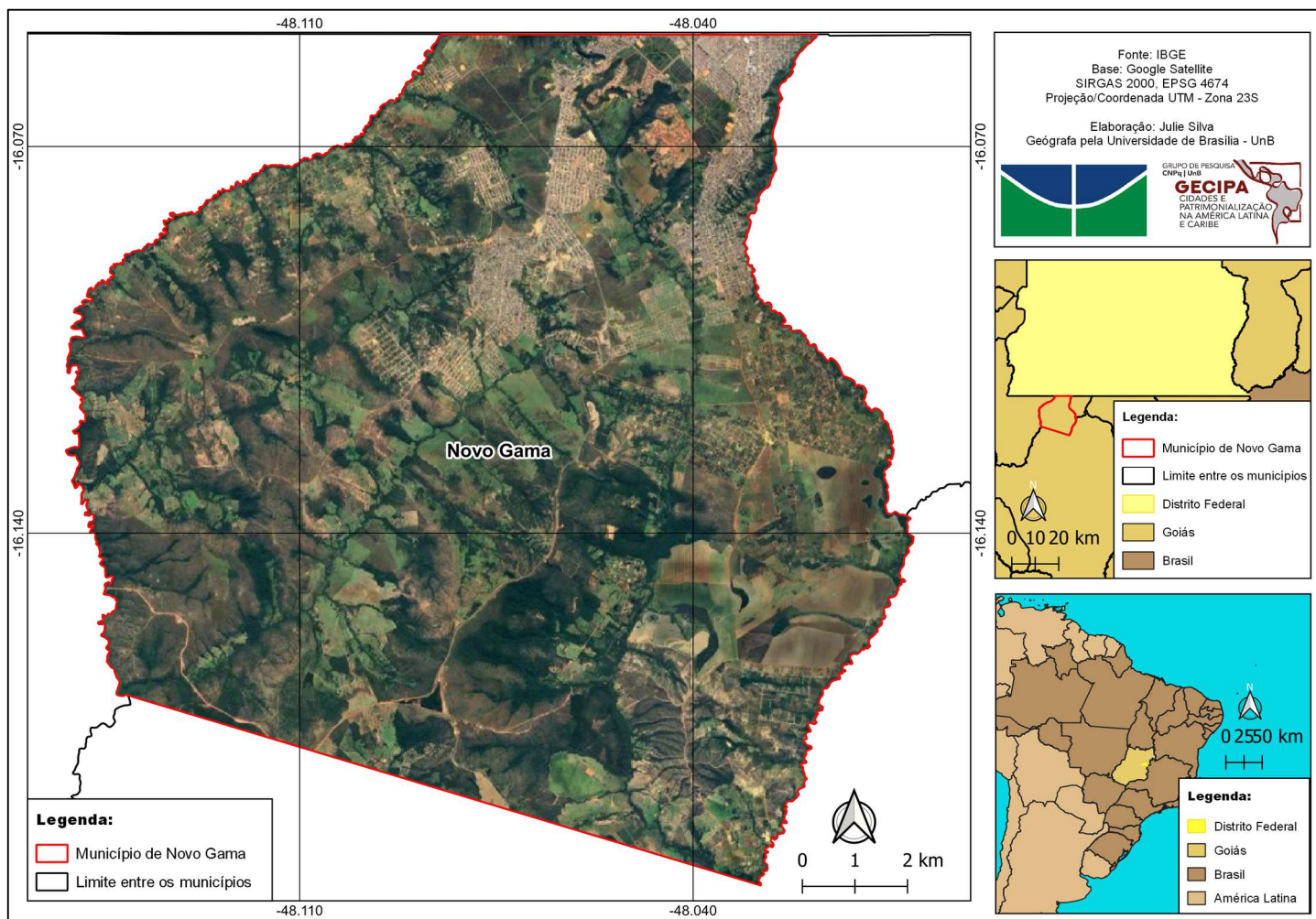
¹ Segundo Santos e Silveira (2001) e Alves e Macedo (2022), o uso corporativo do território é aquele que as grandes empresas (nacionais e internacionais) realizam no território com a finalidade de obter vantagens locacionais e gerar mais lucro e, como consequência, criam-se hierarquias no território.

² O Distrito Federal é dividido em 35 Regiões Administrativas, cujos limites físicos definem a jurisdição da ação governamental para fins de descentralização administrativa e coordenação dos serviços públicos. Disponível em: <https://segov.df.gov.br/category/administracoes-regionais/>. Acesso em: 22 ago. 2023.

³ “Como a maioria dos municípios metropolitanos, a história e a formação do Novo Gama estão diretamente ligadas à história e a formação da metrópole à qual cresceram em volta, neste caso, Brasília. A cidade tem como marco inicial o ano de 1974, ano da formação do parcelamento Estrela Dalva VI, à época ainda pertencente à cidade de Luziânia e hoje conhecido como a região do Pedregal. Nos anos seguintes, outros parcelamentos foram surgindo naquele território, em especial devido ao gradual alojamento de trabalhadores da construção civil, instalando-se nas proximidades de construções de conjuntos habitacionais do Banco Nacional de Habitação (BNH) na região”. (Lacerda, 2022, p. 99)

é importante destacar a formação territorial do município de Novo Gama e o seu processo de urbanização enquanto parte da Área Metropolitana de Brasília (AMB)⁴, com base na ideia totalidade do espaço geográfico⁵.

Mapa 1: Localização do município de Novo Gama, Goiás



Fonte: Autora (2023)

⁴ A Área Metropolitana de Brasília (AMB), surge com a delimitação do espaço metropolitano de Brasília, em nota técnica nº 1/2014 da Companhia de Planejamento do Distrito Federal – Codeplan. Compõe a AMB o Distrito Federal e 12 municípios goianos, sendo 9 fronteiriços e 3 do seu entorno imediato, sendo eles: Luziânia, Valparaíso de Goiás, Novo Gama, Cidade Ocidental, Santo Antônio do Descoberto, Águas Lindas, Planaltina, Formosa, Padre Bernardo, Alexânia, Cristalina e Cocalzinho (Codeplan, 2014).

⁵ De acordo com Santos (2014, p. 74), entende-se totalidade por: “a totalidade é a realidade em sua integridade. (...) a realidade é a totalidade dos estados de coisas existentes, a totalidade das situações. A totalidade é o conjunto de todas as coisas e de todos os homens, em sua realidade, isto é, em suas relações, e em seu movimento”.

Logo, ao compreender a formação territorial de Novo Gama e seu processo de urbanização, se faz necessário identificar a atual dinâmica imobiliária que está presente nesse município, com a construção de novos loteamentos e condomínios fechados verticais⁶, que se expandem aceleradamente neste território.

Dessa forma, o enfoque empírico desta dissertação recai sobre os bairros: Núcleo Habitacional Novo Gama, onde há condomínios fechados verticalizados (Residenciais Viva Vida Aconchego e Bem-estar), e o bairro Parque Estrela Dalva VI, com os loteamentos residenciais (Residenciais Ecolife, Green Ville e Paraíso). Em vista disso, como recorte temporal, o estudo abrangerá o período de 2017 a 2022, quando esses novos empreendimentos imobiliários emergem no território de Novo Gama e geram um novo processo especulativo.

Para tanto, esta dissertação se fundamenta no conceito de território usado proposto por Milton Santos (1994, 1999), Milton Santos e Maria Laura Silveira (2001) e Maria Adélia de Souza (2005, 2019). Em conformidade com Santos (1999, p. 8) “o território usado é o chão mais a identidade. A identidade é o sentimento de pertencer àquilo que nos pertence. O território é o fundamento do trabalho, o lugar da residência, das trocas materiais e espirituais e do exercício da vida”. Em diálogo com o conceito de território usado, Souza (2019, p. 7) afirma que:

O uso do território se constitui em uma categoria social de análise. Seu estudo nos permite verificar a forma como a sociedade produz e se organiza pelo uso do território, seus objetos geográficos, hoje cada vez mais tecnificados, a partir das ações realizadas por sujeitos, em função de seus interesses.

A partir do conceito de território usado para a análise habitacional do município de Novo Gama, será possível identificar os usos corporativos que são realizados neste território pelos agentes do capital imobiliário, devido a presença de condomínios fechados verticais no

⁶ O Plano Diretor de Novo Gama, estabelece que são condomínios fechados: “o parcelamento destinado a abrigar um conjunto de edificações em um ou mais lotes, de forma isolada entre si, abrigando unidades autônomas de uso unifamiliar, com espaços de uso comum caracterizados como bens do condomínio” (Plano Diretor de Novo Gama, 2006, p. 48). Já os loteamentos podem ser definidos por uma “parcela de terreno com frente para logradouro público, com divisas definidas em documento aprovado pela Prefeitura e em condições de receber edificação” (Plano Diretor de Novo Gama, 2006, p. 64).

bairro Núcleo Habitacional Novo Gama e de novos loteamentos no bairro Parque Estrela Dalva VI.

Assim, no presente estudo, é igualmente relevante compreender o ordenamento territorial do município de Novo Gama e como ocorrem os processos de especulação imobiliária em Novo Gama, resultantes da implementação de novos empreendimentos imobiliários neste território. Para esta análise, se faz importante destacar a atuação dos programas habitacionais Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) no Entorno Sul, ao financiarem os empreendimentos imobiliários que se consolidaram no território do Entorno a partir do ano de 2009.

A especulação imobiliária urbana, de um modo geral, é, no quadro do capitalismo, uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos, que são os meios coletivos de produção e consumo ao nível do espaço urbano. (Campos Filho, 1992, p. 49)

Cabe ressaltar que, ao analisar os fenômenos espaciais que ocorrem no município de Novo Gama, é preciso compreendê-los de forma não exclusiva da Área Metropolitana de Brasília, e sim como parte de sua totalidade, pois o município é considerado como a periferia metropolitana brasiliense. De acordo com Santos (2020, p. 71) “a história é uma totalidade em movimento, um processo dinâmico cujas partes colidem continuamente para produzir cada novo momento”. Logo, é essencial a análise através da totalização, ao considerar os processos históricos e espaciais como movimentos da sociedade ao longo do tempo histórico (Santos, 2020).

Ao levar em consideração o movimento da totalidade para a compreensão dos novos fenômenos espaciais de Novo Gama, o conceito de território usado será revisado a partir do empírico. Por isso, não se deve ler o espaço e os seus fenômenos como fragmentados e duais, mas sim considerar as complexas interações da sociedade-natureza para então desvendar as contradições existentes (Costa e Scarlato, 2019).

Neste sentido, a presente dissertação justifica-se pela importância de analisar a questão habitacional do município de Novo Gama, que envolve a construção de novos empreendimentos imobiliários nesse território, e evidenciar sua atual dinâmica urbana e

territorial como parte da Área Metropolitana de Brasília. Em vista disso, a pesquisa também explora os usos realizados nesse território pelo capital imobiliário, que podem afetar outras localidades de Novo Gama que também são ativas no território e prejudicar o desenvolvimento sustentável do município⁷.

Dessa forma, ao analisar os processos de especulação imobiliária em Novo Gama, decorrentes da realização de usos corporativos no território que geram seletividade no espaço urbano, esta dissertação tem como motivação responder à seguinte **problemática**: Sob quais condições os usos corporativos do território de Novo Gama (por parte dos agentes do capital financeiro) facilitam para a realização de usos seletivos neste território, os quais tem potencial de impactar em outras áreas do município que não são alvos do mercado imobiliário?. Para tanto, esta dissertação de mestrado traz a seguinte **hipótese**: Os usos corporativos que são realizados no território de Novo Gama (por parte do capital imobiliário), ao implementarem novos loteamentos e condomínios fechados, visam à valorização imobiliária na periferia metropolitana e à obtenção de lucro a curto e médio prazo com habitações mais “acessíveis” ao público-alvo da periferia.

Assim, para responder a problemática de pesquisa se tem como **objetivo geral** analisar os usos corporativos do território do Novo Gama decorrentes da construção de loteamentos e condomínios fechados como os Residenciais Viva Vida, Ecolife, Green Ville e Paraíso. E identificar como ocorrem os usos seletivos do território de Novo Gama e o processo de especulação imobiliária neste município. Na presente dissertação de mestrado, também foram definidos quatro **objetivos específicos**, sendo eles:

- a) Analisar o processo de urbanização do Distrito Federal e Entorno Sul do estado de Goiás, para entender a formação destes territórios na dimensão da totalidade metropolitana de Brasília;

⁷ “O Plano Diretor de Novo Gama baseia-se nos princípios do desenvolvimento sustentável, paradigma que passa a orientar a ação da municipalidade que o promoverá, de modo integrado e sistêmico, abrangendo toda a dinâmica da vida social e comunitária do Município e de seus habitantes, em todas as suas dimensões, no meio rural e urbano, no Distrito Sede de Novo Gama e nos demais distritos que possam haver, com a finalidade de obter a melhoria da qualidade de vida da população e o incremento do bem estar da comunidade, para as gerações atuais e futuras”. (Plano Diretor de Novo Gama, 2006, p. 4)

b) Compreender como ocorreu e ocorre o movimento de especulação imobiliária no Entorno Sul e explorar a atuação dos programas habitacionais Minha Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela no município de Novo Gama;

c) Analisar como os usos corporativos do território de Novo Gama comprometem o desenvolvimento sustentável do município, ao promover a seletividade no espaço urbano quanto à distribuição de infraestruturas e serviços relacionados à habitação;

d) Identificar e cartografar os novos empreendimentos imobiliários do município de Novo Gama, como os Residenciais Viva Vida, Ecolife, Green Ville e Paraíso, para evidenciar os usos corporativos que são realizados nesse território.

Os **procedimentos metodológicos** nesta dissertação de mestrado, foram divididos em três etapas essenciais, sendo elas: a) pesquisa documental e bibliográfica; b) pesquisa de campo (aproximação e aprofundamento); c) elaboração de cartografias que expressem os usos corporativos do território de Novo Gama.

a) A primeira fase deste estudo, então, consistiu no levantamento do material bibliográfico. O objetivo fase desta foi desenvolver a temática de pesquisa e alcançar o seu aprofundamento, com base em artigos científicos, dissertações, teses e obras publicadas referentes aos conceitos geográficos e noções de: território, território usado e totalidade. Para além, o estudo também agregou a listagem bibliográfica leituras sobre o conceito de especulação imobiliária e a renda da terra, para dialogar melhor com a problemática de pesquisa que envolve a implementação de loteamentos residenciais e condomínios fechados no município de Novo Gama. A pesquisa utilizou como manual metodológico o livro *Métodos e Técnicas de Pesquisa Social* de Antônio Carlos Gil, publicado no ano de 2008.

Após a realização das leituras, o estudo também abrangeu a investigação em documentos oficiais para checar dados e informações referentes aos territórios dos municípios do Entorno Sul e também do Distrito Federal. As consultas foram realizadas em bancos de dados online e em órgãos do governo, como por exemplo, IBGE, Codeplan, Ministério do Desenvolvimento Regional, Ministério das Cidades, Prefeitura Municipal de Novo Gama e Secretarias do estado de Goiás e do Distrito Federal.

b) A segunda fase da metodologia compreende a realização dos trabalhos de campo. Para a análise concreta dos fenômenos espaciais de Novo Gama e dos usos que são realizados

neste território, esta etapa foi dividida em duas fases, sendo elas: o campo de aproximação e o campo de aprofundamento. O campo de aproximação, teve como objetivo inicial conhecer o território analisado, sendo a investigação mais ampla do território de Novo Gama e de suas dinâmicas urbanas. De acordo com Gil (2008, p. 100) “é, todavia, na fase de coleta de dados que o seu papel se torna mais evidente. A observação é sempre utilizada nessa etapa, conjugada a outras técnicas ou utilizada de forma exclusiva”.

Assim, nesta etapa inicial, foram realizadas duas saídas de campo nos meses de outubro e novembro do ano de 2021 para identificar, por meio da observação, os fenômenos empíricos presentes em Novo Gama e os usos realizados neste território. Ainda nesta etapa inicial, foram utilizados recursos como anotações e câmera fotográfica para o registro das informações levantadas. Como ressalta Gil (2008), nesta etapa, o pesquisador é muito mais um espectador do que um ator.

Na segunda etapa da pesquisa de campo (aprofundamento), foram realizadas duas saídas de campo sistematizadas, uma no mês de março de 2022 e outra em dezembro de 2022, para dialogar melhor com a problemática de pesquisa e organizar as informações, conforme destaca Gil (2008, p. 104):

Na observação sistemática o pesquisador precisa elaborar um plano que estabeleça o que deve ser observado, em que momentos, bem como a forma de registro e organização das informações. O primeiro passo consiste em definir o que deve ser observado. Esta definição precisa levar em consideração os objetivos da pesquisa, o que significa que se estes não estiverem claramente definidos, será impossível conduzir adequadamente o processo de observação.

Portanto, a segunda etapa da pesquisa de campo teve um papel fundamental na obtenção de dados e informações relacionados aos usos corporativos e seletivos do território de Novo Gama. Nesta etapa do campo de aprofundamento, em março de 2022, por meio do empírico, foi possível identificar e analisar como os empreendimentos imobiliários presentes em Novo Gama estão se desenvolvendo e expandindo neste território. Além disso, por meio deste trabalho de campo, foi possível compreender como ocorrem os usos seletivos no território dos bairros Núcleo Habitacional Novo Gama e Parque Estrela Dalva VI, ao serem o “alvo” do capital imobiliário em localidades que anteriormente não haviam muitas residências. Já no último trabalho de campo, realizado em dezembro do ano de 2022, teve por objetivo identificar os processos de especulação imobiliária nesses bairros analisados. Neste trabalho de campo,

ficou evidente que uma boa parte destes imóveis dos Residenciais Viva Vida, Ecolife, Green Ville e Paraíso estão à venda e também disponíveis para locação.

c) Como terceira e última fase da metodologia de pesquisa, foi proposto a elaboração de cartografias que expressem os usos corporativos do território de Novo Gama, a partir dos novos empreendimentos imobiliários que se consolidaram nos bairros Núcleo Habitacional Novo Gama e Parque Estrela Dalva VI. Assim, a fim de identificá-los no território e também evidenciar as mudanças na paisagem do município de Novo Gama.

Em vista disso, foram cartografados os Residenciais Viva Vida e os Residenciais Ecolife, Green Ville e Paraíso. As técnicas de Geoprocessamento possuem diversas ferramentas, dentre elas o Sistema de Informação Geográfica (SIG/GIS). Para a realização destas cartografias, o Software de SIG selecionado para esta etapa foi o QGIS em sua versão 3.16.8, em conjunto com o Software Google Earth que auxiliou para a precisão dos mapas, ao conter imagens de satélite atualizadas do território do DF e dos municípios do Entorno Sul.

No que se refere à estrutura desta dissertação de mestrado, o estudo está dividido em quatro capítulos. O **primeiro capítulo** consiste em contextualizar a formação territorial do Distrito Federal e do Entorno Sul à luz da totalidade metropolitana de Brasília. Este primeiro capítulo dialoga com o processo de urbanização acelerado para além do Plano Piloto, que adentra os limites do estado de Goiás, e também inclui uma análise das legislações que regem a metrópole brasiliense. O **segundo capítulo** traz inicialmente a discussão o conceito de território usado enquanto categoria de análise e aborda o ordenamento territorial do município de Novo Gama e suas leis urbanísticas. Neste segundo capítulo, também é revelado, por meio da pesquisa de campo, como está configurado o espaço urbano deste município. O **terceiro capítulo** consiste em dialogar com as temáticas de especulação imobiliária e da terra urbana como mercadoria, analisando os programas habitacionais que já atuaram na região do Entorno Sul e a crescente implementação de loteamentos e condomínios fechados nestes municípios goianos. O **quarto capítulo** traz a discussão dos usos corporativos do território, realizados por agentes do capital imobiliário com fins mercantis no território de Novo Gama. Neste último capítulo, são analisados os Residenciais Viva Vida, Ecolife, Green Ville e Paraíso, e como esses empreendimentos estão se expandindo no território do município. Por isto, é abordado como os usos corporativos podem produzir seletividades no espaço urbano de Novo Gama, no que se refere aos recursos e infraestruturas urbanas essenciais, o que também pode afetar outras localidades que não recebem o capital imobiliário.

CAPÍTULO 1: FORMAÇÃO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL E ENTORNO: A TOTALIDADE DA AMB

1.1 A nova capital federal na região Centro-Oeste: o processo de urbanização acelerada para além do Plano Piloto

A história do Brasil está marcada, no ano de 1960, com a inauguração de uma nova capital federal no centro do território brasileiro. Brasília, a capital do país, se difere das anteriores pois nasce de um imaginário utópico, envolto na transferência da capital do litoral para o interior do país. Conforme argumentam Costa e Steinke (2014, p. 10) “a capital é definida, geográfica e estrategicamente, segundo interesses do Estado, em sua estrutura político-econômica”.

A nova capital federal, então, traz em sua história a utopia de cidade modernista, como o símbolo de uma “nova era” no território brasileiro. Portanto, ao abordar a formação territorial do Distrito Federal, é necessário ressaltar os antecedentes da construção de Brasília e posteriormente adentrar no que a fez ter os arranjos de uma metrópole poucas décadas após o ano de 1960, quando foi inaugurada.

Brasília nasce como uma utopia ancorada em um imaginário bastante claro aos seus idealizadores, advindo do significado atribuído à modernidade, à sociedade e ao urbano brasileiros, em meados do século XX. A Capital, mais que uma cidade, seria o símbolo de uma nacionalidade que caminhava em direção ao futuro grandioso. Como escreveu o então presidente, o núcleo populacional criado naquela longínqua região, espriar-se-ia como uma mancha de óleo, fazendo com que todo o interior abrisse os olhos para o futuro grandioso do país. (Costa e Peluso, 2016, p. 10-11)

Contudo, o anseio de transferir a capital do país para o interior já existia antes do imaginário modernista do século XX. Desde a época do Império, o parlamento brasileiro já abordava em suas discussões a mudança da capital federal do litoral para o Planalto Central⁸. No entanto, foi o diplomata Francisco Adolfo de Varnhagen, também conhecido como o Visconde de Porto Seguro que defendeu de forma enfática a mudança. Em seu Memorial

⁸ Senado Federal. “Brasília, a capital que precisou de 150 anos para sair do papel”. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/brasilia-a-capital-que-precisou-de-150-anos-para-sair-do-papel>. Acesso em 30 out. 2022.

Orgânico, no ano de 1849⁹, o diplomata descreve sua viagem a cavalo até o Planalto Central, onde marcou a localização da futura capital do Brasil. Nesta viagem, ele destaca doze razões para a transferência, ao reunir as condições ideais aos propósitos de mudança (Funag, 2016).

No passado, José Bonifácio de Andrada e Silva propôs na década de 1820 a transferência da capital para o interior do país e sugeriu o nome “Brasília”. Entretanto, foi a viagem de Varnhagen ao Planalto Central que estimulou as discussões da mudança. Após, a mudança da capital federal foi constitucionalizada na Primeira República, no ano de 1891, conforme o art. 3º:

Art. 3º - Fica pertencendo à União, no planalto central da República, uma zona de 14.400 quilômetros quadrados, que será oportunamente demarcada para nela estabelecer-se a futura Capital federal. Parágrafo único - Efetuada a mudança da Capital, o atual Distrito Federal passará a constituir um Estado. (Constituição Federal, 1891)

Portanto, desde o final do século XIX, muito se fala sobre a Missão Cruls¹⁰ e o sonho de Dom Bosco¹¹, para se ter um lugar ideal no Planalto Central e sediar uma “nova alvorada”, assim, ocultando o verdadeiro propósito de construir Brasília para auxiliar nos planos de desenvolvimento econômico do país. Já no século XX, durante os anos de 1950 a 1960, o Brasil obteve um elevado crescimento industrial, impulsionado pelos setores de transportes, energia e comunicações. Este crescimento na indústria brasileira, está relacionado com as modificações realizadas na economia internacional, e também por fatores internos a economia nacional, como

⁹ Varnhagen, F. Memorial orgânico: (uma proposta para o Brasil em meados do século XIX) / Francisco Adolfo Varnhagen; com ensaios introdutórios de Arno Wehling. – Brasília: FUNAG, 2016.

¹⁰ “A “Missão Cruls” foi instituída pelo então presidente Floriano Peixoto, como a Comissão Exploradora do Planalto Central em 1881, “liderada pelo astrônomo e diretor do Observatório Astronômico do Rio de Janeiro, Luis Cruls, a Comissão realizou um trabalho de demarcação de terrenos e, entre 1892 e 1894, delimitou uma área de 14.400 Km², conhecida como Quadrilátero Cruls. Esses levantamentos serviriam de base para projetos desenvolvidos posteriormente, com o intuito de demarcar o Planalto Central e retomar as ideias de mudança da capital federal”. (Alves, 2005, p. 12)

¹¹ “(...) em agosto de 1883, Dom Bosco, como é mais conhecido, sonhou que fazia uma viagem à América do Sul – continente que jamais visitou. No sonho, ele passou por várias terras entre a Colômbia e o sul da Argentina, vislumbrando povos e riquezas. Ao chegar à região entre os paralelos 15º e 20º, viu um local especial, onde, nas palavras de um anjo que o acompanhava em sua visão, apareceria “a terra prometida” e que seria “uma riqueza inconcebível”. (Senado Federal, 2010)

por exemplo o Plano de Metas (Vesentini, 1986).

Em conformidade com Vesentini (1986, p. 103) “o plano de metas costuma ser considerado, por boa parte da bibliografia que trata deste período, um marco fundamental para o planejamento mais centralizado da economia brasileira”. Assim, o Plano de Metas se baseava em trinta metas para serem alcançadas durante o governo de Juscelino Kubistchek (1956-1961), na época presidente da república. “Esse plano constitui em trinta metas, que abrangeram desde as áreas de energia e transportes até o setor educacional, e mais aquela que foi posta como a meta síntese: a construção de Brasília” (Vesentini, 1986, p. 103).

Através da meta síntese Brasília foi erguida na metade do século XX, representando de forma simbólica a realização da proposta desenvolvimentista de crescimento e integração nacional (Paviani, 2010). Contudo, para a nova capital se concretizar, o governo organizou uma campanha a nível nacional para recrutar os trabalhadores voluntários. “Procurava voluntários para três tarefas: construir a capital, fornecer os suprimentos para as atividades de construção e planejar e administrar o projeto” (Holston, 1993, p. 206).

Dessa forma, no período compreendido entre 1957 e 1960, a construção de Brasília deu origem a um considerável deslocamento populacional, com inúmeras famílias dirigindo-se para o Planalto Central, no interior do Brasil. Esse movimento migratório foi impulsionado tanto pelas perspectivas de emprego que surgiam com a construção quanto pela atração de uma “nova era” no território brasileiro. O governo, então, criou empresas e grupos de trabalhos para dar início a construção de Brasília, dentre elas a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – Novacap, criada em 1956, que tinha o objetivo de construir a nova capital e a gerir até a sua inauguração. Conforme salienta Holston (1993, p. 202):

Entre 1956 a 1960, a Novacap exerceu estas funções como um pequeno Estado, governando uma ilha de atividade no Planalto Central. Para todo os fins práticos, exerceu poder absoluto sobre uma população de pioneiros que chegou a 100 mil pessoas na época da inauguração de Brasília.

Para obter o número necessário de trabalhadores, o governo adotou propagandas que estimulassem a ida de voluntários para realizar o plano desenvolvimentista, com a idealização de um novo Brasil através dos meios midiáticos que alcançavam as regiões de Norte a Sul do território brasileiro (Holston, 1993).

Os trabalhadores que chegaram para construir Brasília residiam em acampamentos,

sendo estes localizados na atual Região Administrativa da Candangolândia e do Núcleo Bandeirante. “O território da Candangolândia, então, tinha como demanda alojar os 1.200 operários que chegassem para construir a nova capital” (Silva, 2020, p. 23). Cabe ressaltar que a atual Região Administrativa Núcleo Bandeirante, possuía a função de ser uma zona comercial temporária, reservada para a iniciativa privada para fornecer bens e serviços aos trabalhadores da construção, conhecida como Cidade Livre (Silva, 2020). Em diálogo com Silva (2020, p. 26):

Já durante os anos da construção de Brasília (cidade arquitetada e planejada), constatou-se que não poderia abrigar as levas de migrantes, sobretudo daqueles que passaram a trabalhar nos canteiros de obras. Por isso, antes mesmo de concluírem o núcleo central da Capital, os construtores abriram novos espaços urbanos.

Vesentini (1986) destaca que a recém área Distrito Federal foi formada por imensos acampamentos ou precários núcleos urbanos, sendo estes provisórios. A utopia de uma nova alvorada¹² com a inauguração de Brasília, no entanto, ofusca os processos de resistência e ocupação no território do Distrito Federal¹³, por aqueles que construíram a nova capital e desejavam melhores condições de vida neste território. Como afirma Lemos (2018), não houve uma política de fixação dessas populações:

A construção de Brasília estimulou um fluxo migratório e mobilizou famílias nordestinas, pretas e partas, principalmente, em torno dos trabalhos na área da construção civil. A princípio, não existia um planejamento para a fixação desses homens e mulheres na nova capital e os reajustes no projeto urbano foram surgindo a partir das políticas de realocação dos assentamentos que se formaram na região central de Brasília. Dentre elas, a cidade de Ceilândia, fruto da remoção em 1971 de residentes da Vila do IAPI, e cujo nome tem

¹² “Se a premissa fundamental da fundação de Brasília é a de que ela deveria marcar a alvorada de um novo Brasil, então é precisamente a sua exemplar excepcionalidade no conjunto das cidades brasileiras o que a define como um projeto idealizado de desenvolvimento. Essa diferença utópica entre a capital e o país significava que o planejamento de Brasília tinha de negar o Brasil existente”. (Holston, 1993, p. 199)

¹³ Cabe um breve parêntese para explicar que Brasília é a cidade, idealizada para ser a capital do país. E a cidade de Brasília está localizada no território do Distrito Federal, sendo este uma das unidades federativas do Brasil, que possui competências legislativas de Estado e Município.

origem na sigla da Campanha de Erradicação de Invasões (C.E.I.). (Lemos, 2018, p. 2)

Após a inauguração da capital federal na década de 1960, somam-se para ocupar os arredores do Plano Piloto os migrantes de diversos estados brasileiros, que almejavam novas oportunidades e a sua permanência no território, assim como os trabalhadores da construção de Brasília, que já habitavam os acampamentos provisórios¹⁴. Entretanto, a nova capital federal em sua gênese não foi planejada e arquitetada para constituir-se de diversos núcleos urbanos em seu território. Costa e Peluso (2016, p. 10) ressaltam que:

As ações de ordenamento territorial em Brasília, naquele momento, condiziam com o “planejamento modernista”, no qual o Estado era o grande desapropriador, detinha o monopólio do solo utilizável, dominava o investimento em habitação e infraestruturas. Esta função era garantida pela Novacap, com a qual foi possível gerir o território com o poder sobre a terra usada, ou ainda com uso potencial e futuro, e para tornar possível a “uniformização”, a “disciplina” e o “controle” de sua ocupação, em nome de uma “ordem espacial” e uma “integralidade”.

Em vista disso, com a demanda habitacional cada vez maior (que não se pode conter) crescem no território da capital federal diversos núcleos urbanos, denominados de “cidades-satélites” ou “cidades-dormitórios”, cuja centralidade seria o Plano Piloto. Segundo Ferreira (2010, p. 49) “formam-se enclaves territoriais sem continuidade com as estruturas socioespaciais que o cercam. Brasília tem então um espaço urbano segmentado, fragmentado e disperso no território”. Contudo, a ocupação do território ao redor do Plano Piloto não ocorreu de maneira pacífica, como afirma Holston (1993, p. 257):

¹⁴ “As principais Unidades da Federação de procedência dos migrantes na formação do Aglomerado urbano de Brasília, que contribuíram com mais de 50% do fluxo de migrantes, foram: Goiás, Minas Gerais e Rio de Janeiro, com 22,8%, 22,4% e 12,9% dos imigrantes, respectivamente. A proximidade com a nova capital e as novas oportunidades de emprego e renda explicam o intenso afluxo de goianos e mineiros. O fluxo de migrantes oriundos do Rio de Janeiro era constituído principalmente pelos quadros administrativos e técnicos e seus familiares, transferidos da antiga para a nova capital federal. Nesse início, os estados nordestinos de origem dos imigrantes foram principalmente a Bahia (6,5%), o Ceará (6%), o Piauí (5,4%) e a Paraíba (4,9%)”. (Vasconcelos, Ferreira, Maciel, Gomes e Catalão, 2006, p. 6)

A rebelião dos pioneiros forçou o Estado a reconhecer seus direitos à cidade. Não, contudo, ao Plano Piloto propriamente dito, mas sim à cidade na periferia da capital. Esse desdobramento constitui um duplo desvio em face das intenções originais. Nem o plano piloto de Lúcio Costa nem as diretrizes originais da Novacap previam a criação de cidades-satélites no Distrito Federal. Em vez disso, apontavam para a construção de uma capital que acomodasse meio milhão de pessoas por volta do ano 2000.

Anterior ao quarto ano de existência da nova capital, o governo de Brasília implementou uma estratégia visando o remanejamento dos “trabalhadores ociosos” para suas regiões de origem. Intitulada de “Operação Retorno”, essa iniciativa se apresentou como uma resolução benéfica tanto para o Estado quanto para aqueles que almejavam preservar o status da recém-criada capital, que tinha como símbolo a modernidade e civilização¹⁵.

As remoções das favelas existentes ao redor de Brasília, durante e logo após a construção, fizeram parte de uma política de estado com o pretexto de assegurar a saúde e segurança das populações. No entanto, o fornecimento desses recursos básicos à manutenção da vida foi lento e gradual. Residências dignas, água potável, saneamento básico, só alcançaram a cidade de Ceilândia depois de 1980, o plano de infraestrutura da cidade só será elaborado no final de 1974, ou seja, 3 anos após o início das remoções. (Lemos, 2018, p. 6)

De acordo com a reportagem do Correio Braziliense (edição nº 01195/1964)¹⁶, a “Operação Retorno” foi realizada durante o segundo bimestre do ano de 1964, por meio do Serviço Social da Prefeitura do Distrito Federal. Nesta época, a Novacap estimou a remoção de 6 mil trabalhadores, que eram considerados para o Estado e para as empresas de construção “um excesso de mão de obra ociosa” que geravam prejuízo à Brasília. O objetivo, então, era dispensar toda população que tinha participado da construção, mas que agora não faziam mais

¹⁵ “(...) o urbanismo moderno ao qual se vincula é um legítimo herdeiro desse pensamento racional movido pelo desejo de reforma social. O heroísmo utópico de Brasília tem assim relação com seu reconhecimento como uma das maiores concretizações do Movimento Moderno no século XX. Logo na inauguração, ela foi denominada, nas palavras de André Malraux, ‘capital da esperança’ de um Brasil Novo em vias de desenvolvimento. O projeto moderno significou a abertura para um país que ainda estava por vir, a partir de espaços abertos, horizontes livres, espaços públicos igualitários graças aos quais poder-se-ia gerar uma nova ordem social”. (Saboia, Lassance, Pescatori e Capillé, 2022, p. 4)

¹⁶ Correio Braziliense: A longa viagem de volta. Publicado em 15 de abril de 1964.

parte do projeto político de Brasília.

Segundo a edição nº 01198/1964 do *Correio Brasiliense*¹⁷, a etapa inicial do “Plano de Erradicação das Favelas de Brasília” foi desenvolvida por uma equipe da Fundação do Serviço Social, que se dedicou a estabelecer um “preparo psicológico para os indivíduos que seriam realocados”. Isso destacou a necessidade da mudança, fundamentada não somente na proteção do plano urbanístico de Brasília, mas também na preservação da dignidade dos próprios indivíduos a serem realocados. Assim, reconhecendo que a transferência para fora do território da capital seria algo benéfico para todos.

A fase subsequente, denominada de “transferência”, foi delegada às equipes de Serviço Social, Fundação Hospitalar do Distrito Federal e da Novacap. Estas equipes, então, foram encarregadas de conduzir a realocação dessas populações para os territórios de destino. Já a última fase estava concentrada em integrar os indivíduos transferidos em suas novas cidades-satélites (atuais Regiões Administrativas – RA). Ainda de acordo com a matéria publicada no *Correio Brasiliense*, o território Gama estava destinado a receber a maior parcela dos indivíduos transferidos, em razão de já possuir novas áreas loteadas com infraestrutura urbana.

Contudo, cabe destacar que tais políticas de remoção não foram exclusivas do território do DF, pois ocorreram em diversas cidades do território brasileiro durante as décadas de 1960 e 1970, no período do regime militar. “O período das remoções das favelas, especialmente entre os anos de 1968 a 1975, demarca um dos momentos mais dramáticos e sangrentos da história do Estado brasileiro no que se refere à política de repressão e de exclusão tendo como palco à moradia popular” (Rodrigues, 2017, p. 6).

No entanto, a remoção dos trabalhadores e imigrantes das proximidades do Plano Piloto, não controlou o crescimento populacional no território do Distrito Federal. Em duas décadas após a inauguração de Brasília, se tem um acelerado crescimento populacional ao redor da capital federal, impulsionado pela formação das cidades-satélites. Sendo estas fruto da “transferência” das populações que já residiam neste território, para um local mais distante da centralidade do Plano Piloto modernista.

Em 1960, a população do Plano Piloto representava cerca de 50% do efetivo demográfico total do Distrito Federal, sendo que em 1980 essa proporção já

¹⁷ *Correio Brasiliense*: Erradicação das Invasões de Brasília Será uma Realidade. Publicado em 18 de abril de 1964.

havia declinado para 26%. As cidades-satélites em conjunto representavam cerca de 40% da população do Distrito Federal em 1960, passando para 68% em 1970 e para 71% em 1980. (Vesentini, 1986, p. 142)

Como aponta Severo (2014, p. 3) “nesse momento, deu-se início a criação de inúmeros planos com o propósito de ordenar o crescimento do Distrito Federal, que não foi pensando junto com a construção de Brasília”. Assim, crescem os núcleos urbanos diferentes do Plano Piloto (este que foi planejado e arquitetado), sendo necessário pensar na Brasília real que exigia um planejamento que transcendesse seu plano original (Severo, 2014).

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, em 1960 o DF possuía 141.742 mil habitantes, já em 1980, atingiu o número expressivo de 1.203.333 habitantes no território da capital federal. Ainda em conformidade com o IBGE, na década de 1980, as cidades-satélites do DF eram: Brasília, Gama, Taguatinga, Brazlândia, Sobradinho, Planaltina, Paranoá e Jardim (atual Núcleo Bandeirante).

Em consequência do crescimento exacerbado das cidades-satélites, o Governo do Distrito Federal (GDF), adotou medidas restritivas para conter as ocupações já existentes no território e as futuras, levando em consideração o crescimento acelerado da população no DF poucas décadas após 1960.

Os primeiros anos da década de oitenta marcaram o início de um terceiro momento onde o grande problema urbano é a formação de favelas e ocupações irregulares dos denominados fundos de lotes, levando o Governo do Distrito Federal a instituir políticas públicas específicas voltadas ao atendimento habitacional da população de baixa renda. Dois vetores fortes de ocupação em direção ao eixo sudeste são claramente identificados nesse momento. Um em torno da BR 040 (Gama) e o outro em torno da BR 060 (Núcleo Bandeirante). (Medeiros e Campos, 2010, p. 141)

A atuação do governo, então, ocorreu por meio do controle das áreas de posse pública, que seriam disponibilizadas para esta finalidade (conter a ocupação ilegal) e também tendo em vista as legislações de proteção ambiental no território do DF (Caiado, 2005). Outra medida adotada pelo governo, foi a criação do Grupo Executivo para Assentamento de Favelas e Ocupações (GEPAFI), no ano de 1982, que transferia a população para as localidades periféricas, com a finalidade de urbanizar as cidades-satélites do Distrito Federal, e conseqüentemente afastar a população empobrecida do Plano Piloto (Caiado, 2005).

Em vista disso, cabe um breve histórico da formação territorial do Distrito Federal, ao abordar como surgiram algumas cidades-satélites (atuais RAs), e como elas cresceram antes e após a inauguração da capital federal em 1960. Como exemplo, a atual Região Administrativa de Ceilândia (localizada a oeste do DF), também foi fruto das políticas de remoção das populações. O projeto denominado “Campanha de Erradicação de Invasões – CEI”¹⁸, sigla que deu nome à RA, também teve por objetivo afastar a população de baixa renda das proximidades do Plano Piloto. Com a campanha “a cidade é uma só”, este projeto gerou grande resistência das populações que seriam realocadas (Lemos, 2018).

No entanto, em março de 1971, o governo removeu de maneira forçada de famílias das vilas do IAPI, Vila Tenório, Vila Esperança, Vila Bernardo Sayão Colombo, Morro do Querosene e Urubu¹⁹, para lado oeste da capital federal. A criação oficial da atual Região Administrativa da Ceilândia, deu-se apenas em outubro de 1989, pela Lei nº 11.921/1989, tornando-se a nona RA do DF.

A atual Região Administrativa de Brazlândia, também localizada no lado oeste do Distrito Federal, antecede a construção de Brasília. De acordo com a Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD (Codeplan, 2021), o povoado de Brazlândia foi fundado em 1852 e fazia parte da área rural do município de Luziânia. No ano de 1932 foi decretado a criação de seu distrito, mas em 1938 voltou a ser povoado. Após a inauguração de Brasília, Brazlândia recebeu mais habitantes e se tornou uma das maiores produtoras de hortifrutigranjeiros, sendo oficializada como RA do Distrito Federal em 1964, com a Lei nº 4.545/1964 (Codeplan, 2021).

Assim, ao lado oeste do DF, o crescimento de Taguatinga também foi resultado das remoções populacionais do Plano Piloto. O projeto urbanístico da cidade-satélite realizado pelos arquitetos Lúcio Pontual Machado e Milton Pernambuco foi realizado simultaneamente à sua implantação (Codeplan, 2017), o que demonstra a urgência em segregar toda essa população para longe do Plano Piloto. Segundo a Administração Regional de Taguatinga²⁰, a fundação da RA tem como data o dia 5 de junho de 1958, antes da inauguração da capital federal. No entanto, o reconhecimento oficial ocorre somente em 1970, com o Decreto nº 572/1970. Após, houve o desmembramento do território de Taguatinga, resultando na criação

¹⁸ Disponível em: <https://www.ceilandia.df.gov.br/2019/11/08/historia-de-ceilandia/>. Acesso em: 10 dez. 2022.

¹⁹ Disponível em: <https://www.ceilandia.df.gov.br/2019/11/08/historia-de-ceilandia/>. Acesso em: 10 dez. 2022.

²⁰ Disponível em: <https://www.taguatinga.df.gov.br/category/sobre-a-ra/>. Acesso em: 10 dez. 2022.

da Região Administrativa de Águas Claras em 2003 e da Região Administrativa de Vicente Pires em 2009²¹.

A atual Região Administrativa do Paranoá também têm origens anteriores à inauguração de Brasília (em 1960). A ocupação urbana na área leste do DF, ocorreu em janeiro de 1957, com a chegada dos trabalhadores da construção da Barragem do Paranoá (Codeplan, 2021). A chamada Vila do Paranoá, então, juntou-se às pequenas ocupações agrícolas já existentes. No ano de 1960, a Vila já abrigava cerca de 3 mil moradores, em 800 barracos assentados ao norte da Barragem²². A criação da RA ocorre quatro anos depois, também com a Lei nº 4.545/1964.

Ao lado norte do Distrito Federal, a atual Região Administrativa de Planaltina é a mais antiga do território do DF, ao ser fundada em 1859, na época pertencente ao território de Luziânia (município de Goiás). De acordo com a PDAD (Codeplan, 2021), em 1917, Planaltina já contava com casarões, indústrias, fábricas e usinas hidroelétricas, pois por muito tempo foi um “ponto de ouro” no estado de Goiás.

Em 07/09/1922, centenário da Independência, a Pedra Fundamental da futura capital foi colocada em área próxima à cidade de Planaltina, dentro do quadrilátero Cruls. Parte do território de Planaltina foi integrada ao DF em 1960 e o que restou passou a chamar-se Planaltina de Goiás, conhecida como Brasilinha. A Lei nº. 4.545 de 10 de dezembro de 1964 dividiu o Distrito Federal em oito Regiões Administrativas – RAs, sendo Planaltina denominada RA VI. (Codeplan, 2021, p. 14)

Ainda ao lado norte do DF, a atual Região Administrativa de Sobradinho foi fundada em 13 de maio de 1960, com o objetivo de abrigar os indivíduos que trabalhavam na construção e ampliar a produção agrícola na capital. Um dos primeiros estudos urbanísticos elaborados para a região foi feito pelo arquiteto Paulo Hungria Machado em 1958 e 1959 (Codeplan, 2018).

²¹ Codeplan. Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (Taguatinga, 2021). Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/Taguatinga.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2022.

²² Codeplan. Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (Paranoá, 2021). Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/Paranoa.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2022.

A implantação desses estudos ocorreu nas margens da estrada que ligava Planaltina ao centro da capital, uma rota que apresentava atividades desde o século XVIII (Bertran, 2011).

As primeiras residências foram construídas pela Novacap, SHIS, Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal e outros órgãos federais. Assim, Sobradinho foi estabelecida como Região Administrativa no dia 10 de dezembro de 1964, por meio da Lei nº 4.545. Mais tarde, no ano de 1990, o “Núcleo Habitacional Sobradinho II”, abrigou as famílias que residiam em moradias precárias e irregulares (Codeplan, 2018). Por esse motivo, foi uma das regiões que mais receberam moradores e logo após também se tornou a Região Administrativa de Sobradinho II, criada pela Lei nº 3.314 em 27 de janeiro de 2004.

Ao lado sul do DF, e onde está o foco desta dissertação de mestrado, a atual Região Administrativa do Gama²³ foi um dos primeiros núcleos urbanos a receberem trabalhadores transferidos da área central da capital, com um histórico de urbanização que se inicia na década de 1960. Em conformidade com o PDAD (Codeplan, 2018), a cidade-satélite do Gama foi criada para acolher as famílias vindas das regiões alagadas para a construção da barragem do Paranoá, principalmente da Vila Amaury, e também de moradores transferidos da Vila IAPI e da Vila Planalto.

A cidade-satélite do Gama, inicialmente, foi instituída com a Lei nº 3.751 de 13 de abril de 1960 e inaugurada em outubro do mesmo ano. A sua área original foi preservada até o ano de 1992, quando a região passou por alterações para a criação de mais duas Regiões Administrativas: Santa Maria (Lei nº 348/1992) e Recanto das Emas (Lei nº 510/1993). Na atualidade, a Região Administrativa do Gama, está localizada a 34 km do Plano Piloto e a 5 km do município de Novo Gama.

Ao lado sul e fronteira com o município de Novo Gama, a atual Região Administrativa de Santa Maria, está localizada a 28 km do Plano Piloto e a menos de 2 km do município de Novo Gama. Esta RA, foi resultado do “Programa de Assentamento do Governo do Distrito Federal” que buscou atender a demanda habitacional de famílias de baixa renda e a realocação de ocupações irregulares que se encontravam dispersas no Distrito Federal (Codeplan, 2021).

²³ Codeplan. Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios. (Gama, 2018). Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2020/06/Gama.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2022.

O então Núcleo Rural Santa Maria, pertenceu ao território do Gama até 1992 e possui em seu território dois ribeirões: Alagado e Santa Maria. Estes ribeirões, ajudaram no crescimento e desenvolvimento desta RA para que ela fosse oficializada no Distrito Federal. É criada a Região Administrativa de Santa Maria no dia 10 de fevereiro de 1993, com o Decreto de nº 14.604²⁴.

Entre os anos de 1988 a 2006, o Distrito Federal ganhou 12 novas Regiões Administrativas, sendo elas: Samambaia (1989); Riacho Fundo (1990); Varjão (1990); Sobradinho II (1991); Santa Maria (1993); Recanto das Emas (1993); São Sebastião (1993); Riacho Fundo II (1995); Águas Claras (2003); Sudoeste/Octogonal (2003); Jardim Botânico (2004); e Itapoã (2005). Cabe ressaltar, que o termo Região Administrativa, refere-se às subdivisões político-territoriais do Distrito Federal, que anteriormente eram chamadas de “cidades-satélites”, pois a centralidade era o Plano Piloto. De acordo com a Secretária de Estado do Governo do Distrito Federal – SEGOV, no ano de 2023, o Distrito Federal totaliza 35 Regiões Administrativas²⁵.

Ao considerar o movimento da totalidade na Área Metropolitana de Brasília – AMB, a formação territorial do Distrito Federal é marcada por desigualdades socioespaciais. A utopia de manter Brasília como a “capital modernista” resultou em um processo de periferização das populações que não estavam previstas para residir inicialmente no território DF. Isto, desde os trabalhadores da construção aos migrantes almejavam melhores condições de vida neste território. Conforme afirmam Ferreira, Vasconcelos e Penna (2008, p. 9), entende-se desigualdades sociais por:

Desigualdades sociais e territoriais são faces da mesma moeda e se mesclam no espaço, se sintetizam e se expressam como desigualdades sócio-espaciais, retroalimentando-se. E na medida em que as condições de infraestrutura e de vida são melhoradas nesses lugares, a valorização expulsa os mais pobres para locais ainda com piores condições. É a lógica da produção injusta do espaço.

Contudo, a lógica das desigualdades socioespaciais não ficou restrita ao território do Distrito Federal, se expandindo para além do quadrilátero e adentrando no território do estado de Goiás. Este movimento, tem como consequência outro processo de periferização no território,

²⁴ Disponível em: <https://www.santamaria.df.gov.br/2016/07/15/santa-maria-ra-xiii-2/>. Acesso em: 10 dez. 2022.

²⁵ Disponível em: <https://segov.df.gov.br/category/administracoes-regionais/>. Acesso em: 20 ago. 2023.

se diferenciando do anterior por ser mais afastado da centralidade de Brasília e localizado nos municípios de Goiás. Paviani (2010, p. 79) afirma que:

(...) nas periferias goianas, funcionalmente relacionadas ao aglomerado de Brasília, o polinucleamento exaspera para os pobres periferizados um padrão de povoamento idêntico ao da matriz (sem as aparentes vantagens, mas com todos os agravantes, sobretudo para os que fazem movimentos pendulares para algum dos núcleos de Brasília).

Dessa forma, em poucas décadas após ser inaugurada Brasília já possuía características de um todo metropolitano, ao considerar a complexidade funcional, volume populacional e a inter-relação/integração espacial com o seu entorno imediato (Paviani, 2010). No entanto, o traço mais marcante da metrópole brasiliense é os seus contrastes: os mais enriquecidos estão próximos aos lugares valorizados, ocupando as posições de acesso à terra, à habitação, à educação, aos empregos e as atividades melhores remuneradas. Já os mais empobrecidos, são excluídos de todas essas vantagens, sendo, por isso, periferizados de maneira espacial e socialmente (Paviani, 2010).

Por isto, é importante para este estudo retomar a construção de Brasília, seus antecedentes e também evidenciar o crescimento acelerado do Distrito Federal por meio das ocupações que ocorreram por todo o seu território. Ao abordar a totalidade da Área Metropolitana de Brasília, é essencial compreender como se expandiram as Regiões Administrativas no quadrilátero do DF (muitas oriundas de políticas de expulsão) e como este crescimento urbano adentrou os limites da fronteira DF-GO. Portanto, nesta dissertação de mestrado, a análise através da totalização considera os processos históricos e espaciais como movimentos da sociedade ao longo do tempo histórico (Santos, 2020). Isto é, incluir a formação territorial do Distrito Federal e os seus processos de ocupação, que dialogam com a formação do Entorno Sul em uma perspectiva totalizadora.

1.2 Formação territorial do Entorno Sul: especulação imobiliária para a população de baixa renda

Ao abordar a formação territorial do Entorno Sul (sendo este localizado no estado de Goiás), é necessário fazer uma breve consideração sobre o processo de formação territorial do Distrito Federal e as desigualdades socioespaciais. Como evidenciado no início deste capítulo, as cidades-satélites (atuais RAs) se originam a partir do processo de “remoção” das populações²⁶ que ocupavam os arredores do Plano Piloto. Essas populações posteriormente se fixaram em diversas localidades distantes da centralidade de Brasília.

Assim, segundo Medeiros e Campos (2010), há três momentos que expressam as desigualdades socioespaciais na capital federal. No primeiro momento “Brasília é vivenciada como um projeto de Estado, sendo este o principal agente articulador da sua organização urbana, desempenhando as funções de planejador, promotor, construtor e financiador do processo de produção espacial” (Medeiros e Campos, 2010, p. 140).

Para Medeiros e Campos, no segundo momento o “aprofundamento da segregação socioespacial é contínuo, observando-se a expansão e adensamento das cidades-satélites, criadas anteriormente, assim como dos núcleos urbanos preexistentes, Planaltina e Brazlândia” (Medeiros e Campos, 2010, p. 140). Ainda em diálogo com Medeiros e Campos, a década de 1980 marcaria o início do terceiro momento:

Onde o grande problema é a formação de favelas e ocupações irregulares dos denominados fundos de lotes, levando o Governo do Distrito Federal a instituir políticas públicas específicas voltadas ao atendimento habitacional da população de baixa renda. Dois vetores fortes de ocupação em direção ao eixo sudeste são claramente identificados nesse momento. Um em torno da BR 040 (Gama) e o outro em torno da BR 060 (Núcleo Bandeirante), confirmados na primeira tentativa de ordenamento territorial por parte do Governo do Distrito

²⁶ “Para tanto, os eventos de erradicação de invasões (em Brasília, São Paulo, Porto Alegre e outras) são eloquentes por si sós. Não democratizam as oportunidades e se cassa aos pobres os direitos humanos inalienáveis de morar decentemente, de ter um trabalho certo, de se alimentar convenientemente e de se locomover com plena liberdade. No caso de Brasília, cassou-se também a voz, por um exercício parcial do voto, quando se configura uma cidadania pela metade”. (Paviani, 2010, p. 78-79)

Federal, com elaboração do Plano Estrutural de Ordenamento Territorial – PEOT, em 1977. (Campos e Medeiros, 2010, p. 141)

Com o crescimento dos diversos núcleos urbanos no Distrito Federal, há duas forças concomitantes atuando no território: uma que polariza e centraliza e outra que exclui e periferiza (Ferreira, 2010). Logo, a preservação urbanística de Brasília fez com que a “solução do problema de moradia dos pobres se fizesse com a exclusão destes do perímetro valorizado e planejado, forçando a segregação socioespacial” (Ferreira, 2010, p. 50).

Ao considerar as ações realizadas pelo GDF, que possuíam como objetivo controlar o uso da terra urbana no DF, ficou mais difícil para a população de baixa renda ter sua demanda por habitação permanente atendida, devido o poder público atuar de forma contraditória na ocupação do solo no DF, ora estimulando, ora travando a ocupação (Queiroz, 2007). Freitas (2013, p. 74) comenta que neste período, também ocorreu a super valorização dos centros urbanos no Distrito Federal:

As diferentes possibilidades habitacionais existentes no Distrito Federal desde sua criação não supriram à demanda habitacional da classe média. Esta se encontrava praticamente excluída do processo de criação de novas cidades-satélites a partir dos programas habitacionais governamentais, destinados especificamente para os segmentos de baixa renda da população. Por outro lado, uma pequena parcela abastada se beneficiou investindo no mercado imobiliário, adquirindo os imóveis mais atrativos e criando, assim, uma sobrevalorização crescente do centro urbano do Distrito Federal, com foco no Plano Piloto.

Em razão do processo interno de remoção das populações de baixa renda que residiam no território do Distrito Federal, as localidades adjacentes do DF também são impactadas. A população que estava sem moradia, então, alcança os limites do estado de Goiás e complexifica o seu “entorno”, ao formar na franja do quadrilátero do Distrito Federal mais núcleos urbanos dependentes da centralidade de Brasília, ao se instalarem no então município de Luziânia (GO)²⁷.

²⁷ Para a consolidação do Entorno Sul, foi necessário o desmembramento do território de Luziânia, que deu origem aos municípios de: Novo Gama, Valparaíso de Goiás e Cidade Ocidental. Como ressaltam Chaveiro e Silva (2012, p. 194), ao abordar a formação do Entorno Sul, “a sua origem é protagonizada pela fragmentação de territórios de

Dessa forma, em poucas décadas após a inauguração da capital federal, cria-se um espaço com arranjos metropolitanos em Brasília, em razão do processo de urbanização acelerada no território da capital, a qual se expande para além das fronteiras do Distrito Federal (Paviani, 2010).

Outra consequência da saturação e/ou escassez de terras para as populações mais pobres foi, por seu turno, uma forte especulação imobiliária no entorno próximo do Distrito Federal, em território de Goiás. (...) existiam, nessa área, cerca de 400 mil terrenos vendidos ou à venda. Nesse total, uma ínfima parcela possuía habitações e infraestruturas mínima previamente implantada pelos loteadores. A grande maioria desses terrenos tem áreas reduzida (cerca de 300 m²) e destina-se a população de baixa renda que não teve acesso a habitação no interior do Distrito Federal, sendo estes loteamentos vendidos em prestações a longo prazo. (Paviani, 2010, p. 72)

Assim, a ocupação do território de Goiás no local denominado de Entorno (por estar na fronteira entre o Distrito Federal e o estado de Goiás), entre as décadas de 1970 e 1990, é marcada por loteamentos que foram habitados pela população de baixa renda nas margens do município de Luziânia, e por investidores de pequenas posses que nestes loteamentos aplicavam o seu dinheiro (Bastos, 2018).

Segundo Ferreira (2010, p. 50) “a ocupação da periferia externa ao DF começou com o parcelamento privado de terras nos municípios limítrofes, colocando no mercado grande quantidade de pequenos lotes em locais sem infraestrutura, vendidos em módicas prestações e longo prazos”. Contudo, é necessário ressaltar que o poder público do estado de Goiás, estava conivente com a ocupação desenfreada no território do Entorno e a atuação de agentes do mercado imobiliário, como afirma Caiado (2005, p. 63):

O poder público municipal nos municípios goianos viu, na ocupação urbana de seus territórios, uma possibilidade de gerar receitas e dinamizar as economias locais, permitindo assim a livre atuação dos empreendedores imobiliários, que passaram atuar na demanda reprimida pela política de ocupação do DF.

antigos municípios, como no caso de Luziânia, e pelo crescimento de Brasília, por meio de afluxos de migrantes que, interessados em produzir a sua existência na capital federal, foram obrigados a deslocar-se para o seu Entorno”.

Em vista do crescimento acelerado neste território (cujo poder público do estado de Goiás estava ciente), a construtora Encol passou a atuar no Entorno Sul (localizado às margens da “saída sul” do DF), disponibilizando habitações com infraestruturas básicas, equipamentos coletivos e preços acessíveis para a população de baixa renda (Bastos, 2018). Sendo esta oferta atrativa para a população que chegava na região do Entorno Sul, para se estabelecer permanentemente neste território próximo a capital. Ferreira (2010, p. 50) comenta que “esses empreendimentos encontraram mercado na demanda das classes mais pobres, que viam na compra do lote e na auto construção a oportunidade de livrar-se do aluguel nos fundos de lotes nas áreas consolidadas do DF”.

De acordo com Bastos (2018), somente após o ano de 1975, o governo do estado de Goiás faz a tentativa de regularização das moradias, aprovando os conjuntos habitacionais financiados pelo Banco Nacional da Habitação – BNH. Dessa maneira, com os financiamentos do BNH, “os próprios mutuários pagariam pela habitação e também pela infraestrutura básica, esta última embutida no valor da primeira” (Bastos, 2018, p. 72).

Na década de 80, criaram-se três grandes conjuntos habitacionais no Entorno Sul, sendo eles Cidade Ocidental, Valparaíso e Novo Gama, incorporados ao município goiano de Luziânia, com 4.500 unidades destinadas à população de baixa renda (Caiado,2005).

Em relação ao restante do Aglomerado Urbano, os financiamentos do BNH foram alocados principalmente nos distritos de Valparaíso de Goiás e Cidade Ocidental, no município de Luziânia, com vistas a entender, de forma emergencial, a crescente demanda por moradias. Um dos indicadores da ampliação da área construída nos municípios goianos é o número de domicílios em áreas urbanas. Em Luziânia, o estoque domiciliar urbano saltou de quase 2 mil, em 1970, para mais de 15 mil, em 80. (Da Guia, 2006, p. 50-51)

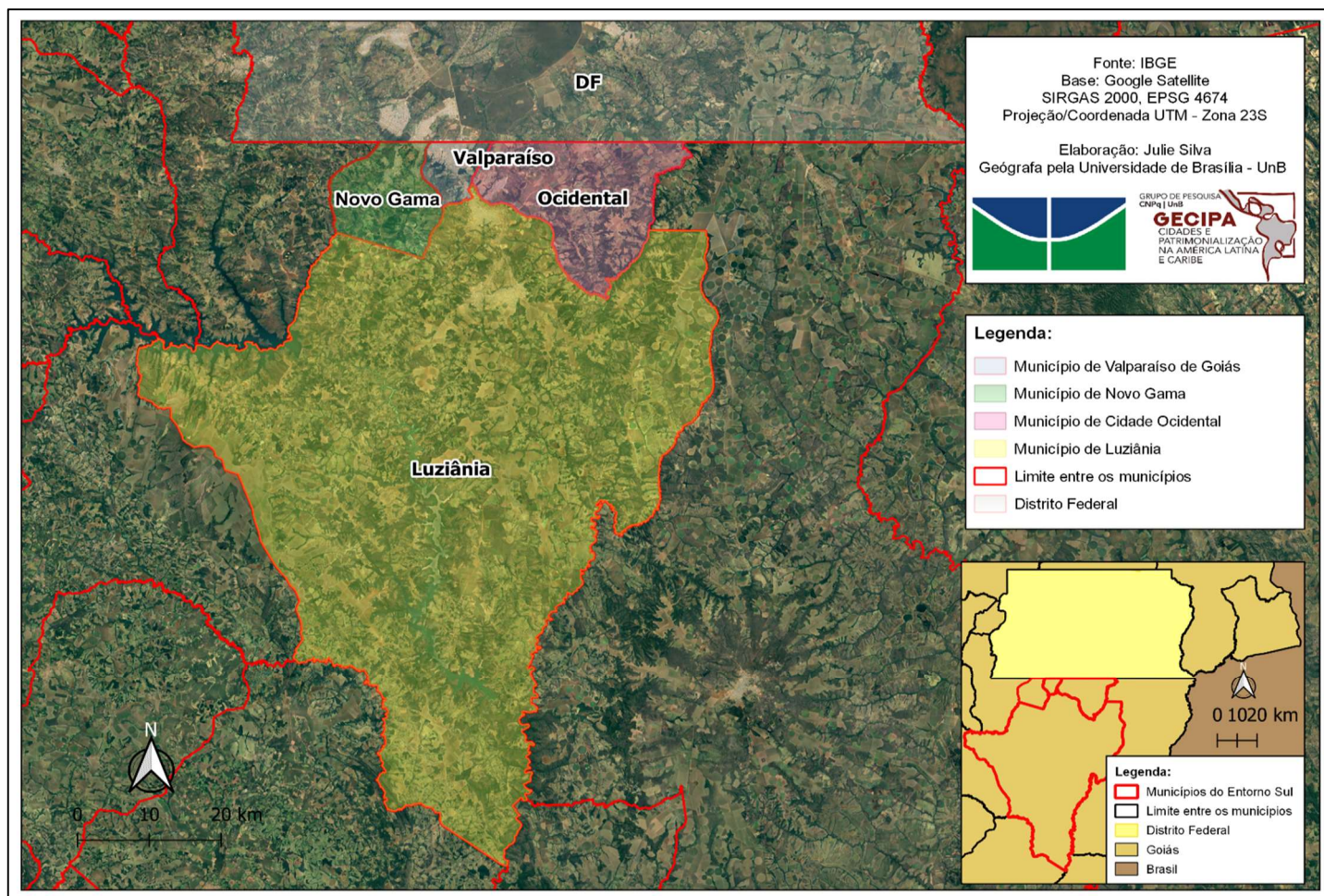
Em consequência da demanda crescente por moradia e o desenvolvimento desses conjuntos habitacionais, emerge a pressão para a emancipação político-administrativa destes territórios do município de Luziânia no Entorno Sul, ocorrendo na seguinte ordem o surgimento dos municípios do Entorno: Cidade Ocidental em 1991, Valparaíso de Goiás e Novo Gama em 1995 (Mapa 2).

Em Luziânia, a explosão dos loteamentos deu origem a novos municípios – Cidade Ocidental, Novo Gama e Valparaíso, cujos vínculos com Brasília os

fazem participar, funcionalmente, da Área Metropolitana de Brasília (AMB). (Paviani, 2009, p. 81)

Contudo, o primeiro município a se fragmentar do território de Luziânia ocorreu na parte oeste no ano de 1982, com o município de Santo Antônio do Descoberto, e posteriormente o município de Águas Lindas de Goiás também se emancipa no ano de 1995, pois pertencia ao município de Santo Antônio do Descoberto.

Mapa 2: Localização dos municípios do Entorno Sul



Fonte: Autora (2023)

De acordo com a Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – PMAD (2018), Luziânia é o município mais antigo do Entorno Sul, e conseqüentemente, o município mais antigo da periferia metropolitana de Brasília. A origem do município de Luziânia é referente ao ano de 1746, quando ocorreram expedições em busca de ouro na região. Após esse período, o território de Luziânia contava com forte atividade mineradora, que declinou no fim do século XVIII, dedicando este território a criação de gado. Ainda em conformidade com a PMAD

(2018, p. 16-17):

Luziânia começou a fazer parte da história de Brasília no final do século XIX, quando os integrantes da Missão Cruls montaram acampamento no Arraial Santa Luzia, para o primeiro levantamento científico do quadrilátero onde seria erguida a nova capital brasileira.

Dessa forma, em 1960, a capital federal influenciou em diversas alterações espaciais no município de Luziânia, devido a construção das rodovias BR-040 e BR-050, que também impulsionaram para o desenvolvimento deste município (PMAD, 2018).

O município de Cidade Ocidental (emancipado em 1991, pela Lei Estadual nº 11.403/1991), tem sua formação territorial iniciada na década de 1970. De acordo com Costa (2017), Cidade Ocidental contava com cerca de 5,04 km² das terras da Fazenda Aracati, pertencente ao município de Luziânia, e no ano de 1976 iniciou a implementação de um núcleo residencial.

O projeto do assentamento previa a construção de 14.383 unidades habitacionais, dotadas de infraestrutura completa. Segundo a Prefeitura municipal de Cidade Ocidental, a primeira área construída foi a Superquadra 11, estabelecida com 860 casas e 27 pontos comerciais. (Costa, 2017, p. 28)

Em conformidade com Costa (2017, p. 28), após a década de 1970 “o núcleo urbano de Cidade Ocidental evolui em direção a BR-040, com a criação de loteamentos estabelecidos pelo governo e por empresas privadas do setor imobiliário, que acarretou na constituição de novos bairros e condomínios”. Assim, o município de Cidade Ocidental cresce próximo a divisa com o território do Distrito Federal, nas margens da Rodovia GO-521, com núcleos habitacionais mais precarizados e distantes do centro da cidade (Costa, 2017).

Já o município de Valparaíso de Goiás, tem sua formação territorial iniciada no final da década de 1950, próximo da inauguração de Brasília que ocorreu em 1960. Segundo Bastos (2018, p. 103), inicialmente o município de Valparaíso de Goiás “foi denominado Parque São Bernardo e era composto por um loteamento às margens da divisa entre DF e Goiás, à beira da rodovia federal BR 040”.

Em 1975, devido ao fluxo de migrantes que chegavam à região, o local passa a ser dominado como Jardim Céu Azul. Em ambas as décadas, o local carecia de infraestruturas básicas e possuía moradias precárias. Em conformidade com Bastos (2018), no ano de 1977 a

construtora Encol passou a atuar neste local oferecendo um “residencial completo” com 500 casas, chamado de Valparaíso.

Em um momento onde os loteamentos voltados à população de baixa renda com pouca ou nenhuma infraestrutura urbana estavam sendo amplamente ocupados em volta do DF, a ENCOL passou a oferecer uma mercadoria habitacional que pretensamente superaria estes conflitos, considerando que a própria construtora se responsabilizava por dotar o seu empreendimento de infraestrutura básica e equipamentos coletivos. (Bastos, 2018, p. 104)

Não apenas, a construtora Encol também passou a fornecer serviços públicos de água e também transportes coletivos (Bastos, 2018). Com a melhora dos residenciais, em comparação as habitações do Parque São Bernardo e Jardim Céu Azul, os loteamentos de Valparaíso crescem e há a demanda para a construção da segunda etapa destes empreendimentos. Ao considerar que a distância de Valparaíso para o Plano Piloto já correspondia a 35 km, o local se tornou uma opção para a população que estava sem moradia e que almejava residir próximo ao DF.

Como consequência da indisponibilidade política de terra no DF a população mais pobre sofreu com o “duplo processo expulsivo” e o empreendimento “Valparaíso” foi voltado a esta parcela da população. Este modelo de crescimento urbano reforça a máxima de “capitalização dos lucros e socialização dos custos” no sentido de que ação da ENCOL era focada na produção das habitações, na venda e na obtenção dos lucros, enquanto os investimentos necessários com infraestrutura urbana e disponibilidade de serviços públicos estavam em sua maioria e, ao contrário do que afirmava a construtora, a cargo da prefeitura municipal que tinha dificuldade em arcar com estes custos. (Bastos, 2018, p. 106)

Desse modo, com o crescimento das habitações em Valparaíso que eram oferecidas pela construtora Encol e que tinham como financiamento o BNH, há uma tentativa de emancipação do município de Luziânia no ano de 1983, mas não ocorreu, tornando-se Distrito do município de Luziânia logo após em 1989. Valparaíso, então, se torna município do estado de Goiás apenas em 1995, mediante a consulta popular e a Lei Estadual nº 12.667/95 e oficializado como Valparaíso de Goiás.

Cabe destacar que o município de Novo Gama tem o seu processo de consolidação no território do Entorno Sul em 1974, por meio do loteamento Parque Estrela Dalva VI,

popularmente conhecido como Pedregal:

O Parque Estrela Dalva VI ficou conhecido pelo nome popular e carinhoso de Pedregal. A alcunha para o bairro surgiu a partir da telenovela da Rede Globo “Fogo sobre Terra”, exibida nos anos de 1974/75. O local não dispunha de água encanada e para a obtenção dela os moradores tinham que perfurar cisternas com 20, 30 ou 40 metros de profundidade em um subsolo bastante rochoso (Pedregal), associando à cidade de Divineia da telenovela. (Rêses e Silva, 2015, p. 90)

Ainda no ano de 1974, se tem a atuação dos agentes do mercado imobiliário como a Empresa Imobiliária Queiroz Imóveis, oferecendo loteamentos baratos para a população que chegava neste território. Já no ano de 1978, deu-se início à construção do Núcleo Habitacional Novo Gama (que ganha este nome devido à proximidade com a RA Gama), pela Empresa Construtora e Incorporadora Economisa (Rêses e Silva, 2015). A Figura 1 retrata as primeiras habitações construídas no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama.

Figura 1: Primeiras habitações do bairro Núcleo Habitacional Novo Gama



Fonte: Seplan (2006, p. 24)

Em 1980, este Núcleo Habitacional foi reconhecido como um distrito do município de Luziânia, intitulado de “Região Administrativa de Novo Gama”. Contudo, a população que residia no Pedregal e em outras localidades da então Região Administrativa de Novo Gama, já enfrentava problemas referentes a infraestrutura urbana, como, por exemplo a falta de saneamento básico, como ressalta Rêses e Silva (2015, p. 90):

Até o ano de 1988 a população residente no bairro do Pedregal não contava com água tratada, apenas 30% da população tinha água proveniente de cisternas em suas residências. Porém, no ano de 1985, um grupo de jovens membros da Igreja Católica São Pedro Apóstolo do Pedregal resolveu fazer um levantamento junto à comunidade para saber quais eram as maiores deficiências de serviços públicos e quais as prioridades. O levantamento feito por domicílio durou seis meses e o tratamento das informações demorou outros seis meses.

Ainda em diálogo com Rêses e Silva (2015), o resultado da pesquisa evidenciou que a prioridade era a construção de um sistema de água tratada para a população do município de Novo Gama, mas esta demanda não foi atendida pela administração de Luziânia. A Universidade de Brasília (UnB), então, teve importante relevância com as políticas de extensão, para a implementação de água nessa região:

O Professor Dr. Cristovam Buarque, que desenvolveu uma política de extensão com a implantação de Núcleos Permanentes de Extensão nas Cidades de Paranoá, Ceilândia e Novo Gama - GO. A partir da implantação do Decanato de Extensão houve impulso no diálogo com estas localidades e no Novo Gama criou-se o Movimento Água para Todos, que contou com o apoio da Faculdade de Tecnologia (FT) por meio do curso de Engenharia Civil, com participação ativa do professor Ricardo Bernardes. Esta aproximação permitiu a elaboração de laudo técnico para constatar a possibilidade de vazão das águas do Ribeirão Santa Maria para abastecer a comunidade. (Rêses, Silva, 2015, p. 91-92)

No caso hídrico de Novo Gama, em outubro de 1988, o sistema de água tratada foi implantado no Pedregal, para atender cerca de 45 mil habitantes (Rêses e Silva, 2015). Entretanto, a falta de pavimentação nas ruas, energia elétrica e serviços públicos de qualidade ainda é um problema que não foi solucionado, mesmo após 50 anos da consolidação de Novo Gama no Entorno Sul, e da oficialização deste território como município do estado de Goiás,

pela Lei nº 12.680/1995.

A diferenciação residencial deve ser interpretada como chances desiguais de se ascender socialmente. Geram-se, assim, acessos diferenciados à infraestrutura urbana, à serviços educacionais e, conseqüentemente, à manutenção do status quo, o controle e a reprodução do exército de mão-de-obra de reserva nas cidades segregadas. Com tudo isso, nota-se, ainda, a diminuição da qualidade de vida da população, no que tange a seu acesso a recursos básicos que a cidade oferece. Há também um prejuízo cultural, no que diz respeito ao modo como essas pessoas passam a enxergar o mundo e qual sua consciência objetiva de seu estado de segregado socialmente e espacialmente. (Negri, 2008, p. 138)

De acordo com a Figura 2, é possível observar que as primeiras habitações do bairro Parque Estrela Dalva VI eram precárias e feitas de madeirite. Não havia infraestruturas básicas neste bairro, como por exemplo a pavimentação das ruas, saneamento básico e iluminação, em comparação com as habitações do bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, que fora construído pela empresa Economisa.

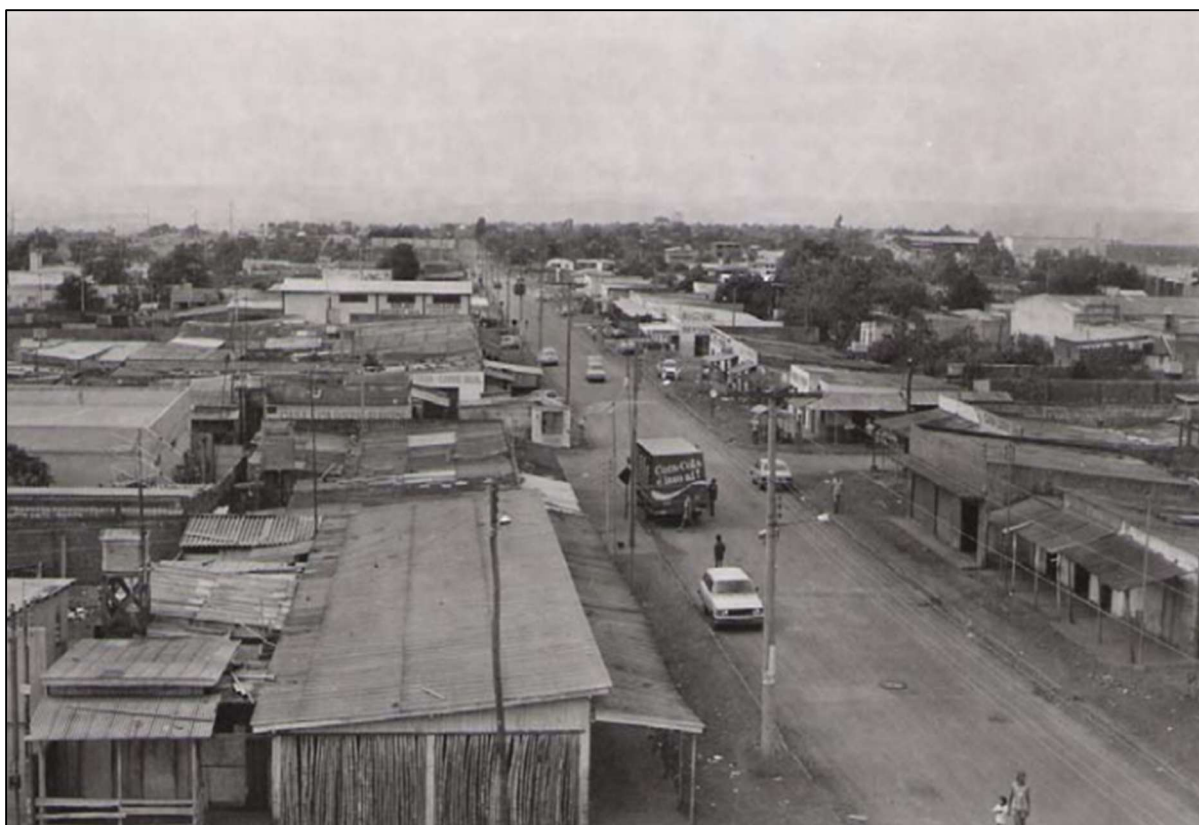
Figura 2: Bairro Parque Estrela Dalva VI na década de 1980



Fonte: Seplan (2006, p. 22)

Já a Figura 3, da década de 1990, revela o aumento das habitações no bairro Parque Estrela Dalva VI (Pedregal) e a instalação de infraestrutura urbana, evidenciando que este território passou por mudanças significativas nesse período. Isso pode ser explicado devido às crescentes migrações para o território do Entorno entre as décadas de 1980 e 1990, realizadas por aqueles que desejam ter o imóvel próprio em um território próximo ao Distrito Federal, com preços mais acessíveis.

Figura 3: Bairro Parque Estrela Dalva VI na década de 1990



Fonte: Seplan (2006, p. 22)

No entanto, mesmo após a emancipação político-administrativa dos municípios de Novo Gama, Valparaíso de Goiás e Cidade Ocidental, as problemáticas de recursos e infraestrutura urbana ainda persistem nessa região. Assim, ao retomar o processo de ocupação do Entorno Sul, a formação territorial dos municípios goianos (límitrofes com o DF) também é marcada por processos de desigualdades socioespaciais, sejam elas na questão da renda dos sujeitos que ocuparam o território do Entorno, ou na qualidade das habitações e das infraestruturas básicas que foram oferecidas.

Isto posto, a análise sobre a questão habitacional de Novo Gama e os usos do seu

território, só é possível de ser lida à luz da totalização do espaço, ou seja, como parte da totalidade da Área Metropolitana de Brasília, e não como um fenômeno exclusivo que apenas ocorre nesses municípios goianos do Entorno. “Através do estudo das interações, recuperamos a totalidade social, isto é, o espaço como um todo e, igualmente, a sociedade como um todo. Pois cada ação não constitui um dado independente, mas um resultado do próprio processo social” (Santos, 2020, p. 18).

De acordo com Mello (2009), as desigualdades e os problemas de Brasília adentraram o Entorno, criando desarranjos que posteriormente, retornaram ao território de Brasília de maneira potencializada. Portanto, leva-se em consideração dois fatores que impulsionaram a formação destes municípios: a demanda de moradia que foi atendida na periferia metropolitana (motivada pela “exclusão” da população de baixa renda do DF e da centralidade do Plano Piloto), e os preços acessíveis para a aquisição de loteamentos próprios no Entorno, sendo este território fronteiro com o Distrito Federal.

(...) é evidente a ação e dos mecanismos do mercado imobiliário capazes de gerar injustiça social via uso da terra. Assim, a terra-mercadoria, negociável ao extremo, agiria no sentido de afastar as pessoas pobres de seus empregos, do acesso aos bens e serviços urbanos e, para resumir, da produção e do consumo. (Paviani, 2010, p. 73)

Sendo esta a lógica operativa do mercado imobiliário, nas centralidades há a valorização das habitações (de forma intencional), como ocorreu no Plano Piloto, desde antes da sua inauguração, que estava destinado para uma parcela específica da população com maior poder aquisitivo. E do outro lado se tem as moradias populares, afetadas pelos mecanismos do capital imobiliário, que impulsionou o movimento de “empurrão”, para além dos limites do DF, em terrenos legalizados pelo esquema especulativo ou de terras invadidas (Paviani, 2010).

Portanto, a atual investigação dos usos corporativos do território de Novo Gama, realizados por agentes do capital imobiliário, torna-se essencial para identificar as novas dinâmicas urbanas do município de Novo Gama com a implementação de novos loteamentos e condomínios fechados. E assim, analisar se os novos processos especulativos ainda atendem à lógica da população de baixa renda ao adquirir o seu imóvel próprio, em localidades periféricas próximas ao Distrito Federal. Para além, também é necessário compreender como o município de Novo Gama está inserido no todo metropolitano dentro das legislações, ao abordar ao longo

da pesquisa que o território do Entorno Sul é considerado parte da periferia metropolitana de Brasília, e como esta periferia está institucionalizada na AMB.

1.3 Nota sobre a Área Metropolitana de Brasília (AMB)

A metrópole brasiliense, composta pelo Distrito Federal e o seu Entorno, não é um caso isolado de urbanização acelerada e um modelo polinucleado de cidades no território brasileiro. As recém metrópoles do país, seguiram o mesmo padrão de crescimento, devido a população está distribuída e desorganizada em territórios regionais em permanente expansão, que possuem formas disformes (Schvarsberg, 2010). No caso brasiliense, como destaca Paviani (2010, p. 50) “a metrópole se espraia pelo território de forma não contígua, polinucleada e socialmente desigual, formando assim sua região metropolitana: um todo complexo, heterógeno e interligado”.

Ao abordar o todo metropolitano de Brasília, desde meados de 1970, se discute o desenvolvimento regional entre o DF e o seu Entorno. Na segunda metade de 1970, há a criação do Programa da Região Geoeconômica de Brasília – PERGEB, que foi elaborado para avaliar o desenvolvimento regional do Distrito Federal, em decorrência do crescimento da periferia para além do território do DF.

A gestão Administrativa da PERGEB era dividida entre a Presidência da República e a Secretaria de Planejamento do DF. O programa foi extinto em 1985, deixando para trás algumas boas iniciativas de ação conjunta entre União, DF e municípios na solução de problemas comuns, na preservação de Brasília e suas funções. (Queiroz, 2007, p. 96)

Em conformidade com Queiroz (2007), no ano de 1979 ocorreu outra tentativa de cooperação e desenvolvimento entre o DF e o seu Entorno, com Associação dos Municípios Adjacentes a Brasília – AMAB, “que possuía o interesse de dialogar, diretamente com o Governo do Distrito Federal e sugerir programas de desenvolvimento integrado entre os municípios do Entorno e do DF” (Queiroz, 2007, p. 96).

No entanto, esta relação fica mais evidente na década de 1980, com o crescimento demográfico do Distrito Federal e do seu Entorno imediato. Em vista disso, “a década de 1980 pode ser apontada como o momento inicial do processo de conformação do espaço metropolitano de Brasília, com a aceleração do crescimento demográfico em alguns municípios goianos circunvizinhos ao Distrito Federal” (Codeplan, 2014, p. 23).

Já na década de 1990, quando há a emancipação dos municípios goianos que faziam parte do território de Luziânia, o então debate sobre a delimitação do espaço metropolitano de Brasília é aprofundado. É proposto inicialmente por Júlio Miragaya e Luiz Alberto Cordeiro a “delimitação do espaço metropolitano de Brasília”. Esta delimitação, então, iria apresentar dez municípios do estado de Goiás que se enquadrariam na área metropolitana de maior influência, sendo eles: Luziânia; Valparaíso de Goiás; Novo Gama, Cidade Ocidental; Santo Antônio do Descoberto; Águas Lindas de Goiás; Planaltina, Formosa; Padre Bernardo; e Alexânia.

Contudo, é em 1998 (38 anos após a inauguração de Brasília) que a integração entre Distrito Federal e o seu Entorno (pertencente aos estados de Goiás e Minas Gerais) é oficializada. Neste ano, se tem a Lei Complementar nº 94 de 19 de fevereiro de 1998, que autoriza o poder executivo a criar a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno – RIDE, com base na Constituição Federal de 1988, em seus arts. nº 21, nº 43 e nº 48.

Por sua vez, as RIDE correspondem, em princípio, a aglomerações desse tipo formadas por municípios limítrofes pertencentes a mais de uma unidade da federação. Esse é, de fato, o caso das três RIDE atualmente existentes no Brasil: a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (RIDE-DF), a Região Integrada de Desenvolvimento da Grande Teresina (RIDE- Teresina) e a Região Administrativa Integrada de Desenvolvimento do Polo Petrolina (PE) e Juazeiro (BA) (RIDE Petrolina-Juazeiro). (Cavalcante, 2020, p. 2)

Conforme o art. 1º da Lei Complementar nº 94, a criação da RIDE deverá articular a ação administrativa da União, dos estados de Goiás, Minas Gerais e do Distrito Federal²⁸. Ainda de acordo com o art. 1º, inicialmente, faziam parte da RIDE-DF:

§ 1º A Região Administrativa de que trata este artigo é constituída pelo Distrito Federal, pelos Municípios de Abadiânia, Água Fria de Goiás, Águas Lindas, Alexânia, Cabeceiras, Cidade Ocidental, Cocalzinho de Goiás, Corumbá de Goiás, Cristalina, Formosa, Luziânia, Mimoso de Goiás, Novo Gama, Padre Bernardo, Pirenópolis, Planaltina, Santo Antônio do

²⁸ Conforme o MDR (2020), a RIDE – DF é uma região integrada de desenvolvimento econômico, criada pela Lei Complementar nº 94 de 19 de fevereiro de 1998, e regulamentada pelo Decreto nº 7.469 de 04 de maio de 2011, para efeitos de articulação e ação administrativa da União, Distrito Federal, Goiás e Minas Gerais.

Descoberto, Valparaíso e Vila Boa, no Estado de Goiás, e de Unaí e Buritis, no Estado de Minas Gerais.

Em 2018, se tem a Lei Complementar nº 163 de 14 de junho de 2018, que irá alterar a redação do artigo anterior, ao agregar mais municípios do estado de Goiás e do estado de Minas Gerais. Portanto, agora lê-se:

§ 1º A Região Administrativa de que trata este artigo é constituída pelo Distrito Federal, pelos Municípios de Abadiânia, Água Fria de Goiás, Águas Lindas de Goiás, Alexânia, Alto Paraíso de Goiás, Alvorada do Norte, Barro Alto, Cabeceiras, Cavalcante, Cidade Ocidental, Cocalzinho de Goiás, Corumbá de Goiás, Cristalina, Flores de Goiás, Formosa, Goianésia, Luziânia, Mimoso de Goiás, Niquelândia, Novo Gama, Padre Bernardo, Pirenópolis, Planaltina, Santo Antônio do Descoberto, São João d'Aliança, Simolândia, Valparaíso de Goiás, Vila Boa e Vila Propício, no Estado de Goiás, e de Arinos, Buritis, Cabeceira Grande e Unaí, no Estado de Minas Gerais.

Ainda em conformidade com a Lei nº 94 de 19 de fevereiro de 1998, ela autoriza a criação de um Programa Especial de Desenvolvimento do Entorno do Distrito Federal, para estabelecer normas e critérios para unificação de procedimentos relacionados aos serviços públicos comuns entre os três estados (Distrito Federal, Goiás e Minas Gerais). De acordo com a Nota Técnica da Codeplan (2014), sobre a Área de Influência de Brasília e a Proposta de Ampliação da RIDE do DF e Entorno, “o maior objetivo na criação da região foi realizar o planejamento conjunto de serviços públicos comuns a esses entes federados, em especial infraestrutura e geração de empregos” (Codeplan, 2018, p. 5).

Além da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (RIDE – DF), ao abordar a delimitação do espaço metropolitano da capital federal, temos a proposta da Área Metropolitana de Brasília (AMB), realizada pela Nota Técnica nº 1/2014²⁹ da Companhia de Planejamento do Distrito Federal (Codeplan). Embora esta Nota Técnica não seja uma Lei, Decreto, ou esteja institucionalizada no Distrito Federal e no estado de Goiás, esta delimitação é de extrema importância ao tratar a zona de influência Distrito Federal com os municípios

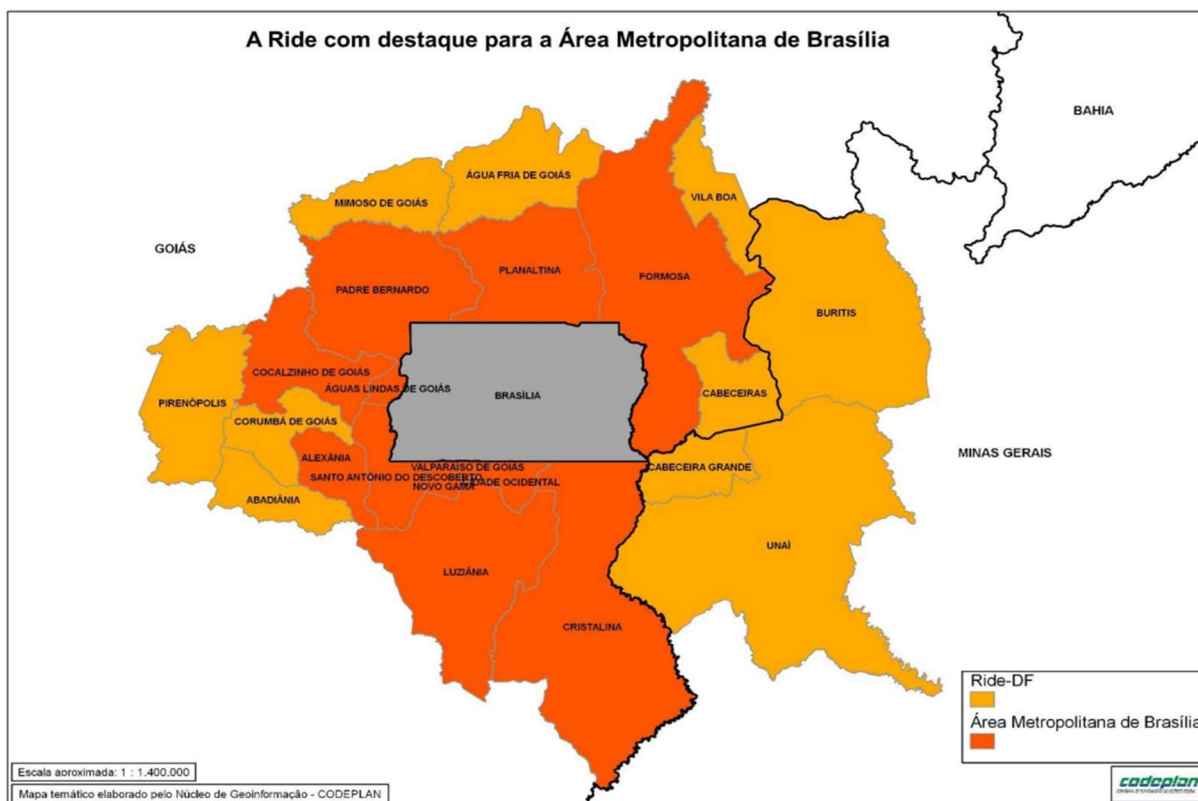
²⁹ Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/Delimita%C3%A7%C3%A3o-do-Espa%C3%A7o-Metropolitano-de-Bras%C3%ADlia-AMB.pdf>. Acesso em: 25 set. 2022.

limítrofes do estado de Goiás, sendo um deles o município de Novo Gama, recorte espacial desta dissertação.

O propósito desta Nota Técnica é o de fundamentar a existência de uma dinâmica metropolitana entre Brasília e os municípios goianos próximos, visando estabelecer o conceito de Espaço Metropolitano em estudos divulgados pela Codeplan. Para entender a formação do Espaço Metropolitano de Brasília, deseja-se indicar os parâmetros para delimitá-la e encontrar os caminhos para que ela seja viabilizada sob o ponto de vista geopolítico, administrativo e econômico de tal modo que possibilite os propósitos de desenvolvimento do conjunto urbano com equidade social. (Codeplan, 2014, p. 4)

Com a nota a Nota Técnica nº 1/2014, ficam estabelecidos como parte da Área Metropolitana de Brasília doze municípios adjacentes do estado de Goiás: Águas Lindas de Goiás; Alexânia; Cidade Ocidental; Cocalzinho de Goiás; Cristalina; Formosa; Luziânia; Novo Gama; Padre Bernardo; Planaltina; Santo Antônio do Descoberto; e Valparaíso de Goiás, como evidenciados na Figura a seguir (Figura 4).

Figura 4: Delimitação da Área Metropolitana de Brasília (AMB)



Fonte: Codeplan (2014, p. 24)

Para estabelecer estes municípios goianos que compõe a Área Metropolitana de Brasília, por meio da Nota Técnica nº 1/2014, foram necessários alguns critérios de análise. Inicialmente, foi analisada a densidade demográfica do Distrito Federal e dos municípios que compõe a RIDE – DF, com base nos dados do Censo Demográfico de 2010, realizado pelo IBGE.

Este fluxo migratório se intensificou nos últimos 10 ou 15 anos, em face do extremo encarecimento do custo de moradia no Distrito Federal e, mais recentemente, da enorme difusão de unidades habitacionais na região no âmbito do programa federal Minha Casa Minha Vida. (Codeplan, 2014, p. 27)

Em seguida, foram verificados os fluxos de mão de obra do espaço metropolitano entre o Distrito Federal e os doze municípios goianos, assim, revelando um número expressivo de trabalhadores que residem em Goiás mas trabalham no território do Distrito Federal.

Deve-se destacar que, em quatro dos cinco distritos ou aglomerações urbanas pesquisadas, os percentuais dos que trabalham no DF são expressivos. No Jardim ABC (Município de Cidade Ocidental), são 3.164 pessoas, ou 68,69%; em Monte Alto (Município de Padre Bernardo), alcança 2.491 pessoas, ou 56,26% do total; no Jardim Ingá (Município de Luziânia), são 15.367 pessoas, ou 48,53%; e em Girassol/Edilândia (Município de Cocalzinho de Goiás, são 1.448 pessoas, ou 41,16%. Apenas em Campos Lindos (Município de Cristalina), onde são 315 pessoas, ou somente 10,02% do total, que o percentual dos que trabalham no Distrito Federal não tem maior expressão. (Codeplan, 2014, p. 32)

Ao investigar também os fluxos entre os dois estados (DF e GO), no que se refere aos serviços de saúde pública, educação, compra de bens e serviços, novamente se tem números expressivos de interação entre os doze municípios goianos e o Distrito Federal. Desse modo, concluiu-se que sete municípios de Goiás (dos doze), apresentam fluxos mais intensos de interação com o Distrito Federal, como Valparaíso de Goiás, Novo Gama, Cidade Ocidental, Luziânia, Águas Lindas de Goiás, Santo Antônio do Descoberto e Planaltina. Portanto, cinco apresentam fluxos menos intensos como Formosa, Padre Bernardo, Alexânia Cocalzinho de Goiás e Cristalina (Codeplan, 2014).

No caso do município de Novo Gama, esta interação metropolitana se intensifica ao estar localizado na fronteira com o DF. De acordo com a PMAD (2018), o município de Novo

Gama no ano de 2018 possuía 112.426 habitantes, e nesta pesquisa foi demonstrado que 37,97% da população eram naturais do Distrito Federal e 18,21% dos habitantes eram naturais do estado de Goiás. Já o restante dos habitantes, eram oriundos de outros estados brasileiros, com predominância dos estados da Região Nordeste e do estado de Minas Gerais.

A educação do município também está dividida em alunos que estudam no próprio município e no território do DF. Os que estudam no próprio município de Novo Gama somam 60,22% e os que estudam no território do Distrito Federal eram cerca de 35,30%. Na questão da saúde, 29,85% utilizam os serviços do próprio município de Novo Gama, e 69,12% utilizam os serviços de saúde do DF. A População Economicamente Ativa (PEA) do município de Novo Gama de acordo com a PMAD (2018), estimava que 38,72% da população trabalhava no próprio município de Novo Gama e 56,61% da população trabalhava no território do Distrito Federal.

Dessa forma, o município de Novo Gama faz parte da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno – RIDE/DF (regulamentada em Lei), que têm como objetivo integrar e coordenar o desenvolvimento urbano, social, econômico e ambiental do DF e dos municípios goianos e mineiros que fazem parte. E da Nota Técnica nº 1/2014 da Codeplan, que propõe a delimitação espacial da Área Metropolitana de Brasília, que leva em consideração a maior interação dos municípios goianos com o território do DF.

A integração efetiva entre o município de Novo Gama e a AMB, para além dos usos que a população de Novo Gama realiza no território do Distrito Federal, ao utilizar os serviços de saúde, educação, ou até mesmo trabalhar no território do DF, de forma institucional ocorre por meio de: Gestão dos transportes e sistemas viários entre o DF e o Entorno; proteção ao meio ambiente e controle; gestão de resíduos sólidos; e saúde integrada.

Portanto, o primeiro capítulo desta dissertação, reforça a totalidade em que o município de Novo Gama está inserido. Esta totalidade só pode ser compreendida através de um ponto de vista holístico (Santos, 2020, p. 71), ao agregar todas as partes para compreender o todo:

Enquanto a compreensão de um aspecto é necessária à apreensão do todo, é inadmissível negligenciar qualquer uma das partes contribuintes. Em segundo lugar, nenhum aspecto existe no vácuo, razão pela qual só se pode compreendê-lo pela consideração de todas as forças que atuam sobre ele e sobre seu papel no interior das relações das partes interdependentes.

Finalmente, transformações históricas e variações locais demandam uma contínua rotação dos temas dominantes. O fator primário de qualquer situação só pode ser revelado após um exame cuidadoso da totalidade.

Assim, nesta dissertação de mestrado, ao abordar a questão habitacional do município de Novo Gama e os usos do seu território, é importante salientar que este município não será analisado de forma isolada, mas sim como parte do movimento metropolitano de Brasília. Esta interação entre o território do Distrito Federal e o seu Entorno, não se inicia apenas na década de 1970, quando há a formação territorial dos municípios goianos fronteiriços com o DF, visto que esta interação está diretamente conectada com o crescimento urbano do Distrito Federal pós inauguração de Brasília.

CAPÍTULO 2: USOS DO TERRITÓRIO E ORDENAMENTO TERRITORIAL NO MUNICÍPIO DE NOVO GAMA

2.1 Território usado: conceito e categoria de análise

Na presente dissertação de mestrado, que tem como fundamento o conceito de território usado a partir de Milton Santos, Maria Laura Silveira e Maria Adélia de Souza, cabe fazer uma breve revisão do conceito, que é importante como categoria de análise na ciência geográfica.

Ao abordar o conceito de território, cabe ressaltar que o mesmo vêm se transformando ao longo das décadas, ao adquirir novas significações e interpretações, por não haver um único conceito aceito por todos. O debate sobre território, na ciência geográfica, também evoluiu com o passar do tempo, se constituindo em uma tradição do pensamento geográfico nos últimos 100 anos (Valverde, 2004).

Dessa forma, na modernidade o conceito de território foi entendido por muitos anos como algo estático, como a principal base de um Estado-Nação. Conforme argumentam Santos e Silveira (2001, p. 19) “em um sentido mais restrito, o território é um nome político para o espaço de um país. Em outras palavras, a existência de um país supõe um território”.

Jean Gottmann ao discutir a evolução do conceito de território, reflete sobre a sua origem desde a Grécia antiga até os dias atuais, ao transitar entre teorias políticas, juristas e os geógrafos. Para Gottmann (2012), o território não pode ser considerado apenas algo físico, pois possui usos, intenções e objetivos próprios.

O território consiste, é claro, de componentes materiais ordenados no espaço geográfico de acordo com certas leis da natureza. Entretanto, seria ilusório considerar o território como uma dádiva divina e como um fenômeno puramente físico. Os componentes naturais de qualquer território dado foram delimitados pela ação humana e são usados por um certo número de pessoas por razões específicas, sendo tais usos e intenções determinados por e pertencentes a um processo político. Território é um conceito gerado por indivíduos organizando o espaço segundo seus próprios objetivos. (Gottmann, 2012, p. 523)

A partir da década de 1980, o conceito de território ganha novas acepções, ao não ser compreendido apenas como algo inerte. Em 1985, na obra *Espaço e Método*, Milton Santos agrega ao conceito de território a noção de frações, abordando também a funcionalidade:

O território é formado por frações funcionais diversas. Sua funcionalidade depende de demandas a vários níveis, desde o local até o mundial. A articulação entre diversas frações do território se opera exatamente através dos fluxos que são criados em função das atividades, da população e da herança espacial. (Santos, 2020, p. 96)

Ainda no ano de 1985, Santos falava em diversas categorias de análise como forma, função, processo e estrutura³⁰. Estas categorias, interagem entre si para criar e moldar o espaço através do tempo (Santos, 2020). Em conformidade com Santos, a categoria de análise “forma” pode ser definida como:

A forma pode ser imperfeitamente definida como uma estrutura técnica ou objeto responsável pela execução de determinada função. As formas são governadas pelo presente, e enquanto se costuma ignorar o seu passado, este continua a ser parte integrante das formas. Estas surgiram dotadas de certos contornos e finalidades-funções. (Santos, 2020, p. 69)

Em *Espaço e Método*, o autor evidencia que as formas também são dotadas de conteúdo. Tais formas são constantemente modificadas e o conteúdo ganha novas significações ao longo do tempo histórico:

Como as formas geográficas contêm frações do social, elas não são apenas formas, mas formas-conteúdo. Por isso, estão sempre mudando de significação, na medida em que o movimento social lhes atribui, a cada momento, frações diferentes do todo social. Pode-se dizer que a forma, em sua qualidade de forma-conteúdo, está sendo permanentemente alterada e que o

³⁰ De acordo com Santos (2020), estas categorias de análise são definidas por: “*Forma* é o aspecto visível de uma coisa. Refere-se, ademais, ao arranjo ordenado de objetos, a um padrão. Tomada isoladamente, temos uma mera descrição de fenômenos ou de um de seus aspectos num dado instante do tempo. *Função*, de acordo com o Dicionário Webster, sugere uma tarefa ou atividade esperada de uma forma, pessoa, instituição ou coisa. *Estrutura* implica a inter-relação de todas as partes de um todo; o modo de organização ou construção. *Processo* pode ser definido como uma ação contínua, desenvolvendo-se em direção a um resultado qualquer, implicando conceitos de tempo (continuidade) e mudança” (Santos, 2020, p. 69).

conteúdo ganha uma nova dimensão ao encaixar-se na forma. (Santos, 2020, p. 12-13)

Em 1994, na obra *Território, Globalização e Fragmentação*, Santos critica o método como o conceito de território era empregado, ao ressaltar que “vivemos com uma noção de território herdada da modernidade incompleta e do seu legado de conceitos puros, tantas vezes atravessando os séculos praticamente intocados” (Santos, 1994, p. 15). Nesta mesma obra, Santos se refere ao território como “território usado”, sendo os usos do território que o faz objeto da análise social (Santos, 1994).

O território são formas, mas o território usado são objetos e ações, sinônimo de espaço humano, espaço habitado. Mesmo a análise da fluidez posta ao serviço da competitividade, que hoje rege as relações econômicas, passa por aí. De um lado, temos a fluidez virtual, oferecida por objetos criados para facilitar essa fluidez e que são, cada vez mais, objetos técnicos. (...) É a partir dessa realidade que encontramos no território, hoje, novos recortes, além da velha categoria de região; e isso é um resultado da nova construção do espaço e do novo funcionamento do território. (Santos, 1994, p. 16)

O conceito de território usado, então, avança em relação ao que era o conceito de território, ao adquirir formas e conteúdos diversos. No ano de 2001, em *O Brasil: Território e sociedade no início do século XX*, Milton Santos e Maria Laura Silveira reafirmam que a categoria de análise é o território usado (2001, p. 247) “o território, em si mesmo, não constitui uma categoria de análise ao considerarmos o espaço geográfico como tema das ciências sociais, isto é, como questão histórica. A categoria de análise é o território utilizado”.

Contudo, o conceito de território usado também pode ser confundido com a noção de “espaço banal”, apresentada por Milton Santos como o “espaço de todas as pessoas, de todas as empresas e de todas as instituições, capaz de ser descrito como um sistema de objetos animado por um sistema de ações” (Santos, 2006, p. 191). Dessa forma, o espaço banal seria o espaço de todos, e como instância este espaço não pode ser produzido (Souza, 2019). Já o conceito de território nos permite analisar como a sociedade se reproduz a partir dos seus usos e apropriações no território, conforme salienta Maria Adélia de Souza:

Assim, o uso do território se constitui em uma categoria social de análise. Seu estudo nos permite verificar a forma como a sociedade produz e se organiza pelo uso do território, seus objetos geográficos, hoje cada vez mais

tecnificados, a partir das ações realizadas por sujeitos, em função de seus interesses. São esses usos, por sua vez, constituídos pelas dinâmicas dos lugares, instituídos por acontecimentos solidários que revelam interesses específicos. (Souza, 2019, p. 7)

Em conformidade com Maria Adélia de Souza, a autora corrobora que o território usado é uma categoria de análise importante, devido este conceito ser influenciado também pelas dinâmicas específicas de cada lugar:

(...) o território usado se constitui em uma categoria essencial para a elaboração sobre o futuro. O uso do território se dá pela dinâmica dos lugares. O lugar é proposto por ele como sendo o espaço do acontecer solidário. Estas solidariedades definem usos e geram valores de múltiplas naturezas: culturais, antropológicos, econômicos, sociais, financeiros, para citar alguns. Mas as solidariedades pressupõem coexistências, logo pressupõem o espaço geográfico. (Souza, 2005, p. 253)

Nesse sentido, a presente dissertação irá se fundamentar no conceito de território usado para realizar a análise do município de Novo Gama enquanto espaço vivido e habitado (Santos, 1994), considerando que o território de Novo Gama também possui ações e expressões resultados das relações sociais:

O território só existe quando usado, praticado. Ele é a expressão histórica do espaço geográfico por nós entendido como instância social “uma indissociabilidade entre sistema de objetos e sistema de ações”. Indissociabilidade entre objetos e ações entendida como expressões e resultados das relações sociais. (Souza, 2019, p. 7)

Assim, com base no conceito de território usado, a dissertação irá evidenciar quais são os usos corporativos e seletivos do território de Novo Gama (por meio da pesquisa empírica), decorrentes do crescimento de empreendimentos imobiliários no município, os quais podem impactar também em outras localidades do município de Novo Gama.

2.2 Ordenamento e gestão territorial em Novo Gama

Em conformidade com a revisão sobre o conceito de território usado, na segunda metade do século XX o conceito de território ganha uma nova acepção, ao ser compreendido a partir dos seus usos, que também revelam ações passadas e presentes congeladas nos objetos, e ações presentes constituídas em ações (Santos e Silveira, 2001).

Desse modo, a questão territorial não fica restrita ao campo acadêmico, obtendo também notoriedade na Assembleia Constituinte de 1988, onde há “uma dimensão maior na discussão do ordenamento do território nacional, sendo este debatido e implementado por meio de políticas públicas, como o principal planejador e articulador do território” (Silva, 2020, p. 32).

Na Constituição Federal de 1988, há os arts. nº 182 e nº 183 sobre as políticas urbanas. Nestes artigos, estão previstos o desenvolvimento urbano a ser executado pelo poder público municipal, a fim de ordenar as funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes. Contudo, apenas no ano de 2001, esses dois artigos (182 e 183) são regulamentados pelo Estatuto da Cidade.

O Estatuto da Cidade, através da Lei Federal nº 10.257 de julho de 2001, estabelece as diretrizes gerais para a garantia do direito à cidade, em seus diversos aspectos, sendo eles: a garantia a cidades sustentáveis; direito à terra urbana; à moradia; ao saneamento ambiental; as infraestruturas urbanas; ao transporte; aos serviços públicos; trabalho; lazer; gestão democrática; cooperação entre os governos; planejamento e desenvolvimento das cidades.

Assim, este Estatuto também prevê os Planos Diretores Municipais como instrumento de orientação para o desenvolvimento e a expansão urbana. Os Planos Diretores devem abranger todo o território do município, sendo obrigatórios para todas as cidades com mais de vinte mil habitantes e têm que ser aprovados por lei municipal (Estatuto da Cidade, 2001).

Na presente dissertação de mestrado, é importante destacar o que está previsto no Plano Diretor de Novo Gama e as demais políticas urbanas, ao fazer uma releitura do espaço urbano do município e identificar os usos que são realizados no território, a partir da questão habitacional. Dessa forma, também é necessário compreender o que é o ordenamento territorial e como ocorre a gestão do solo no município de Novo Gama.

Convém o breve parênteses para conceituar o que seria solo, pois esta noção está presente ao dialogar com o ordenamento territorial. O “Solo” possui uma noção mais ampla e pode ser definido a partir de “corpos naturais que se desenvolvem em escalas de tempo da ordem de centenas a milhares de anos, e compõem a cobertura pedológica que reveste as áreas emersas da Terra” (Pedron, Dalmolin, Azevedo e Kaminski, 2004, p. 1647). Contudo, de acordo com Maricato (2011), quando se fala em solo urbano ou terra urbana, não se trata apenas de uma “terra nua”, mas, sim, de uma terra (ou solo) que está inserido em uma área urbanizada, que possui diversos serviços e infraestruturas.

Desse modo, cabe discorrer sobre o que é o ordenamento territorial e quais os seus objetivos na gestão do solo. De acordo com Moraes (2005), o ordenamento territorial busca compreender os grandes padrões de ocupação do solo, em uma visão macro do espaço ao focar em grandes conjuntos espaciais (Moraes, 2005).

O ordenamento territorial, então, tem como objetivo realizar um diagnóstico geográfico do território “indicando tendências e aferindo demandas e potencialidades, de modo a compor o quadro no qual devem operar de forma articulada às políticas públicas setoriais, com vistas a realizar os objetivos estratégicos do governo” (Moraes, 2005, p. 5). Dessa forma, a meta do ordenamento territorial é estar em conformidade com as legislações e o poder público, sendo o Estado o principal agente regulador do solo:

A meta do ordenamento territorial é a compatibilização de políticas em seus rebatimentos no espaço, evitando conflitos de objetivos e contraposição de diretrizes no uso dos lugares e dos recursos. Pensa-se o Estado como agente regulador e harmonizador, e não como gerador de impactos negativos (sociais, ambientais e econômicos). O ordenamento territorial é um instrumento de articulação transetorial e interinstitucional que objetiva um planejamento integrado e especializado da ação do poder público. (Moraes, 2005, p. 46)

Nos municípios goianos do Entorno, o Estatuto da Cidade foi o principal instrumento norteador para a formulação de quinze Planos Diretores Municipais. De acordo com a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento – SEPLAN, foram coordenadas 112 audiências públicas, diversas reuniões e oficinas técnicas para a elaboração dos Planos Diretores (Seplan, 2006). Este processo, portanto, agregava os municípios que faziam parte da RIDE-DF, a fim de buscar soluções para o desenvolvimento e a integração do Distrito Federal e do seu Entorno.

Não obstante ser uma atribuição municipal, numa iniciativa do Governo de Goiás, por intermédio desta Secretaria de Estado do Planejamento e Desenvolvimento em parceria com o Ministério da Integração Nacional, foi celebrado no ano de 2001 um Convênio de Cooperação Técnica, para prover os municípios goianos que integram a RIDE de Planos Diretores Municipais, devido ao crescimento acelerado da região, cujo objetivo é o de corrigir as distorções e os desequilíbrios regionais de crescimento, propiciando o desenvolvimento espacial e ambiental integrado e sustentado, além de atender às determinações legais. (Seplan, 2006, p. 13)

Para a implementação dos Planos Diretores nos municípios goianos do Entorno Sul, era necessário seguir três etapas: diagnóstico situacional dos municípios; objetivos e as diretrizes para o desenvolvimento nos diversos setores municipais; e os instrumentos legais necessários à viabilização do Plano Diretor (Seplan, 2006). Assim, com a finalidade de garantir também os princípios e normas que foram estabelecidos no Estatuto da Cidade em 2001.

Ao abordar o município de Novo Gama, cabe destacar que no ano 2000, este município já possuía 74.380 mil habitantes, e por isso seria obrigatório a elaboração do seu Plano Diretor, em conformidade com o que está previsto no Estatuto da Cidade. O Plano Diretor do município de Novo Gama é apresentado na primeira década dos anos 2000, por meio da Lei Complementar nº 629 de 07 de dezembro de 2006³¹:

Artigo 1º. O Plano Diretor de Novo Gama baseia-se nos princípios do desenvolvimento sustentável, paradigma que passa a orientar a ação da municipalidade que o promoverá, de modo integrado e sistêmico, abrangendo toda a dinâmica da vida social e comunitária do Município e de seus habitantes, em todas as suas dimensões, no meio rural e urbano, no Distrito Sede de Novo Gama e nos demais distritos que possam haver, com a finalidade de obter a melhoria da qualidade de vida da população e o incremento do bem estar da comunidade, para as gerações atuais e futuras. (Plano Diretor de Novo Gama, 2006, p. 4)

³¹ Plano Diretor de Novo Gama, 2006. Disponível em: <https://supremoambiental.com.br/wp-content/uploads/2017/12/LEI-COMPLEMENTAR-n.-629-Novo-Gama-2006-Institui-o-Plano-Diretor.pdf>.

Acesso em: 30 mar. 2023.

Dessa forma, os princípios fundamentais do Plano Diretor de Novo Gama reforçam para o desenvolvimento sustentável no meio rural e urbano, garantindo a qualidade de vida e o bem-estar da população em todo o território do município. Este Plano Diretor também agrega os documentos de “diagnóstico situacional” e “diretrizes, ações prioritárias e proposta de macrozoneamento”.

Ainda de acordo com o texto do Plano Diretor de Novo Gama (2006), as funções sociais da cidade são apresentadas como direito dos cidadãos, em relação ao acesso à recursos e infraestruturas urbanas, como por exemplo: à moradia, transporte público, saneamento básico, energia elétrica, à iluminação pública, à saúde, à educação, à cultura, à assistência social, ao lazer, à segurança pública e também aos espaços e equipamentos públicos e à preservação do Patrimônio Cultural e Natural (Plano Diretor de Novo Gama, 2006).

A política urbana no Plano Diretor de Novo Gama, ao ter como objetivo o “desenvolvimento sustentável” do município, incluiu o ordenamento territorial em seus aspectos administrativos, econômicos, ambientais, culturais, físicos e sociais. Também como prioridade da política urbana, há o atendimento às necessidades da população de Novo Gama em suas diversas áreas. Dessa forma, o Plano Diretor deve seguir o planejamento e a coordenação das atividades governamentais, que são atribuídas aos poderes executivos e legislativos, no âmbito de suas competências (Plano Diretor de Novo Gama, 2006).

Portanto, ao longo dos cinco títulos e capítulos do Plano Diretor de Novo Gama, são reafirmadas as diretrizes para o “desenvolvimento sustentável” do município, por meio do ordenamento, racionalização do uso do solo, urbanização e a regularização fundiária. O texto também inclui o desenvolvimento sociocultural de Novo Gama, ao fornecer serviços de qualidade para a população.

A questão ambiental também tem destaque ao longo do texto, pois o Plano Diretor prevê a longo prazo as práticas para o desenvolvimento e controle ambiental no município de Novo Gama. Dessa forma, também é reforçado as diretrizes da política urbana, em conformidade com o que está estabelecido no Estatuto da Cidade. No art. 31 do Título III – Da política urbana, o macrozoneamento municipal tem como objetivo estimular a ocupação do solo de acordo com as especificidades de cada porção do território de Novo Gama:

- I. estimular a ocupação e o uso do solo de acordo com as especificidades das diferentes porções do território municipal;
- II. manter a diversidade e a

dinâmica dos espaços urbanos; III. promover a integração e complementaridade entre as áreas urbanas, as áreas de conservação ambiental e as áreas rurais; IV. controlar a expansão urbana e a ocupação e o uso do solo de modo a adequar o desenvolvimento da cidade e o seu adensamento às condições do meio físico, potencializando a utilização das áreas bem providas de infraestruturas, prevenindo e/ou corrigindo situações de risco ou sobrecarga, evitando o adensamento nas áreas desarticuladas, evitando a ocupação nas áreas de preservação ambiental e preservando os chacreamentos; V. elevar a qualidade ambiental do Município por meio da preservação e recuperação do meio ambiente; VI. preservar e recuperar as edificações e conjuntos representativos da memória do Município. (Plano Diretor de Novo Gama, 2006, p. 28)

Em conformidade com o Plano Diretor, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atrelada às Leis urbanísticas e ao Estatuto da Cidade. O Título III também prevê a Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano em Novo Gama, que será tratada adiante para definir as áreas urbanas presentes no município.

Assim, nesta dissertação de mestrado, ao abordar a questão habitacional do município de Novo Gama e os usos do território, é necessário destacar a Seção III do terceiro Título do Plano Diretor. A Seção III intitulada “da política habitacional”, tem como objetivo reduzir os déficits habitacionais e melhorar a qualidade de vida da população de baixa renda:

Artigo 62. A Política Habitacional tem o objetivo de reduzir o déficit de moradias, melhorar as condições de vida e das condições de habitação, especialmente da população de baixa renda, inibindo a ocupação desordenada e em áreas de risco geológico ou natural, oferecendo alternativas e garantindo o atendimento das funções sociais da cidade e da propriedade. (Plano Diretor de Novo Gama, 2006, p. 39)

A política habitacional do município de Novo Gama, então, possui diretrizes para realizar a regularização urbanística e fundiária, construir habitações populares e inserir programas habitacionais (Plano Diretor de Novo Gama, 2006). Como uma das diretrizes, se tem o alinhamento das políticas habitacionais do município com as “linhas estratégicas da política federal, favorecendo o aproveitamento das áreas urbanizadas nas Zonas de Uso Misto aptas ao uso residencial, em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo” (Plano Diretor de Novo Gama, 2006, p. 40).

O objetivo é avaliar o déficit habitacional do município de Novo Gama, por meio de informações socioeconômicas que tem por finalidade direcionar a política habitacional e fornecer melhorias na qualidade de vida dos habitantes. O Plano Diretor também estabelece a participação pública e privada para os programas habitacionais desde que estejam de acordo com as leis urbanísticas.

Para tais políticas habitacionais serem executadas no município, é necessário privilegiar os setores de baixa renda, o “Poder Executivo desenvolverá ações de urbanização de lotes, de construção, reconstrução ou reforma de moradias, de regularização fundiária e urbanística e de reassentamento de famílias localizadas em áreas de risco ou em Zonas de Proteção Ambiental” (Plano Diretor de Novo Gama, 2006, p. 40).

Logo, a própria legislação do município de Novo Gama prevê a diminuição das desigualdades habitacionais no que se refere a população sem moradia e de baixa renda, por meio de programas habitacionais que possam vir de iniciativas públicas ou privadas. Após o ano de 2006, o programa habitacional que se legitima a nível nacional é o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, implementado no ano de 2009.

Ao final do texto do Plano Diretor de Novo Gama, é apresentado o seu processo de implementação e planejamento, através das legislações e documentos normativos, financeiros e institucionais. E também estabelece o Conselho da Cidade de Novo Gama, após a aprovação do Plano Diretor, para implementar e acompanhar a política urbana conforme as diretrizes estabelecidas pelas legislações. Este Conselho deverá ser composto pela sociedade civil e também pelo poder público municipal, com reuniões ordinárias a fim de discutir, avaliar e propor soluções para os problemas urbanos do município de Novo Gama (Plano Diretor de Novo Gama, 2006).

Em diálogo com as políticas de ordenamento e gestão territorial do município de Novo Gama, para além do Plano Diretor Municipal, se tem a Lei Complementar nº 633 de 07 de dezembro de 2006, sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano de Novo Gama. Esta Lei, estabelece as normas para a ocupação do solo no município:

Artigo 2º - Fazem parte das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano: I - o zoneamento urbano do Município; II - a hierarquização das vias urbanas da Sede Municipal; III - a fixação dos parâmetros de uso e ocupação

do solo urbano; IV - a disciplina do parcelamento do solo. (Lei complementar nº 633, 2006, p. 5)

A Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano de Novo Gama, em conformidade com o Plano Diretor, classifica o município de Novo Gama em nove zonas específicas, sendo elas: I - Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural – ZEIHC; II- Zonas de Uso Misto – ZUM; III- Zonas de Adensamento Restrito – ZAR; IV- Zonas de Atividades Econômicas – ZAE; V- Zonas de Proteção Ambiental – ZPA; VI- Zonas de Expansão Urbana – ZEU; VII- Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS; VIII- Zonas Especiais de Interesse Urbano-Ambiental – ZEIUA; IX- Zonas Rurais Especiais de Interesse Turístico e Ambiental – ZEIA³².

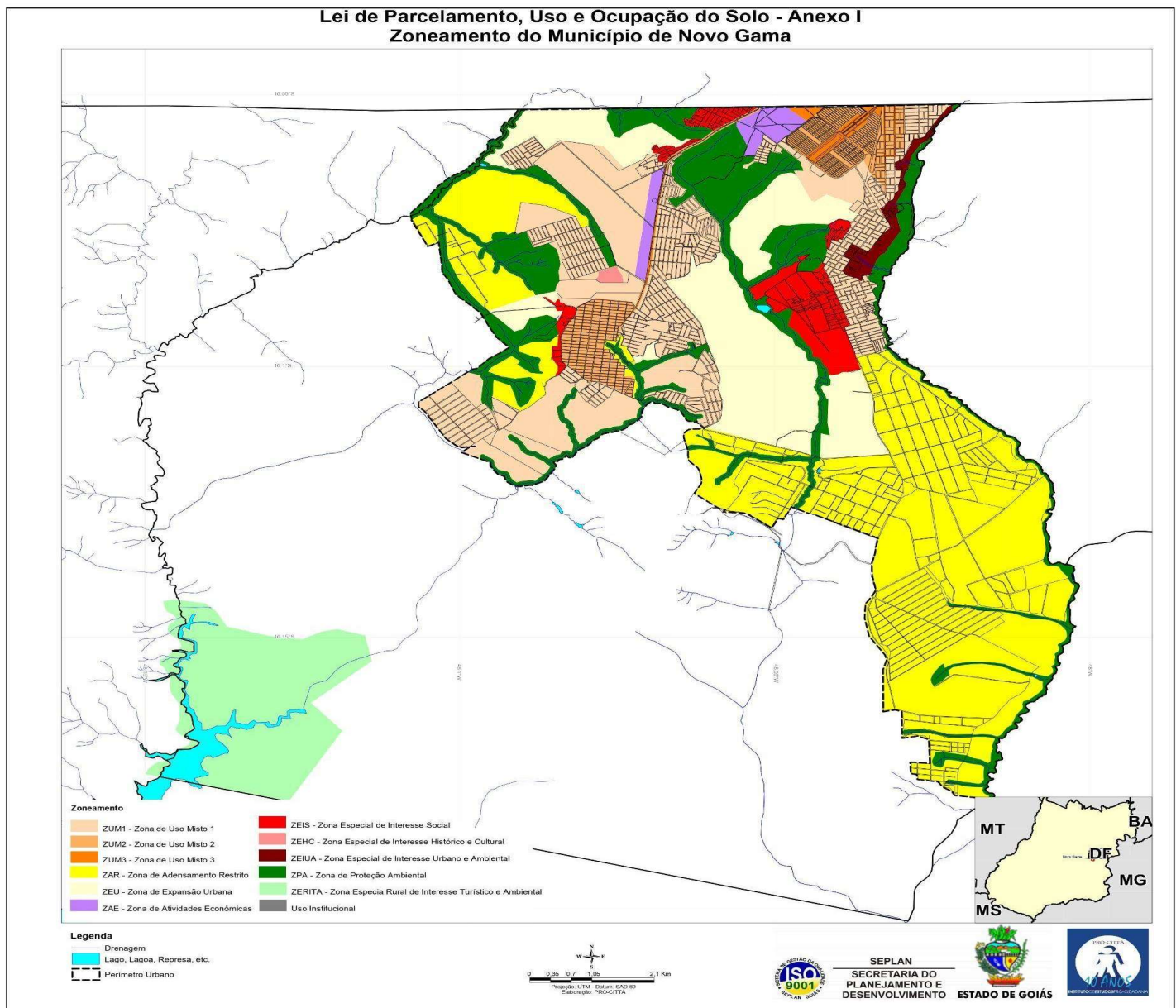
Assim, esta Lei também trata os usos do solo do município de Novo Gama, definidos em residencial, econômico, institucional e especiais. Vale reforçar que estas categorias dos usos do solo de Novo Gama (apresentadas na Lei nº 633/2006), não demonstram a profundidade dos usos do território do município, sendo estes usos políticos, sociais e econômicos que são realizados por diversos agentes no território. Esta Lei, portanto, apenas setoriza o território de Novo Gama, o apresentando como algo estático que possui zonas definidas.

A Figura 5 indica a divisão das zonas urbanas e rurais do município de Novo Gama. De acordo com o IBGE (2022), o município possui sua unidade territorial estimada em 192,285 km² e a densidade demográfica em 487,26 hab/km². No município de Novo Gama, também estão presentes os bairros Núcleo Habitacional Novo Gama, Parque Estrela Dalva VI, Boa Vista, Residencial América do Sul, Residencial Alvorada, Lunabel, Jardim Lago Azul, Núcleo Residencial Santa Tereza, Núcleo Residencial Brasília e Vale das Andorinhas.

Cabe destacar que o município de Novo Gama, também possui outras localidades que estão em processo de regularização fundiária, como aponta Martins (2017, p. 240), sendo elas a “Vila Zequinha, Bela Vista Estrela Dalva VI, Vila União, Chácaras Minas Gerais, Vila Esperança, Vila Emerenciana, Mansões Santa Bárbara, Residencial Paiva, Residencial Negreiros, Grande Vale, Boa Vista I, Boa Vista II e Rocinha-Guardamor.”

³² Disponível em: <https://supremoambiental.com.br/wp-content/uploads/2018/07/lei-n-633-06-goias-2006-lei-de-parcelamento-uso-e-ocupao-do-solo-urbano-de-novo-gama-go.pdf>. Acesso em: 01 de abr. 2023.

Figura 5: Zoneamento do município de Novo Gama, de acordo com a Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.



Fonte: Seplan (2006, p. 53)

Entretanto, para esta dissertação de mestrado, é necessário destacar o que são os usos residenciais desta Lei, ao ser trabalhado ao longo da pesquisa a questão habitacional de Novo Gama, que envolve as moradias/loteamentos populares e os condomínios fechados. Logo, de acordo com a Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de Novo Gama, entende-se uso residencial por:

I - residencial unifamiliar, que corresponde ao uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote

ou conjunto de lotes, incluídos os condomínios horizontais compostos exclusivamente por unidades residenciais deste tipo; II - residencial multifamiliar, que corresponde ao uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontal ou verticalmente, sendo: i. residencial multifamiliar horizontal, com até 2 pavimentos; ii. residencial multifamiliar vertical de baixa densidade, com até 4 pavimentos; iii. residencial multifamiliar vertical de alta densidade, com até 10 pavimentos. (Lei complementar nº 633, 2006, p. 20)

Os loteamentos populares (uma habitação por lote ou um conjunto de lotes) presentes nos bairros Núcleo Habitacional Novo Gama e Parque Estrela Dalva VI se enquadram no que é definido como residencial unifamiliar e também multifamiliar. Já os condomínios fechados possuem uma seção específica nesta Lei.

No Título V – Do parcelamento do solo urbano, há uma seção específica que irá tratar os condomínios fechados. A Seção “dos condomínios” vai apresentar definição de condomínios fechados e determinar que estes condomínios podem ser estabelecidos nas zonas urbanas, se não forem considerados residenciais multifamiliares. As legislações e normas urbanísticas de Novo Gama, também deverão ser aplicadas aos condomínios fechados, em conformidade com a zona urbana que estão inseridos. Assim, entende-se condomínio fechado por:

As edificações ou conjunto de edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, constituindo cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações da Legislação Federal pertinente. A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e bens de uso comum. Será permitida a implantação de condomínios horizontais destinados ao uso residencial unifamiliar nas Zonas Urbanas do Município. (Lei complementar nº 633, 2006, p. 48)

No município de Novo Gama, após onze anos de sua emancipação (em 1995), instituíram a política urbana do município por meio do Plano Diretor e da Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, que foram apresentadas no ano de 2006. Contudo, é necessário reforçar nesta discussão que o ordenamento territorial e as demais políticas urbanas não são a solução a longo prazo para todos os problemas urbanos e os demais conflitos presentes nos territórios.

O Plano Diretor de Novo Gama e a Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, são apenas instrumentos norteadores, políticas públicas que tendem a normatizar os territórios e tem o Estado como principal agente “regulador”. Estes instrumentos normatizadores, também separam a sociedade do território ao negligenciar os diversos usos que são materializados no território pelos sujeitos, apenas considerando estabelecer a “ordem” no território.

(...) Essa cisão epistemológica entre território e política, que nasce com o Estado territorial e a vontade do Soberano de ser a única fonte de poder sobre o “seu” espaço, teve a função ideológica de revelar o território apenas como forma, não deixando transparecer sua condição de forma-conteúdo, ou seja, negando ao conjunto da sociedade seu protagonismo e seu direito ao espaço, obnubilando o caráter histórico do território, que é resultado de um processo de “formação territorial”, e empobrecendo o conceito ao concebê-lo como mero reflexo das ações sociais. Essa dicotomia, que coloca a sociedade de um lado e o território de outro, impede a compreensão do território usado como um condicionante social, na medida em que o território usado também é, ao lado da política, da cultura e da economia, uma esfera social. (Cataia, 2013, p. 1136)

Para a formulação destes instrumentos que ordenam o território, deve-se levar em consideração os diversos usos do território, que também são políticos devido às diversas formas e materialidades (Santos, 2006). De acordo com Silveira “o território usado não é uma coisa inerte ou um palco onde a vida se dá. Ao contrário, é um quadro da vida, híbrido de materialidade e de vida social” (Silveira, 2011, p. 153).

No entanto, em contramão ao que prevê as legislações urbanísticas do município de Novo Gama (quase duas décadas após serem instituídas), é possível observar que o município ainda sofre com diversas problemáticas urbanas e até o presente é considerado como parte da periferia metropolitana de Brasília. Como exemplo, no ano de 2022, a pesquisadora Larissa Alves Lacerda, defendeu a sua dissertação de mestrado³³ sobre o acesso a infraestruturas nos municípios de Novo Gama (GO) e São Gonçalo (RJ). Sendo estes municípios participantes do G100:

³³ Dissertação de mestrado defendida no Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, da Universidade de Brasília (UnB). Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/44782>. Acesso em: 15 abr. 2023.

A lista dos municípios do g100, grupo cunhado pela Frente Nacional dos Prefeitos (FNP), ranqueia as cem cidades brasileiras mais populosas, com alto percentual da população de mais baixa renda e baixos índices de geração de recursos próprios, apresentando uma alta dependência do repasse de verba dos governos federal e estadual. Partindo de um foco econômico, os estudos do g100 expõem a realidade da arrecadação tributária nesses municípios, fruto de uma formação histórica, territorial e econômica que, ao longo do tempo, tornaram escassas e defasadas infraestruturas urbanas e serviços públicos. O intuito da formação deste grupo é destacar sua vulnerabilidade socioeconômica e ambiental de forma a buscar recursos e políticas públicas que contemplem essa realidade e esses desequilíbrios. Esta pesquisa busca analisar o papel do acesso às redes de infraestruturas urbanas na garantia do direito à cidade e da justiça espacial nos municípios do g100. (Lacerda, 2022, p. 5)

Em resumo, Lacerda (2022) evidencia que o município de Novo Gama se manteve nas primeiras posições do G100, ao apresentar “a sua situação frágil em termos de renda per capita, investimento municipal em infraestrutura e atendimento aos serviços básicos para a população do município, como educação e saúde” (Lacerda, 2022, p. 97). Em vista disso, na presente dissertação de mestrado, é feito o esforço para identificar os usos corporativos do território de Novo Gama que possam afetar o desenvolvimento sustentável do município, ao levar em consideração que a população de Novo Gama já sofre com as diversas problemáticas que estão presentes em um município periférico.

2.2.1 Breves considerações sobre o município de Novo Gama

A fim de compreender a dinâmica urbana de Novo Gama e o que o torna parte da periferia metropolitana de Brasília, foram realizados quatro trabalhos de campo nesse território no período de outubro de 2021 a dezembro de 2022. Como parte da metodologia desta dissertação, a pesquisa de campo inicial teve por objetivo conhecer a configuração urbana e territorial dos bairros Núcleo Habitacional Novo Gama e Parque Estrela Dalva VI. Portanto, a pesquisa de campo inicial ocorreu nos meses de outubro e novembro de 2021. As demais pesquisas de campo realizadas no ano de 2022 serão abordadas adiante no quarto capítulo desta dissertação.

Para a pesquisa geográfica, o trabalho de campo é um instrumento fundamental para o acontecer científico, quando atrelado à teoria. Costa e Scarlato (2019) comentam que as construções teóricas, devem estar na entrada ou na saída das investigações de campo, assim, realizando as observações locais dos possíveis fatos e fenômenos estudados. A fase inicial deste trabalho de campo, então, constituiu na observação dos fenômenos de forma ampla, com anotações e registros fotográficos dos territórios analisados: bairros Núcleo Habitacional Novo Gama e Parque Estrela Dalva VI.

Na primeira pesquisa de campo (em outubro de 2021), foi observado que os bairros do município de Novo Gama carecem de infraestruturas básica como saneamento, coleta seletiva adequada e pavimentação em determinados pontos do município. No bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, há mais recursos públicos como a rodoviária, uma Unidade de Pronto Atendimento – UPA que funciona 24 horas, escolas, biblioteca, a sede da prefeitura municipal, praças e ginásios esportivos (Figuras 6 e 7). Entretanto, os recursos presentes no território de Novo Gama ainda precisam ter mais qualidade para atender a demanda dos habitantes, sendo esta demanda prevista no Plano Diretor do município³⁴.

³⁴ O Plano Diretor de Novo Gama, prevê: “Investir na melhoria da qualidade de vida social e urbana de Novo Gama, através de um modelo de gestão participativa eficiente, buscando parcerias estratégicas para viabilizar o desenvolvimento social do Município, demandando dos governos estadual e federal sua devida participação no cofinanciamento na produção e distribuição dos bens e serviços de consumo coletivo” (2006, p. 9-10).

Figura 6: Praça da Bíblia e a Rodoviária, localizados no Núcleo Habitacional Novo Gama



Fonte: Acervo da autora (2021)

Figura 7: Avenida Central do bairro Núcleo Habitacional Novo Gama



Fonte: Acervo da autora (2021)

Ao analisar estes fatores, o bairro Núcleo Habitacional Novo Gama é tido como uma “centralidade” no município, onde estão as principais escolas estaduais e demais serviços essenciais básicos, em comparação com o bairro Parque Estrela Dalva VI (Pedregal).

Durante o trabalho de campo no bairro Parque Estrela Dalva VI, foi perceptível a predominância do comércio em sua avenida, marcado por lojas de roupas, eletrodomésticos, eletrônicos e lojas de grande porte, obtendo grande variedade de lojistas. O território que constitui a Avenida principal do Pedregal (Figuras 8 e 9) é utilizado por sujeitos que residem no município de Novo Gama, e também por pessoas que residem em localidades vizinhas, nos municípios do Entorno e as RAs mais próximas, como Gama e Santa Maria.

Foi observado em campo que, em várias áreas residenciais deste bairro, há a carência de diversas infraestruturas como pavimentação nas ruas, tratamento de esgoto, iluminação e habitações adequadas, sendo a defasagem maior em quadras que se distanciam da Avenida Principal do Pedregal (Figuras 10 e 11).

Figura 8: Avenida principal do Pedregal



Fonte: Acervo da autora (2021)

Figura 9: Avenida principal do Pedregal



Fonte: Acervo da autora (2021)

Figura 10: Áreas residenciais do Pedregal



Fonte: Acervo da autora (2021)

Figura: 11: Áreas residenciais do Pedregal



Fonte: Acervo da autora (2021)

Desse modo, por meio das observações de campo, o Parque Estrela Dalva VI se torna um dos bairros mais constitutivos de desigualdades no município de Novo Gama. Cabe reforçar que o Parque Estrela Dalva VI é um bairro maior em extensão territorial do que o Núcleo Habitacional Novo Gama, e é bem notável os traços do abandono por parte do poder público municipal ao percorrer a sua extensão territorial.

Ao considerar que o bairro Parque Estrela Dalva VI tem o seu “começo” na BR DF-290, tendo este ponto como referência até o fim do seu limite territorial, somam-se aproximadamente 9 km. Portanto, quanto mais distante da BR e dos comércios (Avenida Central), mais precários são os serviços e infraestruturas oferecidos para os moradores desse bairro, analisados por meio da paisagem no trabalho de campo.

De acordo com as Pesquisas Metropolitanas por Amostra de Domicílios (PMAD)³⁵, realizadas pela Codeplan nos anos de 2013, 2017/2018 e 2019/2020 sobre o Município de Novo Gama, é evidenciado que os índices deste município são baixos no que se refere à educação, saúde, trabalho e rendimento, segurança e a questão habitacional (de infraestrutura domiciliar).

Ao considerar a totalidade em que o município está inserido, Novo Gama de fato faz parte da periferia metropolitana de Brasília, caracterizada por municípios adjacentes que possuem uma relação de dependência com o Distrito Federal e que são marcados pela falta de diversos serviços básicos de qualidade para os seus habitantes (PMAD, 2020).

Estas características também foram observadas durante o trabalho de campo inicial nos bairros Núcleo Habitacional Novo Gama e Parque Estrela Dalva VI. Em vista disso, a pesquisa de campo se torna fundamental na ciência geográfica e é essencial para diversos acontecimentos científicos. Cabe ressaltar que foi por meio da pesquisa de campo inicial e da análise dos fenômenos espaciais que surgiu a problemática de pesquisa desta dissertação, ao observar que o território destes dois bairros também eram usados e apropriados por agentes do capital imobiliário.

³⁵ “Com a PMAD, a Codeplan resgata o seu papel em cooperar com os municípios da Região Geoeconômica de Brasília, por meio do levantamento de informações socioeconômicas, com vistas a apoiar o planejamento e a gestão municipal, e que teve seu ápice quando da elaboração do Programa Especial da Região Geoeconômica de Brasília (PERGEB). Em 2003, a Codeplan realizou uma pesquisa domiciliar nos municípios que compõem a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (RIDE), que resultou na publicação “Brasília e sua Região Polarizada - Perfil Socioeconômico e Demográfico da População - Relações entre o Distrito Federal e Entorno”, porém de dimensão e amplitude reduzidas”. (Codeplan, 2013, p. 7)

CAPÍTULO 3: USOS DO TERRITÓRIO, ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E PROGRAMAS HABITACIONAIS NO ENTORNO SUL

3.1 A transformação da terra em mercadoria: nota conceitual para aproximação ao objeto

O processo de especulação imobiliária é um fenômeno estritamente relacionado com o preço da terra e por isso também é necessário trazer à discussão a propriedade privada. Em um breve apanhado histórico, no processo de formação do sistema capitalista a propriedade privada teve grande importância. “O entendimento da renda da terra requer de antemão o reconhecimento da importância da propriedade privada, da inserção cada vez mais acentuada da tecnologia nas relações de produção contemporânea, e ainda, acima de tudo, do conhecimento da lei do valor enquanto lei geral da acumulação capitalista” (Cario e Buzanelo, 1986, p. 32). Silva também aponta que no sistema feudalista a propriedade privada já não era considerada uma mercadoria qualquer, pois a produção já era exercida sobre ela:

No feudalismo a propriedade da terra vinha acompanhada de uma série de obrigações e compromissos que na prática não possibilitavam que a mesma fosse considerada uma simples mercadoria. Além disso, enquanto o senhor feudal tinha a propriedade formal da terra (embora atrelada a uma teia de compromissos assumidos em vários níveis) o servo tinha a posse da terra enquanto meio de produção e também como espaço de vivência e de socialização. Esta posse também estava atrelada a uma série de obrigações e compromissos que na prática protegiam um pouco a condição do servo, do ponto de vista de sua permanência na terra. (Silva, 2009, p. 122)

Cario e Buzanelo (1986) comentam que a renda da terra foi estudada por diversos economistas clássicos, mas apenas Marx e os marxistas abordaram esta temática como uma questão social, fruto de desigualdades ao estar associada ao monopólio da propriedade privada no sistema capitalista. Rubin (1987) afirma que para Marx o conceito de “valor” (de um produto por exemplo) só pode aparecer quando há o valor de troca.

(...) então estamos tratando de uma relação social diferente, uma relação de produção diferente, que está por trás da mesma forma material de troca e valor. Esta relação social é submetida a uma análise especial, a saber, no contexto da teoria da renda. Deste modo, a terra, que tem preço, expressão monetária do valor (enquanto categoria material), não tem “valor” no sentido mencionado

acima, isto é, o preço da terra não expressa no ato de troca a relação social funcional, que relaciona o valor dos produtos do trabalho à atividade de trabalho dos produtores mercantis independentes. (Rubin, 1987, p. 59)

Rubin (1987) também destaca que dentro da teoria da renda da terra, a terra é um recurso natural e não uma mercadoria produzida pelos trabalhadores, contudo, a terra quando concentrada na mão de poucos proprietários ocasiona em desigualdades socioeconômicas.

Conforme argumenta Moreira (2013), os significados da lei do valor e da mais-valia por Marx, demonstram a explicitação do capitalismo que envolve a relação natureza e sociedade, sendo esta junção ignorada por economistas clássicos, ao não fazerem a devida ruptura epistemológica e ideológica.

Marx, em sua perspectiva de compreensão das classes, como classes proprietárias e não proprietárias dos recursos materiais produtivos, vai interpretar a sociedade capitalista de uma posição de classe crítica à interpretação dominante: da posição da classe trabalhadora. Em sua teoria da renda da terra, a renda absoluta ganha significação como uma renda de propriedade, como monopólio de classe, como renda em geral, da mesma forma que a propriedade do capital dá acesso a um lucro em geral. A renda da terra, enquanto renda em geral, vai permitir conceber como unificados os interesses da classe proprietária de terras e os interesses da propriedade capitalista. (Moreira, 2013, p. 97)

Silva (2009) discorre sobre as origens do mercado de terras, e reforça que a terra não é mais vista como algo “fixo” ao adquirir valor na modernidade. De acordo com Aldigueri (2017), quando instituída a moderna propriedade privada, a terra passa a ter o significado de mercadoria e torna-se um instrumento importante de mais-valia, devido a capitalização da renda da terra.

O processo de transformação da terra em mercadoria foi tenso e contraditório e não pode ser entendido de forma independente da transformação do trabalho em mercadoria. Esta mercadoria, força de trabalho, que Marx chamada de “peculiar” por ser a única capaz de criar valor, se constitui no mesmo processo em que a propriedade perde seu caráter fixo e se torna uma mercadoria. (Silva, 2009, p. 123)

Rodrigues (2021), também reforça que a terra é um bem natural, que não pode ser reproduzido, o trabalho que é produzido é exercido sobre a terra. Conforme os anos passam, o preço da terra se torna cada vez mais elevado, pois a mesma também é uma espécie de capital (Rodrigues, 2021).

Há um consenso, aceito sem a menor constatação por todas as correntes de pensamento: só o trabalho cria valor. A terra é uma mercadoria que tem preço, que é vendida no mercado, e que não é reproduzível, ou seja, tem um preço que independe da sua produção. É uma mercadoria sem valor, no sentido de que seu preço não é definido pelo trabalho na sua produção, mas pelo estatuto jurídico da propriedade da terra, pela capacidade de pagar dos seus possíveis compradores. (Rodrigues, 2021, p. 17)

Ainda em diálogo com Rodrigues (2021, p. 17), é pontuado que “a terra é um equivalente de mercadoria, ou um equivalente de capital”. Para a autora, a origem da valorização da terra não é a produção, mas sim o capital. Ao investir o dinheiro na terra pautando-se na valorização do jogo capitalista, que também é fundamentado na propriedade privada, a terra se torna uma “falsa mercadoria e um falso capital. É um valor que se valoriza pela monopolização do acesso a um bem necessário à sobrevivência e tornado escasso e caro pela propriedade” (Rodrigues, 2021, p. 17).

Dessa forma, o processo de transformação da terra em mercadoria foi intenso. A terra não mais pode ser entendida de forma independente da relação trabalho-mercadoria. Por isto, com a expansão do espaço urbano e a formação de grandes cidades, sendo este fenômeno em escalas globais desde o século XIX, a propriedade privada e a terra ficam cada vez mais difíceis de serem usadas e apropriadas por todos no território.

Mesmo com todas as crises do sistema capitalista, na atualidade, não é apenas a terra que se torna uma mercadoria, mas as cidades também. No século XX, com o processo de urbanização acelerada em diversos países³⁶, a valorização da propriedade também se torna uma

³⁶ De acordo com Santos (2008, p. 13) “Se, em meados do século XIX, a população urbana representava apenas 1,7% da população mundial, em 1950 tal porcentagem era de 21% e, em 1960, de 25%. Assim, a urbanização é um fenômeno não apenas recente como também crescente, e em escala planetária. O fato de que, entre 1800 e 1950, a população mundial multiplicou-se por 2,5 e a população urbana por vinte, mostra a importância que a urbanização vem tendo no mundo desde mais de um século. (...) A urbanização desenvolvida como o advento do

fonte de investimento, sendo o processo de especulação imobiliária essencial para o capital financeiro.

Cabe frisar que o processo de especulação imobiliária no Brasil não é recente, e advém do período de transição do perfil rural para urbano do país. No início do século XX o crescente aumento demográfico e a modernização do capitalismo fizeram com que grandes proprietários fundiários e empresas estruturassem um mercado imobiliário nas áreas urbanas brasileiras. Considerando os princípios da especulação imobiliária, que pauta-se na valorização de imóveis, é preciso considerar que esta valorização é ressaltada com a implantação de serviços públicos ou privados decorrentes do crescimento urbano das cidades. Este processo faz com que proprietários fundiários e promotores imobiliários especulem através do valor de troca dos imóveis, descumprindo as funções sociais das habitações, sendo assim, é necessário pensar possibilidades de reformas urbanas. (Lima; Orlando; Silva, 2017, p. 3-4)

Assim, o processo de especulação imobiliária também segue uma lógica no sistema político-econômico capitalista, que de acordo com Oliveira (1978) pode estar relacionado com a produção ou o consumo. Quando relacionada à produção, a renda diferencial irá se referir aos custos de produção em diferentes áreas: se a localização dificultar o acesso do mercado, a circulação do capital será mais lenta, se a localização for privilegiada, será maior a circulação do capital e irá resultar em um lucro maior.

Assim, para melhor compreendermos a lógica da especulação imobiliária, devemos verificar que esta pode estar ligada ou a produção ou ao consumo. No primeiro caso, a renda diferencial refere-se a diferença de custos de produção entre os investimentos de capitais em situações diferentes, ou seja, quando a localização dificultada pelos acessos, principalmente ao mercado, permite uma circulação mais lenta do capital, tornando assim o lucro das operações menores. Caso inverso ocorre quando o investimento é feito em uma área bem situada, ou seja, haverá nesse caso maior rapidez na circulação do capital, havendo, pois, um lucro extraordinário sobre o lucro médio. Este

capitalismo aparece na Europa como fato moderno logo depois da Revolução Industrial. Mas, recentemente, e paralelamente a modernização, ela se generaliza nos países subdesenvolvidos; por isso, costuma-se associar a ideia de urbanização a industrialização”.

fato faz com que o aluguel em outra área seja diferente, quando parte da mais-valia apropriada, sob a forma de lucro extraordinário, é transferida para os proprietários sob forma de renda da terra. (Oliveira, 1978, p. 81)

O processo de especulação imobiliária, então, está fortemente ligado à propriedade privada e principalmente à terra urbana. Em consequência, as cidades ficam cada vez mais expostas às desigualdades socioespaciais, que são acentuadas por aqueles que não conseguem obter as melhores habitações e residir nas melhores localizações. E assim evidencia o contraste com os sujeitos que possuem maior poder aquisitivo. Contudo, vale destacar que o processo de especulação imobiliária hoje não atinge apenas os grandes centros urbanos, sendo a especulação imobiliária um movimento que agrega diversos agentes do capital financeiro, que cada vez mais usam e se apropriam de territórios periféricos.

Na atualidade, em muitas áreas consideradas “centrais” o processo de especulação imobiliária já está quase em seu ápice, ao tornar o preço da moradia inacessível para determinadas classes da sociedade, fazendo com que os investidores do capital imobiliário busquem áreas mais “baratas” para investir. Muitos territórios considerados periféricos, progressivamente se tornam atrativos para o capital financeiro, devido a alta demanda por habitação e a grande possibilidade da população de baixa renda adquirir o seu imóvel próprio através de programas de financiamento do próprio governo.

3.2 Especulação imobiliária no Entorno Sul e os programas federais de habitação

Em diálogo com o conceito de território usado, Santos e Silveira (2001, p. 247) afirmam que a categoria de análise é o território usado “a partir desse ponto de vista, quando quisermos definir qualquer pedaço do território, deveremos levar em conta a interdependência e inseparabilidade entre a materialidade, que inclui a natureza, e o seu uso, que inclui a ação humana, isto é, o trabalho e a política”. De acordo com o conceito de território usado, Souza afirma que há de se distinguir os processos de usos do território, sendo este praticado pelas pessoas como um direito existencial, e por empresas com o foco em ações para os usos “mercantis” (Souza, 2019).

Há um outro território que não é abrigo da grande maioria, para o qual não há normas nem constituições politicamente definidas na perspectiva de construção de um porvir: trata-se do território como norma, aquele usado pelas empresas, o território como recurso. (Souza, 2019, p. 12)

Na presente dissertação de mestrado, ao evidenciar a questão habitacional do município de Novo Gama, é importante destacar que estes territórios do Entorno Sul que são considerados periféricos, atualmente, também são usados e apropriados por empresas e instituições que promovem a especulação imobiliária.

Conforme a discussão sobre a terra como mercadoria, os agentes do mercado imobiliário não atuam apenas em territórios considerados centrais, estando presente nas periferias também. Por isso, em territórios periféricos os diversos agentes do mercado imobiliário possuem como pretexto a “valorização” deste espaço urbano.

É evidente que esta “valorização” também ocorre nas áreas dos denominados loteamentos de alto padrão, condomínios fechados, bairros-jardins, onde se vende, além da terra, segurança e homogeneidade de classe social, equipamentos e serviços coletivos (...). E aqui como nos loteamentos da “periferia pobre” (por que estes também estão espacialmente localizados na periferia, mas na “periferia rica”), o processo é basicamente o mesmo. Vende-se alguns lotes que “viabilizam” o investimento, e quando começa a ocupação, os demais serão colocados à venda, como expansão do loteamento, face ao sucesso alcançado, por um preço mais elevado que os anteriores. Ou então vende-se os lotes mais bem localizados, prevendo-se uma valorização futura. (Rodrigues, 2021, p. 23)

Assim, este fenômeno de valorização do espaço urbano também ocorre nos municípios goianos fronteiriços com o DF, com a finalidade de vender ou locar mais habitações nesses territórios. No Entorno Sul, há o crescimento da especulação imobiliária voltada à construção de condomínios fechados com preços acessíveis para a população de baixa renda adquirir imóveis próprios ou alugar, impulsionados pelo programa federal Minha Casa Minha Vida (PMCMV), a partir do ano de 2009³⁷. Como resultado, se tem o aumento populacional nos municípios goianos do Entorno.

Cabe um parêntese para a comparação populacional dos municípios vizinhos do Entorno Sul. De acordo com os dados Censo Demográfico, realizado no ano de 2010 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o município de Valparaíso de Goiás possuía 132.982 habitantes, já em 2022 com os dados preliminares do último Censo Demográfico (2022) a população estimada é de 198.861 habitantes. Assim, durante este período a população do município de Valparaíso de Goiás cresceu cerca de 51,68%. No município de Cidade Ocidental com o Censo Demográfico de 2010, foi estimado 55.915 habitantes. Em 2022, com os dados preliminares do Censo Demográfico, a população de Cidade Ocidental é estimada em 91.761 habitantes, com o crescimento populacional de 64,12%.

Com relação ao município de Novo Gama, no Censo Demográfico de 2010 foi estimado o total de 95.018 habitantes, e ano de 2022 com as informações preliminares do último Censo Demográfico, a população de Novo Gama foi estimada em 103.804 habitantes³⁸, com o crescimento demográfico de 9,27% neste período.

³⁷ “Apresentado em março de 2009, o PMCMV é um conjunto de soluções para os principais problemas apontados pelos estudos da PNH e da FJP. Ele busca atingir principalmente os aspectos econômicos dos financiamentos habitacionais por meio da concessão de subsídios dados às famílias das classes sociais mais pobres, permitindo reduzir o grande déficit habitacional existente na faixa de renda mensal que vai até seis salários mínimos. O PMCMV compreende dois programas nacionais: a) o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU); b) o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). A União destinou a esses programas R\$2,5 bilhões e R\$500 milhões, respectivamente, a título de subvenção econômica, para facilitar a aquisição, produção e requalificação do imóvel residencial de famílias com renda mensal de até seis salários mínimos, nas regiões urbanas, e, dos agricultores familiares e trabalhadores rurais conforme sua faixa de renda, limitado a renda familiar anual a R\$10.000,00, nas regiões rurais”. (D’Amico, 2011, p. 45)

³⁸ Em Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental e também em Novo Gama, há o crescimento populacional progressivo nestes municípios. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/>. Acesso em: 10. ago. 2023.

Portanto, é perceptível que ocorreu o crescimento demográfico nos três municípios goianos desde o último Censo Demográfico em 2010. Em uma breve comparação, em 2010, a população do Distrito Federal estava estimada em 2.570.160 habitantes, e com as informações preliminares do Censo Demográfico (2022), a população do DF cresceu cerca de 9,52%, estimando, então 2.817.068 habitantes.

No entanto, apesar do Distrito Federal ser considerado a terceira maior cidade brasileira, os municípios goianos do Entorno Sul também apresentam altos níveis de crescimento demográfico, sendo até maiores que o próprio DF, como no caso dos municípios de Valparaíso de Goiás e Cidade Ocidental.

Martins (2017) comenta que de acordo com o relatório *Distrito Federal + RIDE*, “entre 2002 e 2007, cerca de 109 mil pessoas se mudaram para o Entorno, sendo que 41% delas (em torno de 44,7 mil pessoas) vieram do DF, confirmando o movimento de “expulsão” demográfica” (Martins, 2017, p. 80). Este fenômeno ocorreu devido o preço da terra urbana no DF ser inacessível para muitas famílias de baixa renda, ocasionando na migração para os municípios vizinhos do Entorno.

Contudo, este fenômeno que ocorreu nos anos 2000 não é inédito. As migrações para os municípios goianos do Entorno Sul já ocorrem desde a década de 1970, quando muitas famílias não conseguiram se estabelecer no território do Distrito Federal e viram nestes territórios adjacentes a oportunidade de obter a moradia própria, devido os loteamentos serem mais acessíveis para a população de baixa renda.

O vertiginoso processo de valorização imobiliária que se verifica no DF, gerou um mercado habitacional periférico, em grande parte alimentada por uma população incapaz de fazer frente aos preços (por muitas vezes abusivos) da moradia no DF. Em resposta a este processo, se deu através da proliferação de assentamentos nos municípios goianos. (Martins, 2017, p. 79)

No entanto, o PMCMV não foi o primeiro programa habitacional presente no Entorno Sul. Na metade do século XX, havia o financiamento de imóveis por meio do Banco Nacional da Habitação (BNH), instituído por meio da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e era referência na disponibilização de crédito para a produção de habitações (Bastos, 2018). Na mesma Lei que instituiu o BNH, também se tem outros sistemas voltados a produção de habitações no país:

Nesta mesma Lei ficou instituído o Sistema Financeiro da Habitação-SFH que foi um marco na promoção da produção habitacional no Brasil. Ele baseou-se em dois instrumentos de captura de poupanças: o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço-FGTS e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo-SBPE. A legislação previa que enquanto os recursos do FGTS seriam utilizados para atender a demanda por habitação da população de baixa renda, os recursos do SBPE seriam administrados para financiar a habitação da classe média. (Bastos, 2018, p. 88)

As habitações no Entorno Sul, entre as décadas de 1970 e 1980, utilizaram destes recursos de financiamento do BNH para a criação dos conjuntos habitacionais de Valparaíso, Novo Gama e Cidade Ocidental, como discutido no primeiro capítulo desta dissertação. Entretanto, foi com o PMCMV a partir da primeira década dos anos 2000, que ocorreu avanço do mercado imobiliário de forma significativa nestes municípios fronteiriços com o Distrito Federal.

É necessário fazer uma rápida contextualização de como estava a economia do país antes da implementação do PMCMV. Bastos (2018), comenta que a partir do ano de 2006, o Brasil teve um progresso econômico, relacionado principalmente pela exportação de commodities para o mercado externo e “do aumento progressivo de seus valores, a economia nacional foi incrementada o que permitiu dentre outras políticas, a elevação dos ganhos reais do salário mínimo. Nesta nova dinâmica, há o aumento da população da chamada classe C” (Bastos, 2018, p. 90).

Ainda de acordo com Bastos (2018), com a dificuldade em adquirir a casa própria nos anos do BNH, a classe “C” da sociedade possuía uma demanda muito alta por moradia própria no país, e se tornou uma classe com alto potencial de ser explorada pelo capital imobiliário. Desse modo, o mercado habitacional experimentou uma fase de profunda reestruturação a partir do ano de 2005:

(...) com a captação de recursos mediante abertura de capital na Bolsa de Valores por parte das principais empresas do setor que ampliam suas atividades, assumem o controle acionário de empresas regionais, investem em terras e financiam novos empreendimentos o que acentuou uma concentração de capital sem precedentes na história do setor, evidenciando a atuação de empresas que passam a diversificar seus produtos para atingir diferentes faixas de renda. (Bastos, 2018, p. 90)

Dourado e Araújo Sobrinho (2020) salientam que devido à crise internacional de 2008, o governo brasileiro adota uma série de medidas econômicas para reduzir no ambiente interno as consequências negativas do cenário exterior. Como uma dessas medidas para movimentar o capital interno, no ano de 2009, surge o Programa Minha Casa Minha Vida, que emerge como a “solução” para o capital imobilizado das grandes empresas.

O PMCMV veio como uma luva: as empreiteiras e os incorporadores imobiliários privados se reuniram em torno dele. Também foi grande o interesse do poder executivo federal no programa ao ponto que ele foi criado mediante a utilização de Medida Provisória-MP, dispensando o rito legislativo guardado para a proposição de Leis – em sentido estrito – no Congresso Nacional. (Dourado e Araújo Sobrinho, 2020, p. 742)

O incentivo do Governo Federal para a população de baixa renda financiar o seu imóvel próprio ou alugar, ocasionou na crescente especulação imobiliária em regiões periféricas, obtendo a influência dos diversos agentes do mercado imobiliário nestes territórios: empreiteiras, construtoras, financiadoras, imobiliárias, corretoras, obras de infraestruturas promovidas pelo Estado e os empresários que detém o capital financeiro.

A ação conjunta dos capitais incorporadores – detentores do solo urbano, e dos capitais construtores – produtores da moradia, incorrerá na mudança de uso do solo. Através da mudança de uso os capitais obtêm lucro, e isso os obriga a investirem/atuarem onde houver possibilidades de transformação, ou seja, o movimento do capital imobiliário é balizado por uma estrutura espacial pré-existente (estoque residencial), e pelas projeções sobre o ambiente construído no futuro. (Abramo e Faria, 2016, p. 422)

Com subsídios do Governo Federal, ainda no ano de 2009, o PMCMV se legitima a nível nacional ao ampliar os setores financeiros e imobiliários. O Programa Minha Casa Minha Vida, então, possuía as seguintes diretrizes básicas de acordo com a Lei nº 11.977, de 16 de junho de 2011: redução do déficit habitacional, distribuição de renda, inclusão social e a dinamização do setor de construção civil e geração de trabalho e renda.

Dessa maneira, “a retórica da importância da atividade da construção imobiliária foi reforçada, seja pelo seu papel na provisão de novas habitações contribuindo na solução do ‘déficit habitacional’, seja como motor de reativação da economia nacional” (Rufino, 2016, p.

226). Cabe ressaltar que o Programa Minha Casa Minha Vida, também possuía outros subprogramas para atender a demanda habitacional e possuir maior aderência:

O PMCMV é um macro programa composto por outros dois subprogramas: o Programa Nacional de Habitação Urbana-PNHU e o Programa Nacional de Habitação Rural-PNHR. Os recursos disponibilizados são oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial-FAR, do Fundo de Desenvolvimento Social-FDS e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS. (Bastos, 2018, p. 92)

Apesar do crescente ganho do capital imobiliário com a implementação a nível nacional do Programa Minha Casa Minha Vida, ao abordar a questão habitacional, este programa foi essencial para facilitar o financiamento de milhares habitações para a população de baixa renda e também a classe média do país, levando em consideração o alto déficit habitacional que existia no território nacional no começo dos anos 2000. Dessa forma, o PMCMV possuía a seguinte faixa de renda, que facilitava o financiamento para as famílias de baixa renda (Figura 12):

Figura 12 – Faixas de renda do Programa Minha Casa Minha Vida e as suas fases ao longo dos anos

Fase	Faixa	Renda familiar mensal (R\$)
Fase 1 2009-2011	Faixa 1	Até 1.395,00
	Faixa 2	De 1.395,01 a 2.790,00
	Faixa 3	De 2.790,01 a 4.650,00
Fase 2 2011-2015	Faixa 1	Até 1.600
	Faixa 2	De 1.600,01 a 3.100,00
	Faixa 3	De 3.100,01 a 5.000,00
Fase 3 2016-2017	Faixa 1	Até 1.600,00
	Faixa 1,5	De 1.600,01 a 1.800,00
	Faixa 2	De 1.800,01 a 2.350,00
	Faixa 3	De 2.350,01 a 3.600,00
Fase 4 2018	Faixa 1	Até 1.600,00
	Faixa 1,5	De 1.600,01 a 1.800,00
	Faixa 2	De 1.800,01 a 2.600,00
	Faixa 3	De 2.600,01 a 4.000,00

Fonte: Bastos (2018, p. 92)

O município de Valparaíso de Goiás (vizinho do município de Novo Gama), ainda em 2009, intensifica o seu processo de verticalização com a oferta de condomínios fechados, e as habitações denominadas de Espaços Residenciais Fechados – ERF³⁹.

³⁹ “Os Espaços Residenciais Fechados-ERF são estas formas geográficas voltadas à função precipuamente residencial – de moradia – onde para chegar ao ambiente privado, particular, necessariamente há uma transição no

Os condomínios têm características próprias. São compostos por Unidades Autônomas unifamiliares, comumente de um pavimento, com área para veículo no interior da unidade (ainda que não telhada), área de serviço externa, variando entre 45 m² e 65 m² de área privativa edificada. Da perspectiva de engenharia, muitas vezes compartilham a estrutura construtiva (casas geminadas). (Dourado e Araújo Sobrinho, 2022, p. 322)

Bastos (2018) comenta que a habitação no município de Valparaíso de Goiás, após o ano de 2009, com o Programa Minha Casa Minha Vida em vigor, também foi impulsionada por grandes agentes do capital imobiliário, ao investirem em condomínios fechados e em habitações verticalizadas neste município:

Além disso, a produção de habitações verticais em Valparaíso de Goiás está ligada a um grupo bastante específico de empresas. Durante a pesquisa não foram encontrados edifícios produzidos por pessoas físicas e observou-se que esta modalidade de habitação é vinculada a atuação de empresas construtoras de grande porte, onde três delas se destacam. É nessa estrutura que a atuação da JC Gontijo, MRV, e Rossi, tem um impacto significativo sobre o espaço urbano do município, sendo conjuntamente responsáveis por 95% da produção de unidades habitacionais verticais ocupadas após o ano de 2009. (Bastos, 2018, p. 125)

É importante destacar o valor por metro quadrado (m²) dos imóveis no município de Valparaíso de Goiás, sendo este um dos municípios que fazem parte da periferia metropolitana de Brasília. De acordo com Mori (2015), a média do preço por m² neste município foi calculada com base em anúncios de imóveis disponibilizados via internet, assim, se teve o seguinte dado: para terrenos com uma área de 1225 m², a média do preço do m² no município de Valparaíso era de R\$ 303,19 (Mori, 2015).

Ao comparar com o preço do m² em uma área central, como o Plano Piloto, que se mantém nas primeiras posições do m² mais caro do país (com a média de 7 a 8 mil reais), fica evidente que no município de Valparaíso de Goiás a especulação imobiliária está voltada para os habitantes de baixa e média renda adquirir o seu imóvel.

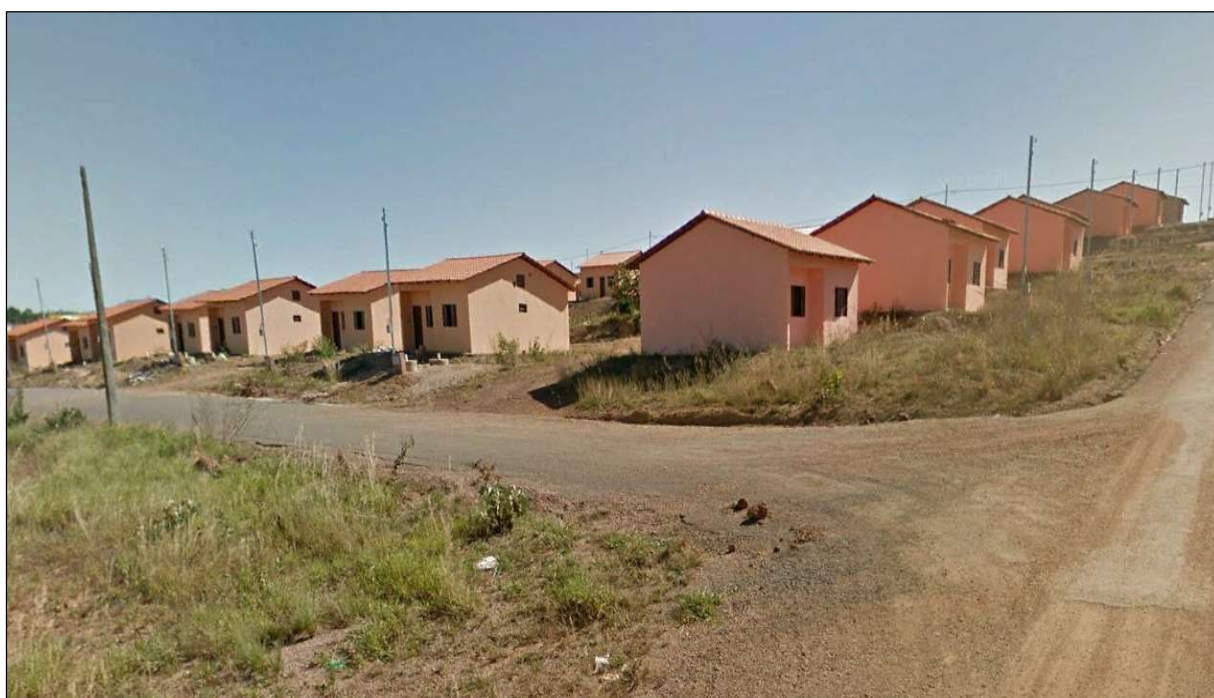
espaço coletivo, vigiado, controlado, que somente é acessível àqueles que vem do espaço público após triagem e cumprimento de requisitos pré-estabelecidos”. (Dourado e Araújo Sobrinho, 2022, p. 315)

No município de Cidade Ocidental, também ocorreu a crescente de condomínios fechados. Em diálogo com Costa (2017, p. 10) “a Cidade Ocidental tornou-se um atrativo para os principais agentes da dinâmica de expansão urbana: o setor imobiliário, que desempenham papel importante na organização das cidades. Esse segmento é proveniente da lógica de mercado capitalista, que visa a lucratividade do espaço urbano”.

Martins (2017), destaca que no município de Cidade Ocidental, o processo de especulação imobiliária ainda está presente no território, com a recente implementação de empreendimentos de alto padrão. “Com a construção de condomínios fechados de alta renda, tais como o Alphaville, agrega-se valor indiretamente na medida que será beneficiada com os empreendimentos em curso ao longo da BR 040” (Martins, 2017, p. 288).

No caso do município de Novo Gama, estes processos de especulação imobiliária (por meio dos novos loteamentos e condomínios fechados) se intensificam quase uma década depois. O município de Novo Gama, então, aderiu ao Programa Minha Casa Minha Vida e também ao Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, para a construção de conjuntos habitacionais para a população de baixa renda, localizados no Residencial Santa Luzia III, Residencial Santa Luzia IV (Figura 13) e Vila União I e Vila União II.

Figura 13: Habitações populares do Residencial Santa Luzia



Fonte: Google Earth (2012)

Conforme ressalta Martins (2017), foram contratadas 300 unidades no Programa Minha Casa Minha Vida para a construção dos Residenciais Santa Luzia III e VI. Já por meio do Programa de Aceleração do Crescimento foram contratadas 1.256 unidades para a construção da Vila União.

Dessa forma, o município de Novo Gama se distancia de Cidade Ocidental e Valparaíso de Goiás, ao comparar o impacto do Programa Minha Casa Minha Vida no seu território a partir do ano de 2009, em relação aos condomínios fechados e habitações verticalizadas. As maiores adesões ao PMCMV no município de Novo Gama, ocorreram nas Faixas de Renda 2 e 3 e na modalidade Fundo de Garantia de Tempo de Serviço – FGTS. Assim, a análise mais detalhada sobre o impacto do Programa Minha Casa Minha Vida no município de Novo Gama será tratada a seguir.

No bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, até o ano de 2019, havia apenas um condomínio fechado verticalizado em seu território, sendo ele o Parque Lousã Life localizado no Conjunto 06 HC e construído entre o período de 2011 e 2012 (Figura 14). Cabe ressaltar, a definição de condomínios fechados e também das moradias populares (ou residenciais) ao discorrer sobre a questão habitacional do município de Novo Gama. De acordo com a Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano de Novo Gama, são entendidos como condomínios fechados:

O condomínio é entendido aqui como o parcelamento destinado a abrigar um conjunto de edificações em um ou mais lotes, de forma isolada entre si, abrigando unidades autônomas de uso unifamiliar, com espaços de uso comum caracterizados como bens do condomínio. (Lei complementar nº 633/2006, p. 48)

O condomínio fechado Parque Lousã Life, possui a estrutura “padrão” dos condomínios fechados verticais do município de Valparaíso de Goiás (que foram erguidos a partir de 2010), ao possuírem poucos pavimentos e poucas Unidades Habitacionais – UH em cada prédio (Figura 15).

Figura 14: Residencial Parque Lousã Life, no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama



Fonte: Acervo da autora (2021)

Figura 15: Condomínio MRV no bairro Esplanada III em Valparaíso de Goiás



Fonte: Bastos (2018, p. 124)

Já o bairro Parque Estrela Dalva VI, não possuía condomínios fechados verticais e loteamentos que tivessem o impacto da especulação imobiliária em seu território. De acordo

com Dourado e Araújo Sobrinho (2022), ao analisarem os espaços residenciais produzidos entre os anos de 2010 e 2020 no Entorno Sul, próximo ao bairro Parque Estrela Dalva VI é identificado um espaço residencial fechado (Figura 16), localizado nas Chácaras Minas Gerais.

Figura 16: Espaço Residencial nas Chácaras Minas Gerais



Fonte: Dourado e Araújo Sobrinho (2022, p. 331)

Estes espaços residenciais fechados, em conformidade com os autores, apresentam característica própria pois “são compostos por unidades autônomas unifamiliares, comumente de um pavimento, com área para veículo no interior da unidade (ainda que não telhada), área de serviço externa, variando entre 45 m² e 65 m² de área privativa edificada. Da perspectiva de engenharia, muitas vezes compartilham a estrutura construtiva (casas geminadas)” (Dourado e Araújo Sobrinho, 2022, p. 332).

Assim, para compreender as novas dinâmicas habitacionais presentes nos bairros Núcleo Habitacional Novo Gama e Parque Estrela Dalva VI, também é necessário analisar os programas habitacionais que já atuaram no município de Novo Gama, desde a primeira implementação do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV até o ano de 2022, com o Programa Casa Verde e Amarela – PCVA. Em conjunto, é necessário elucidar o perfil socioeconômico da população de Novo Gama durante este período.

3.2.1 Análise dos Programas habitacionais PMCMV e PCVA em Novo Gama

Em diálogo com a discussão anterior, no município de Novo Gama, a atuação da especulação imobiliária ocorre quase uma década após a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (2009). Por isso, apesar da análise sobre os novos empreendimentos imobiliários em Novo Gama ter como recorte temporal o período de 2017 a 2022 - quando surgem novas dinâmicas habitacionais voltadas para o capital imobiliário - também é importante analisar como ocorreram as atuações dos programas Minha Casa Minha Vida (de 2009 a 2020) e Casa Verde e Amarela (2021 e 2022)⁴⁰ neste município. Em conjunto com esta análise, torna-se pertinente expor o perfil socioeconômico da população de Novo Gama.

De acordo com o Ministério das Cidades⁴¹, na primeira implementação do Programa Minha Casa Minha Vida no município de Novo Gama, no ano de 2009 até 2020, as maiores aderências ao programa foram para o financiamento de imóveis para pessoas físicas. Dessa forma, a maioria das contratações ao programa ocorreram na modalidade de FGTS, atendendo as faixas 1, 2 e 3 do PMCMV. Essas contratações, tiveram como agentes de financiamento os bancos Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil. Cabe destacar que as faixas de renda eram: faixa 1 até R\$ 1.600; faixa 2 até R\$ 2.600; e faixa 3 até R\$ 4.000. A tabela abaixo (Tabela 1) representa os dados do Ministério das Cidades sobre as contratações do PMCMV no município de Novo Gama, divididos pelas faixas de renda 1, 2 e 3 do programa, entre os anos de 2009 até 2020.

Tabela 1: Contratações do Programa Minha Casa Minha Vida em Novo Gama, nos anos de 2009 a 2020

Ano de contratação	Faixa de Renda	Modalidade	Instituições Financeiras	Nº unidades Entregues	Valor Contratado (R\$)
2009	Faixa 1	_____	_____	_____	_____
	Faixa 2	FGTS – PF	Caixa	55	1.935.614,17

⁴⁰ É importante esclarecer que durante o período escolhido para o recorte temporal da dissertação, estiveram em vigor dois programas habitacionais: o Programa Minha Casa Minha Vida (2017 a 2020) e após o Programa Casa Verde e Amarela (2021 a 2022). Assim, torna-se indispensável a comparação entre esses dois programas habitacionais e as suas atuações no município de Novo Gama.

⁴¹ Resposta do Acesso à Informação – MCID, nº 80002.000787/2023-23. Disponível em: <https://falabr.cgu.gov.br/publico/Manifestacao/DetalheManifestacao.aspx>. Acesso em: 08 de mai. 2023.

	Faixa 3	FGTS – PF	Caixa	5	348.900,00
	Não informado	FGTS – PF	Caixa	10	377.897,88
	TOTAL			70	2.662.412,05
2010	Faixa 1	Entidades – PJ e FGTS – PF	Caixa	300	11.420.170
	Faixa 2	FGTS – PF	Caixa	114	5.514.262,47
	Faixa 3	FGTS – PF	Caixa	5	343.312,82
	TOTAL			419	17.279.365,29
2011	Faixa 1	_____	_____	_____	_____
	Faixa 2	FGTS – PF	Caixa	207	12.797.522,15
	Faixa 3	FGTS – PF	Caixa	5	421.015,95
	TOTAL			212	13.218.568,10
2012	Faixa 1	_____	_____	_____	_____
	Faixa 2	FGTS – PF	Caixa	435	30.930.421,17
	Faixa 3	FGTS – PF	Caixa	33	2.663.415,01
	TOTAL			468	33.593.836,18
2013	Faixa 1	_____	_____	_____	_____
	Faixa 2	FGTS – PF	Caixa	329	24.805.529,13
	Faixa 3	FGTS – PF	Caixa	9	913.049,77
	TOTAL			338	25.718.578,90
2014	Faixa 1	_____	_____	_____	_____
	Faixa 2	FGTS – PF	Caixa e Banco do Brasil	268	23.318.550,77
	Faixa 3	FGTS – PF	Caixa	5	516.705,99
	TOTAL			273	23.835.256,76
2015	Faixa 1	_____	_____	_____	_____
	Faixa 2	FGTS – PF	Caixa e Banco do Brasil	287	27.014.067,60
	Faixa 3	FGTS – PF	Caixa	33	3.758.204,91
	TOTAL			320	30.772.272,51
2016	Faixa 1	_____	_____	_____	_____
	Faixa 2	FGTS – PF	Caixa e Banco do Brasil	183	17.077.184,6554
	Faixa 3	FGTS – PF	Caixa	14	1.734.704,54
	TOTAL			197	19.340.895,06
	Faixa 1	_____	_____	_____	_____

2017	Faixa 2	FGTS – PF	Caixa e Banco do Brasil	206	19.692.836,05
	Faixa 3	FGTS – PF	Caixa	6	769.950,00
	TOTAL			212	20.462.786,05
2018	Faixa 1	_____	_____	_____	_____
	Faixa 2	FGTS – PF	Caixa e Banco do Brasil	242	22.039.456,90
	Faixa 3	FGTS – PF	Caixa	3	276.328,16
	TOTAL			245	22.315.785,06
2019	Faixa 1	_____	_____	_____	_____
	Faixa 2	FGTS – PF	Caixa	324	29.786.486,16
	Faixa 3	FGTS – PF	Caixa	12	1.300.857,40
	TOTAL			336	31.087.343,56
2020	Faixa 1,5	FGTS – PF	Caixa	73	6.329.345,96
	Faixa 2	FGTS – PF	Caixa	290	27.187.162,79
	Faixa 3	FGTS – PF	Caixa	7	751.726,95
	TOTAL			370	34.268.235,69

Fonte: Elaborado pela autora com base nas informações do Ministério das cidades (2023)

Ao analisar os dados do Ministério das Cidades (2023), sobre o Programa Minha Casa Minha Vida em Novo Gama, vale acentuar que apesar do programa atender todas as faixas de renda, se obteve maiores contratações na faixa 2 ao longo dos anos. Ainda conforme os dados, a faixa 1 de renda apenas atendeu os anos de 2010 e 2020. Já a faixa 3 de renda, esteve presente em todos os anos do PMCMV, mas com números menos expressivos em comparação com a faixa 2 de renda, durante os anos de vigência do programa.

Entre o período de 2009 a 2011 (anos iniciais do Programa Minha Casa Minha Vida), foram entregues 701 unidades. No ano de 2010, a faixa 1 também financiou os Residenciais Santa Luzia III e Santa Luzia IV no município de Novo Gama, o que possibilitou a entrega de 300 unidades para a população de baixa renda. Em conformidade com o Censo Demográfico do IBGE, no ano de 2010, a população de Novo Gama estava estimada em 95 mil habitantes e a renda média dos domicílios era de R\$1.783,13. Desse modo, a média mensal domiciliar urbana estava configurada em R\$ 1.787,17 e a média rural em R\$ 1.449,61 (IBGE, 2010).

Além da renda domiciliar da população de Novo Gama, o Censo Demográfico de 2010 também apresentou o PIB per capita do município calculado em R\$ 4.920,86. Esta média do

PIB per capita de Novo Gama, no ranking do estado de Goiás, ocupou a 245ª posição, com o município de Alto Horizonte em 1º lugar e o seu PIB per capita em R\$164.729,91. Ao considerar que o município Novo Gama faz parte da Área Metropolitana de Brasília (AMB), o Distrito Federal, no ano de 2010, estava com o PIB per capita estimado em R\$ 56.252,90 e possuía 2.570.160 habitantes (IBGE, 2010).

Se faz necessário um breve parêntese para comparar o cenário nacional em que o município Novo Gama está inserido, segundo o Censo Demográfico de 2010, no ranking do PIB per capita nacional, o município ocupava a 4308ª posição. Já o Distrito Federal ocupava a 75ª posição, e apesar do território do DF e o município Novo Gama serem fronteiriços, a realidade socioeconômica entre estes dois territórios são distintas.

Com relação ao período de 2012 a 2015 que somam 1.399 unidades entregues no Programa Minha Casa Minha Vida, é possível analisar o perfil socioeconômico dos habitantes do Novo Gama, em conformidade com a PMAD realizada em 2013. Assim, Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios (Codeplan, 2013), identificou que a maioria dos trabalhadores do município possuíam trabalho formal, isto é, sob regime da Consolidação das Leis de Trabalho – CLT. Dessa forma, a configuração econômica da população do Novo Gama em 2013, durante a execução da PMAD, estava da seguinte maneira:

A população urbana acima de 10 anos no Novo Gama totaliza 85.623 pessoas. Desse total, podem ser classificados como População Economicamente Ativa (PEA) 47.690, abrangendo os que possuem trabalho remunerado (43.067), os aposentados trabalhando (277) e os declaradamente desempregados (4.346). Os demais segmentos são os aposentados, 5,40% (4.623); pensionistas, 1,25% (1.067); “do lar”, 10,34% (8.851); estudantes, 22,94% (19.638). (Codeplan, 2013, p. 36)

Assim, de acordo com os dados do IBGE, o PIB per capita do município do Novo Gama nos anos de 2012 a 2015 estava estimado em: R\$ 6.123,88 em 2012; R\$ 6.648,65 em 2013; R\$ 7.170,36 em 2014; e R\$ 7.478,03 no ano de 2015. Esses números demonstram que de forma progressiva ao longo desses anos, o PIB per capita do Novo Gama cresceu, em comparação aos anos anteriores.

Entre os anos de 2016 a 2020, foram entregues o total de 1.360 unidades, demonstrando, então, que não aumentou o número de contratações com relação aos anos

anteriores. Contudo, no ano de 2020, ocorreu a adesão ao PMCMV para os Residenciais Viva Vida Bem-Estar e Aconchego, sendo esses condomínios fechados verticais localizados no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama. As unidades entregues no ano de 2020 para os Residenciais Viva Vida somam 233 unidades.

A aderência ao PMCMV nestes anos de 2016 a 2020, também pode ser observada através dos dados da PMAD de 2018, que evidenciam o aumento no número de desempregados no município do Novo Gama. Conforme a PMAD, no ano de 2018, o percentual populacional de desempregados foi de 9,10%, ou seja, 8.814 habitantes estavam sem emprego no município, com a população estimada de 112.426 habitantes (PMAD, 2018). Desse modo, os resultados da Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios em 2018, revelam a seguinte configuração econômica da população do Novo Gama:

A população urbana acima de 10 anos no município do Novo Gama totaliza 96.818 pessoas. Desse total, podem ser classificados como População Economicamente Ativa (PEA), 49.120 pessoas (inclui os que tem trabalho remunerado, desempregados e aposentados trabalhando), das quais 41,44% (40.123) possuem trabalho remunerado, 0,19% (184), são aposentados trabalhando e os declaradamente desempregados, 9,10% (8.814 pessoas). Os demais segmentos são os aposentados, representando 9,72% do total (9.411); pensionistas, 1,90% (1.836); “do lar”, 7,82% (7.575); estudantes, 16,26%. (PMAD, 2018, p. 42)

Ao analisar o perfil socioeconômico do município de Novo Gama, em conformidade com o IBGE, o PIB per capita do município entre o período de 2016 a 2020 estava da seguinte maneira: R\$ 7.508,77 em 2016; R\$ 8.378,66 em 2017; R\$ 8.364,07 em 2018; R\$ 9.016,13 em 2019; e por fim R\$ 9.132,84 em 2020. Em vista disso, é necessário comparar o valor do salário mínimo no Brasil, que durante este período estava: R\$ 880 em 2016; R\$ 937,00 em 2017; R\$954,00 em 2018; R\$ 998,00 em 2019; e no ano de 2020 R\$ 1.039,00 e R\$ 1.045,00.

Dessa forma, no último ano da primeira implementação do Programa Minha Casa Minha Vida, em 2020, ocorreu o maior aumento do PIB per capita no município. Ainda em diálogo com o IBGE, a renda média salarial dos trabalhadores formais do Novo Gama no ano de 2020, estava estimada em 1,9 salários mínimos.

Em 2020, o salário médio mensal era de 1,9 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 5,9%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 107 de 246 e 242 de 246, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 2558 de 5570 e 4942 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 36,2% da população nessas condições, o que o colocava na posição 96 de 246 dentre as cidades do estado e na posição 3312 de 5570 dentre as cidades do Brasil. (IBGE Cidades, 2020)

Mesmo com o crescimento do PIB per capita do município ao longo dos anos, devido as atividades industriais, agropecuárias e os demais serviços, Novo Gama ainda apresentou baixos índices no salário mínimo que não alcançou o patamar de pelo menos dois salários (com 1,9 salários mínimos) em 2020. O PIB per capita do município ainda esteve distante das primeiras posições do estado de Goiás e também no cenário nacional. Como exemplo, ao considerar a centralidade da Área Metropolitana de Brasília, no Distrito Federal, em 2020, o PIB per capita estava calculado em R\$ 87.016,16 com a média mensal dos trabalhadores formais estimada em 5,3 salários mínimos (IBGE, 2020).

Cabe ressaltar que durante os anos de 2020 e 2021, o mundo estava passando por uma grave pandemia ocasionada pelo vírus SARS-CoV-2. A pandemia da “Covid-19” impactou a economia de diversos países, inclusive a do Brasil. Em um breve resumo, a pandemia global, resultou em inúmeros mortos e infectados pelo vírus contagioso. Como medidas sanitárias, foram adotados o “lockdown” e distanciamento social para controlar a propagação do vírus.

Tais medidas sanitárias, tiveram um impacto significativo nas atividades econômicas, em sua maioria, que ocorriam de forma presencial, ocasionando, então, uma crise econômica a nível global durante este período “pandêmico”, com diversos setores da economia afetados e com a alta do desemprego. Esses efeitos na economia, devido à pandemia da Covid-19, também geraram impactos nos financiamentos do Programa Minha Casa Minha Vida:

É importante destacar que, 2020 com o advento da crise sanitária mundial do COVID19, e apesar dos impactos da mesma sobre as condições de sobrevivência das famílias mais pobres, os beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1 não tiveram garantida a suspensão do pagamento das mensalidades, como ocorreu com as faixas de renda superiores,

financiadas pelo FGTS (Tonucci, 2020), ou seja, as famílias que porventura perderam seus empregos, contratos, ou qualquer outra fonte de renda e ficaram incapacitados de pagar as mensalidades, ficaram sujeitos a dívidas, retomadas dos imóveis e toda sorte de medidas legais em caso de inadimplência no pagamento das mensalidades. (Silva, 2023, p. 56 apud Tonucci, 2020)

Portanto, é neste cenário econômico que ocorre a transição do Programa Minha Casa Minha Vida para o Programa Casa Verde e Amarela – PCVA, com um número expressivo de inadimplentes na faixa 1 do PMCMV, que se estende até o novo programa habitacional (Casa Verde e Amarela) em 2021 e persiste até o ano de 2022:

Em abril de 2020, em meio a pandemia do coronavírus, de acordo com informações do MDR, a inadimplência dos contratos da chamada faixa 1 do Minha Casa Minha Vida atingiu 44,20% ou o equivalente a 449.518 contratos. Em 2022, já sobre a égide do Programa Casa Verde e Amarela o número de contratos inadimplentes da antiga Faixa 1 de renda, que era de 535 mil mutuários (44,4% do total), em 2020, passou para 587 mil (50%) em dezembro de 2021, um aumento de 5%. Segundo informações do Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), o principal motivo do crescimento da inadimplência foram os impactos econômicos da pandemia de Covid-19, em que muitos trabalhadores perderam renda. (Silva, 2023, p. 64-65)

Assim, a mudança do PMCMV para o PCVA, iniciou-se no meio do ano de 2020 através da Medida Provisória nº 996/2020 e entra em vigor no início do ano de 2021. De acordo com Silva (2023), anterior a Lei que sanciona o PCVA em 2021, já haviam expectativas da substituição do PMCMV no governo de Jair Bolsonaro. Em congruência com o Ministério da Economia (2020, p. 8) “ao longo de 2018 e 2019, foram realizadas várias discussões sobre possíveis alterações no programa, sendo, inclusive, veiculado na mídia que um novo programa poderia substituí-lo, antes sob o nome de Casa Brasileira”.

O Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), entrou em vigor por meio da Lei nº 14.118 de 12 de janeiro de 2021 e foi regulamentado pelo Decreto n.º 10.600/2021, para ser o programa

habitacional substituto do PMCMV⁴². O PCVA, então, foi instituído para promover o direito à moradia para as famílias residentes em áreas urbanas, com a renda mensal de até 7 mil reais. E as famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até 84 mil reais (Lei n.º 114.118/2021). Dessa forma, o programa PCVA é dividido nas seguintes faixas de renda, como evidenciado na Tabela 2:

Tabela 2: Faixa de renda do Programa Casa Verde e Amarela

Categoria	Valores antigos (renda mensal R\$)	Novos valores (renda mensal R\$)
Faixa 1	Até R\$ 2,4 mil	Mantida em R\$ 2,4 mil
Faixa 1,5	De R\$ 2,4 mil a R\$ 2,6 mil	De R\$ 2,4 mil a R\$ 3 mil
Faixa 2	De R\$ 2,6 mil a R\$ 3 mil	De R\$ 3 mil a R\$ 4,4 mil
Faixa 3	De R\$ 3 mil a R\$ 7 mil	De R\$ 4,4 mil a R\$ 8 mil

Fonte: Agência Brasil (21/07/2022)

Além das faixas de renda atrativas para os sujeitos que recebiam mais do que três salários mínimos, o PCVA possuía as seguintes diretrizes: estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e o direito à moradia; planejamento integrado; regularização fundiária; redução das desigualdades sociais e regionais do país; fortalecimento do Sistema Nacional de Habitação; sustentabilidade; e transparência orçamentária (Lei n.º 114.118/2021). Já os objetivos do Programa Casa Verde e Amarela, eram:

- I - Ampliar o estoque de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda.
- II - Promover a melhoria do estoque

⁴² É necessário ressaltar que por meio da medida provisória nº 1.162 de 14 de fevereiro de 2023, o PCVA é revogado no governo de Luiz Inácio Lula da Silva. Assim, se tem o retorno do Programa Minha Casa Minha Vida, que está em vigor até então no ano de 2023.

existente de moradias para reparar as inadequações habitacionais, incluídas aquelas de caráter fundiário, edifício, de saneamento, de infraestrutura e de equipamentos públicos; III - Estimular a modernização do setor da construção e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos, à sustentabilidade ambiental e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento pelo Programa Casa Verde e Amarela; IV - Promover o desenvolvimento institucional e a capacitação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa Casa Verde e Amarela, com o objetivo de fortalecer a sua ação no cumprimento de suas atribuições; V - Estimular a inserção de microempresas, de pequenas empresas e de microempreendedores individuais do setor da construção civil e de entidades privadas sem fins lucrativos nas ações do Programa Casa Verde e Amarela. (Lei nº 114.118/2021)

Entretanto, o Programa Casa Verde e Amarela, nos dois anos em que esteve em vigor, sofreu diversas críticas. Segundo Silva (2023), devido à pandemia da Covid-19, as desigualdades socioeconômicas foram acentuadas ao redor do mundo e no Brasil. E é neste contexto que surge o PCVA como uma política analítica, mais parecida com uma política econômica do que uma política urbana (Silva, 2023). Para além do período pandêmico em que o programa é instituído, as críticas também se referiam a falta de diálogo com diversos agentes da sociedade, para a sua implementação:

Observa-se que, na elaboração da lei, e na implementação da mesma, não houve qualquer discussão com a sociedade civil, com demais grupos de luta pró-moradia, e muito menos com as universidades, que a mais de 10 anos de implementação do PMCMV produziu inúmeros trabalhos acadêmicos, de modo a se discutir dificuldades, avanços, retrocessos e problemas encontrados no PMCMV, de modo a superá-los. (Silva, 2023, p. 78)

Apesar da falta de diálogo e transparência com a sociedade civil, as falhas apontadas do Programa Casa Verde e Amarela também se referem a habitação rural. Conforme o texto da Lei nº 114.118/2021, a maior prioridade do programa é com as moradias urbanas, em comparação com as habitações em áreas rurais. Esta disparidade era minimizada no Programa Minha Casa Minha Vida.

Ao analisar as faixas de renda, o Programa Casa Verde e Amarela também manteve a constância com maiores contratações na faixa de renda 2 do programa, assim como o PMCMV

(Silva, 2023). O Programa Casa Verde e Amarela, nos anos em que ficou em vigor, também obteve contratações nas faixas de renda 1, 2 e 3 no município de Novo Gama (Tabela 3). O PCVA também foi o programa habitacional que financiou as habitações dos Residenciais Viva Vida Bem-Estar e Aconchego, no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama.

Tabela 3: Contratações do Programa Casa Verde e Amarela em Novo Gama de 2021 a 2022

Ano de contratação	Faixa de Renda/Grupo	Modalidade	Instituições Financeiras	Empreendimentos	Nº unidades Entregues	Valor Contratado (R\$)
2021	Grupo 1	FGTS – PF	Caixa	Viva Vida Bem-Estar Módulos I e II; Viva Vida Aconchego Lote II; e não informado.	343	30.892.452,83
	Grupo 2	FGTS – PF	Caixa	Viva Vida Bem-Estar Módulos I e II; Viva Vida Aconchego Lote II; e não informado.	459	48.150.861,82
	Grupo 3	FGTS – PF	Caixa	Viva Vida Bem-Estar Módulos I e II; Viva Vida Aconchego Lote II; e não informado.	20	2.145.675,06
	TOTAL					822
2022	Grupo 1	FGTS – PF	Caixa e não informado.	Viva Vida Aconchego Lote II; e não informado.	309	32.627.393,36
	Grupo 2	FGTS – PF	Caixa e não informado.	Viva Vida Aconchego Lote II; e não informado.	286	32.794.541,51
	Grupo 3	FGTS – PF	Caixa	Viva Vida Aconchego Lote II; e não informado.	21	2.484.363,26
	Não informado	FGTS – PF	Caixa e não informado.	Não informado.	1	120.000,00
	TOTAL					617

Fonte: Elaborado pela autora com base nas informações do Ministério das cidades (2023)

De acordo com os dados do Ministério das Cidades (2023), ao analisar a atuação do PCVA no município de Novo Gama em 2021, sendo este o primeiro ano de implementação do

Programa Casa Verde e Amarela, foram entregues 822 unidades e no ano de 2022 foram entregues 617 unidades. Ao somar os dois anos de atuação do PCVA em Novo Gama, foram entregues o total de 1.439 unidades neste município.

Conforme a tabela, os condomínios fechados Residenciais Viva Vida Bem-Estar e Aconchego, são empreendimentos imobiliários que estiveram presentes no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, desde o ano de 2020 a 2022, com as contratações realizadas em dos dois programas habitacionais do governo: tanto no Programa Minha Casa Minha Vida quanto no Programa Casa Verde e Amarela.

Estes condomínios fechados, são os únicos empreendimentos detalhados nas informações do Ministério das Cidades⁴³, desde o ano de 2009 (com o Programa Minha Casa Minha Vida), até o ano de 2022 (com o Programa Casa Verde e Amarela). Portanto, estes empreendimentos imobiliários, que estão presentes no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, serão analisados a seguir, por meio dos usos corporativos realizados no território.

Ao fazer uma breve comparação entre esses dois programas habitacionais, no município de Novo Gama, é notável que o PMCMV entregou mais unidades habitacionais e obteve mais contratações, pois esteve em vigor durante onze anos. Contudo, nos dois anos que o PCVA esteve presente no território do Novo Gama, as maiores contratações foram para o financiamento dos condomínios fechados Residenciais Viva Vida. Durante os anos de atuação do PMCMV os condomínios fechados apenas aparecem no ano de 2020, sendo este o último ano da primeira implementação deste programa habitacional.

Dessa forma, isto corrobora para a afirmação que os incentivos para erguer os condomínios fechados em Novo Gama, ocorrem quase uma década após a implementação inicial do Programa Minha Casa Minha Vida. Isto pode ser observado no contexto do Entorno Sul, nos municípios de Valparaíso de Goiás e Cidade Ocidental, onde a expansão dos condomínios fechados foi incentivada desde os primeiros anos do PMCMV, o que não ocorreu com o município de Novo Gama.

Em vista disso, o quarto capítulo desta dissertação visa analisar os novos empreendimentos imobiliários do município de Novo Gama, localizados nos bairros Núcleo

⁴³ Resposta do Acesso à Informação – MCID, nº 80002.000787/2023-23. Disponível em: <https://falabr.cgu.gov.br/publico/Manifestacao/DetalheManifestacao.aspx>. Acesso em: 08 de mai. 2023.

Habitacional Novo Gama e Parque Estrela Dalva VI. Esses empreendimentos surgem no território de Novo Gama a partir do ano de 2017 como loteamentos residenciais, e após 2020, esses empreendimentos se consolidam como condomínios fechados verticalizados, alterando, assim, a paisagem urbana do município de Novo Gama.

CAPÍTULO 4: HABITAÇÃO E USOS DO TERRITÓRIO: USO CORPORATIVO E USO SELETIVO DO TERRITÓRIO DE NOVO GAMA

4.1 O uso corporativo do território pelo capital financeiro

De acordo com a revisão sobre o conceito de território usado, realizada no segundo capítulo desta dissertação, o território também pode ser apropriado por empresas e agentes do capital imobiliário, com o foco para os usos “mercantis” (Souza, 2019). Assim, é importante destacar o que são os usos corporativos do território, e como ocorre a seletividade no território do município de Novo Gama.

Para Milton Santos o território usado se constitui em uma categoria essencial para a elaboração sobre o futuro. O uso do território se dá pela dinâmica dos lugares. O lugar é proposto por ele como sendo o espaço do acontecer solidário. Estas solidariedades definem usos e geram valores de múltiplas naturezas: culturais, antropológicos, econômicos, sociais, financeiros, para citar alguns. Mas as solidariedades pressupõem coexistências, logo pressupõem o espaço geográfico. (Souza, 2005, p. 253)

Portanto, o território usado enquanto sinônimo de espaço vivido e habitado (Santos, 1994), também está submetido as empresas e instituições financeiras. Santos e Silveira comentam que “(...) trata-se de caracterizar uma situação na qual, em cada área, os objetos tendem a exercer certas funções e os respectivos processos são, na maioria, submetidos ao papel regulador das instituições e empresas” (Santos e Silveira, 2001, p. 289).

Dessa maneira, o território usado para além da “base do trabalho, da residência, das trocas materiais e espirituais e da vida, sobre os quais ele influi” (Santos, 2020, p. 96), pode ser usado e apropriado por diversos agentes do capital financeiro, como por exemplo, os bancos, corretoras, construtoras, empresas privadas e organizações que atuam no setor financeiro. Estes agentes, possuem um papel regulador na organização do espaço, ao exercerem influência nos processos de interações entre os objetos e ações.

O espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá. (...) O espaço é hoje um sistema de objetos cada vez mais artificiais, povoado por sistemas de ações igualmente imbuídos de artificialidade, e cada vez mais tendentes a fins estranhos ao lugar e a seus habitantes. Os objetos não têm realidade

filosófica, isto é, não nos permitem o conhecimento, se os vemos separados dos sistemas de ações. Os sistemas de ações também não se dão sem os sistemas de objetos. Sistemas de objetos e sistemas de ações interagem. De um lado, os sistemas de objetos condicionam a forma como se dão as ações e, de outro lado, o sistema de ações leva à criação de objetos novos ou se realiza sobre objetos preexistentes. É assim que o espaço encontra a sua dinâmica e se transforma. (Santos, 1996, p. 39)

Na atualidade, as bases materiais da sociedade, decorrentes dos processos tecnológicos, políticos e econômicos, têm possibilitado uma nova revolução nas formas de circulação do dinheiro, criando, assim, novos métodos de acumulação (Santos e Silveira, 2001). Em vista disso, o uso corporativo do território é compreendido como o uso que as grandes empresas (nacionais e internacionais), e os diversos agentes do mercado financeiro realizam no território (Alves e Macedo, 2022). Estas empresas se aproveitam de “vantagens locacionais criadas para atraí-las, o que provoca alterações territoriais, sociais e econômicas nos lugares que as recebem” (Alves e Macedo, 2022, p. 3).

Como exemplo, as instituições e empresas financeiras podem influenciar na configuração territorial, através de investimentos e do desenvolvimento do mercado imobiliário em determinado local. Estas empresas e instituições, podem investir no fornecimento de infraestruturas básicas e incentivar a criação de hospitais, escolas, áreas de lazer e comércios para o local onde há a presença do capital financeiro. Logo, os agentes do capital financeiro, ao usarem o território de maneira “hierárquica” ou “privilegiada”, estimulam a formação de um espaço corporativo, que se fortalece na medida que se apropria dos bens públicos e privados, ao realizarem o uso corporativo do território.

A noção de espaço corporativo deriva de tal mecanismo, que inclui uma utilização privilegiada dos bens públicos e uma utilização hierárquica dos bens privados. É dessa forma que os maiores lucros são obtidos por alguns agentes, ainda que trabalhem sobre os mesmos bens e embora estes sejam nominalmente públicos. Quando as corporações encorajam, segundo várias formas de convicção, a construção de sistemas de engenharia de que necessitam, e quando os governos decidem realizar tais obras, o processo de produção do espaço corporativo se fortalece. (Santos e Silveira, 2001, p. 295)

Para além, estes agentes do capital financeiro também podem interferir nas políticas públicas e gestão do território, auxiliando, assim, para definir como o território será apropriado

conforme as atividades sociais, políticas e econômicas estabelecidas. Santos e Silveira (Santos e Silveira, 2001, p. 295), ressaltam que:

O poder do uso do território é, pois, diferente conforme a importância das empresas. Tal poder tanto se exerce frente ao processo direto da produção – isto é, a sua fração técnica, segundo a qual as empresas utilizam seções do território – quanto no que se refere aos processos políticos ou a fração política da produção, constituída pela circulação, distribuição e consumo mediante a qual o território é utilizado como um todo.

Isto posto, a forma como o território é usado também pode mudar de acordo com a importância dos agentes financeiros. O poder que estes agentes podem exercer no território, partem do processo direto de produção, onde as empresas e instituições usam porções específicas do território para realizarem suas atividades produtivas, a título de exemplo: a implementação de escritórios, fábricas, infraestruturas e recursos básicos que supram as suas necessidades. Já a fração política da produção, como citado por Santos e Silveira (2001), se refere a distribuição, circulação e consumo dos produtos.

À medida que o território brasileiro se torna fluido, as atividades econômicas modernas se difundem e uma cooperação entre as empresas se impõe, produzindo tipologias de empresas de geometria variável, que cobrem vastas porções do território, unindo pontos distantes sob uma lógica particularista. Os sistemas de engenharia que permitem esse relacionamento constituem recursos públicos, cujo uso privatista autoriza dizer que um novo processo ganha corpo – o da privatização do território. Ganha quem é mais forte. (Santos e Silveira, 2001, p. 291)

A influência do capital financeiro nos territórios, interfere diretamente nas dinâmicas de competitividade entre os lugares e tem como consequência o estabelecimento de hierarquias, entre os territórios que realizam usos corporativos e os que não o fazem. Santos e Silveira (2001, p. 295), também argumentam que “o uso competitivo do espaço acaba por se mostrar um uso hierárquico, na medida em que algumas empresas dispõem de maiores possibilidades para a utilização dos mesmos recursos territoriais”.

Santos e Silveira (2001) abordam o neoliberalismo como capaz de promover mudanças importantes nos usos do território, “tornando esse uso mais seletivo do que antes, e punindo, assim, as populações mais pobres, mais isoladas, mais dispersas e mais distantes dos grandes centros e dos centros produtivos” (Santos e Silveira, 2001, p. 302).

Assim, o uso corporativo do território também promove seletividade, devido as grandes empresas e agentes do capital financeiro estarem no “topo” de uma hierarquia de bens e serviços disponíveis no território, se distanciando dos que não o fazem ou participam deste meio financeiro.

A seletividade do mercado implica na seletividade do território com sua gente e, portanto, na seletividade da produção e destinação de materialidades necessárias à moradia digna: sistemas de abastecimento de água, luz, transporte, oferta de emprego etc. Contudo, parte desta infraestrutura existe em áreas potencialmente úteis à moradia, mas que têm o seu uso habitacional subestimado e, para além desse fator, nega o acesso àqueles que não possuem condições rentáveis para adquirir os serviços. (Nobre, 2015, p. 160)

Por tanto, este quarto capítulo busca analisar os novos empreendimentos imobiliários de Novo Gama, através dos usos que as empresas e o mercado imobiliário estão promovendo neste território, os quais são considerados periféricos na totalidade Área Metropolitana de Brasília. E, então, identificar se esses usos corporativos do território estão propiciando a realização de usos seletivos no território de Novo Gama ao serem destinados recursos e infraestruturas para os locais onde há o processo de especulação imobiliária.

4.2 Residenciais no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama: Viva Vida Bem-Estar e Aconchego

Ao abordar o conceito de território usado para a análise do município Novo Gama, é importante destacar que “o território usado, visto como uma totalidade, é um campo privilegiado para a análise, na medida em que, de um lado, nos releva a estrutura global da sociedade e, de outro lado, a própria complexidade do seu uso” (Santos, 2006, p. 5).

Assim, ao identificar os usos corporativos do território do Novo Gama, decorrentes da produção de habitações verticais e loteamentos residenciais, é necessário considerar a totalidade. Estes fenômenos habitacionais não são exclusivos do município de Novo Gama, pois já ocorrem na periferia metropolitana de Brasília décadas antes e foi intensificado a partir do ano de 2009, com o Programa Minha Casa Minha Vida. No entanto, os usos corporativos realizados no território de Novo Gama, tempos depois do movimento de verticalização na periferia metropolitana de Brasília, é particular de seu próprio município e dos bairros analisados.

Santos (2006), ao considerar o espaço geográfico enquanto sinônimo de território usado, afirma que o território é resultado de um processo histórico, da base material e social das novas ações humanas. Em vista disso, a análise fundamentada no conceito de território usado, nos permite compreender a totalidade das causas, dos efeitos dos e processos socio territoriais (Santos, 2006).

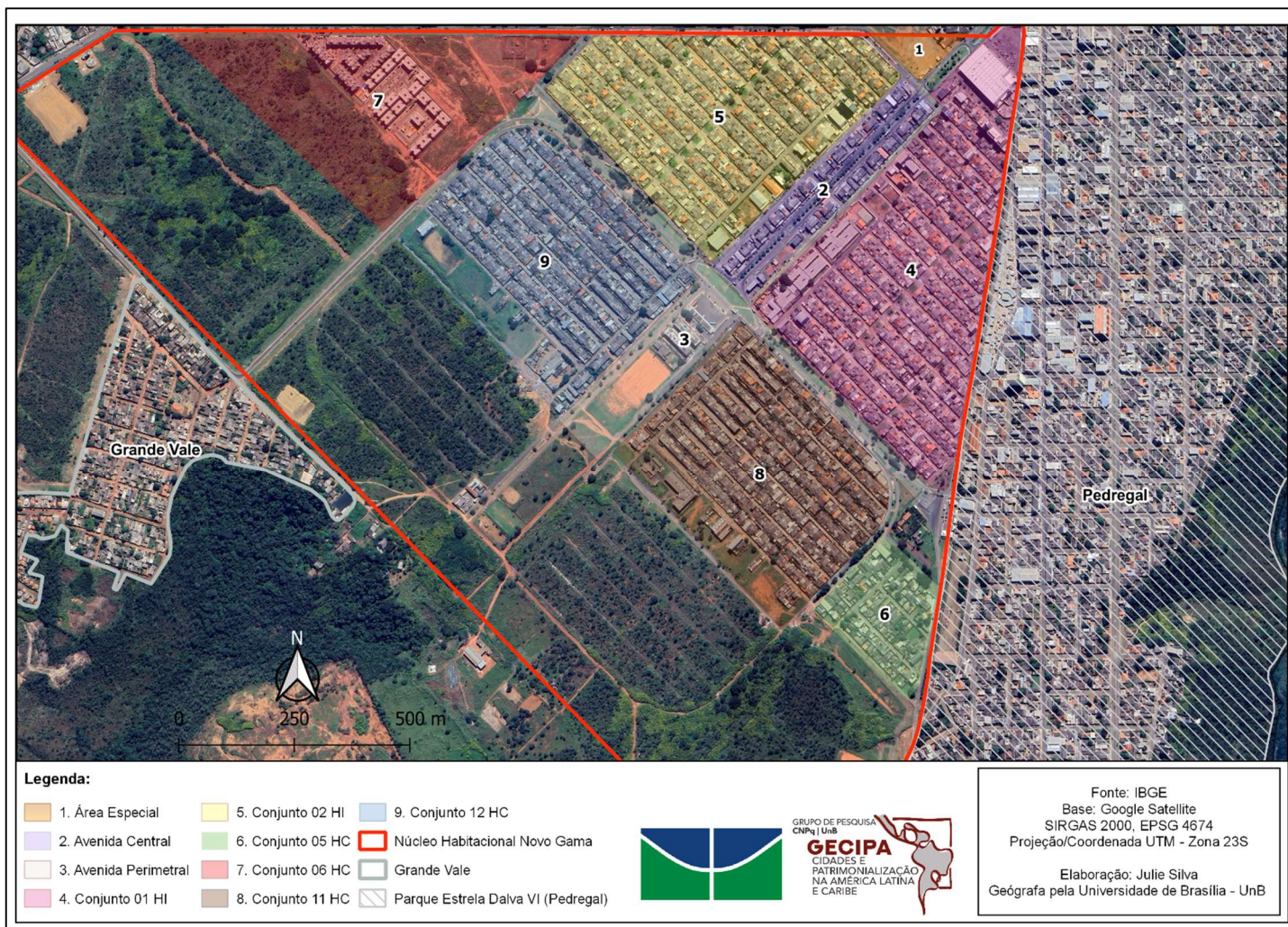
Dessa forma, ao levar em conta que o território sempre é adaptado aos seus diversos usos (sejam eles sociais, políticos ou econômicos), será analisado o bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, onde está concentrada a produção de moradias verticalizadas⁴⁴ neste município.

É importante destacar que bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, é um dos bairros pioneiros do município de Novo Gama e foi construído no fim da década de 1970, pelas empresas Queiroz e Economisa. O bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, é dividido em conjuntos, avenidas e áreas, sendo eles: Conjunto 01 HI; Conjunto 02 HI; Conjunto 05 HC;

⁴⁴ “(...) a forma produzida pelo processo de verticalização urbana é o edifício de quatro pavimentos ou mais. Todavia, a mercadoria que será vendida, portanto repassada ao consumidor final não é o edifício e sim a sua subdivisão, no caso daqueles que possuem função habitacional, o apartamento”. (Bastos, 2018, p. 122)

Conjunto 06 HC; Conjunto 11 HC; Conjunto 12 HC; Avenida Central; Avenida Perimetral; e Área Especial Estação Celg (Mapa 3).

Mapa 3: Localização do bairro Núcleo Habitacional Novo Gama



Fonte: Autora (2023)

Em consonância com o Plano Diretor de Novo Gama (2006), o bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, está inserido na Zona de Uso Misto – ZUM. Assim, as Zonas de Uso Misto, são áreas destinadas à ocupação urbana diversificada, onde há a presença de outras atividades além das residências unifamiliares e multifamiliares.

Ainda segundo o Plano Diretor de Novo Gama (2006), esta Zona também é referente as áreas urbanas já consolidadas, ou em processo de consolidação “permitindo uma diferenciação do uso compatível com as características do seu Sistema Viário Urbano e infraestrutura disponível ou potencial” (Plano Diretor de Novo Gama, 2006, p. 8).

Como discutido no terceiro capítulo desta dissertação de mestrado, até o ano de 2019, o bairro Núcleo Habitacional Novo Gama possuía apenas um condomínio fechado verticalizado. O Residencial Parque Lousã Life, está localizado no Conjunto 06 HC e foi erguido entre o período de 2011 e 2012 pela Construtora Tenda (Mapa 4). Para a construção deste condomínio fechado, não foi preciso demolir ou remover residências anteriormente instaladas, pois neste local do Conjunto 6HC não eram produzidas habitações.

Mapa 4: Localização do conjunto 06 HC e dos condomínios fechados em 2019



Fonte: Autora (2023)

Dessa forma, o condomínio Parque Lousã Life possui torres com até cinco pavimentos divididos em 19 blocos. Este empreendimento também oferece apartamentos de dois quartos com 54 m² e coberturas duplex com três quartos de até 130 m². Os valores dos imóveis do Residencial Parque Lousã Life, variam de R\$ 100 mil reais a R\$ 200 mil reais.

Ao comparar os dados do Residencial Parque Lousã Life, com as residências populares do bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, o preço deste imóvel e o m² são menores do que os loteamentos populares do bairro. Os loteamentos no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, se enquadram nas residências uni e multifamiliares e possuem em média de 100 m² a 300 m². O preço também varia entre R\$ 110 mil reais até R\$ 380 mil⁴⁵, a depender das condições dos loteamentos, por exemplo, reformas na estrutura, acabamento das residências e também o fator da localização, que valoriza as residências mais próximas de atividades econômicas e serviços essenciais.

No quadro do capitalismo, a distribuição da população e das atividades econômicas no solo urbano segue a regra básica pela qual quem pode mais, em termos de poder aquisitivo, melhor se localiza na estrutura das cidades em relação a emprego, à oferta de serviços urbanos, ao comércio e serviços em geral, especialmente os de cultura e lazer. (Campos Filho, 1992, p. 46)

Neste mesmo local do Conjunto 06 HC, atualmente, estão localizados os Residenciais Viva Vida: Bem-Estar e Aconchego. Este Conjunto, pode ser considerado um local privilegiado no município do Novo Gama, ao estar próximo da DF-290 e também das Regiões Administrativas de Santa Maria e do Gama. O Conjunto 06 HC também está ao lado da Vila DVO (que faz parte do território de Santa Maria - DF) e está a menos de 8 km de distância da BR-040, sentido à Brasília.

Os Residenciais Viva Vida são empreendimentos imobiliários construídos pela Construtora e Incorporadora Direcional Engenharia, no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, no ano de 2020. A empresa Direcional Engenharia, tem o seu histórico no mercado imobiliário desde a década de 1980, e começou a atuar com empreendimentos imobiliários populares no estado de Minas Gerais, se expandindo para outros estados já na década de 1990, quando chega em Brasília⁴⁶. De acordo com o Ranking do Instituto de Tecnologia da Construção Civil – INTEC, do ano de 2023, a empresa Direcional Engenharia ficou em primeiro lugar como a maior construtora do país⁴⁷, com atuação em treze estados do território nacional e no Distrito Federal.

⁴⁵ Essas informações foram obtidas por meio de anúncios de compra e venda, nos sites: Olx.com.br; Vivareal.com.br; e Wimoveis.com.br.

⁴⁶ Disponível em: <https://ri.direcional.com.br/a-companhia/historico/>. Acesso em: 20 jun. 2023.

⁴⁷ Disponível em: <https://direcional.com.br/blog/direcional/premio-intec-2023/>. Acesso em: 20 jun. 2023.

Contudo, mesmo atuando no mercado imobiliário da Área Metropolitana de Brasília desde a década de 1990, apenas no ano de 2020 (três décadas após) há o início para a construção dos Residenciais Viva Vida em Novo Gama. Ao considerar a totalidade da AMB, esta empresa atua nas seguintes localidades: RA do Recanto das Emas; RA de Santa Maria; RA de Planaltina; RA de Samambaia; RA de Águas Claras; e também no Entorno Sul, nos municípios de Valparaíso de Goiás e Cidade Ocidental.

A empresa Direcional, então, construiu no município de Novo Gama o padrão semelhante de seus condomínios fechados (Figuras 17, 18, 19 e 20), que estão presentes nas diversas Regiões Administrativas do DF e no Entorno Sul. Esses empreendimentos, portanto, são acessíveis para a população de baixa renda e se tornam um diferencial ao oferecem habitações verticalizadas em condomínios fechados, em localidades periféricas que não possuíam este tipo de opção residencial.

Cada empresa, cada ramo da produção produz, paralelamente, uma lógica territorial. Como já vimos, esta é visível por meio do que se considerar uma topologia, isto é, a distribuição no território dos pontos de interesse para a operação dessa empresa. Esses pontos de interesse ultrapassam o âmbito da própria firma para se projetar sobre as empresas fornecedoras, ou compradoras, ou distribuidoras. Para cada uma delas, o território do seu interesse imediato é formado pelo conjunto dos pontos essenciais ao exercício de sua atividade, nos seus aspectos mais fortes. Como já notamos, o essencial é que o conjunto de suas operações tome possível uma posição vantajosa em relação ao nível internacional no qual opera. Por conseguinte, o uso desses pontos do território nacional é submetido a uma lógica global. (Santos e Silveira, 2001, p. 292-293)

Portanto, ao serem acessíveis para a população de baixa renda, as formas de financiamento dos Residenciais Viva Vida foram através do Programa Minha Casa Minha Vida em 2020, e nos anos seguintes de 2021 e 2022 ocorreram por meio do Programa Casa Verde e Amarela. Em conformidade com os dados do Ministério das Cidades⁴⁸, sobre as contratações dos programas habitacionais em Novo Gama, foram entregues 424 unidades dos Residenciais Viva Vida Bem-Estar e Aconchego, nos anos de 2020 a 2022.

⁴⁸ Resposta do Acesso à Informação – MCID, nº 80002.000787/2023-23. Disponível em: <https://falabr.cgu.gov.br/publico/Manifestacao/DetalleManifestacao.aspx>. Acesso em: 08 de mai. 2023.

Figura 17: Planta da entrada do Residencial Viva Vida Aconchego



Fonte: Direcional Engenharia (2020)

Figura 18: Planta das áreas de lazer do Residencial Viva Vida Aconchego



Fonte: Direcional Engenharia (2020)

Figura 19: Planta da entrada do Residencial Viva Vida Bem-Estar



Fonte: Direcional Engenharia (2020)

Figura 20: Planta das áreas de lazer do Residencial Viva Vida Bem-Estar



Fonte: Direcional Engenharia (2020)

Ao observar as imagens acima, que representam as plantas dos Residenciais Viva Vida Bem-estar e Aconchego (da empresa Direcional), há sempre carros saindo dos condomínios e também estacionados nas vagas de garagem, mesmo sem as representações de moradores nestas imagens. Isto pode ser justificado devido às estratégias de marketing do mercado imobiliário, ao unir as vantagens de se ter o imóvel próprio e também obter a segurança do seu veículo, ao ser identificado na guarita, ter vagas de garagem, preestabelecidas, e, assim, atraindo mais compradores.

Desse modo, a fim de compreender as novas dinâmicas habitacionais presentes no território de Novo Gama, foram realizados quatro trabalhos de campo entre o período de 2021 e 2022, para analisar e identificar os usos do território de Novo Gama. Costa e Scarlato (2019) evidenciam a importância do trabalho de campo para a ciência geográfica, ao unir as construções teóricas e o empírico para uma análise concreta da realidade. Os autores também argumentam que racionalizar o espaço de forma crítica, também é possível por meio do trabalho de campo (Costa e Scarlato, 2019, p. 646):

Racionalizar el espacio geográfico, críticamente, es práctica singular de la disciplina, posible por el trabajo de campo, el análisis del paisaje producido o del territorio configurado, para redefinirlos como conceptos, según se presenta la realidad a la luz de los métodos. El movimiento concreto de esa racionalización es: texto elaborado para el campo ↔ empírico ↔ revisión del texto previo ↔ propuesta de pequeña teoría ↔ acercamiento de la realidad espacial anhelada.

Para tanto, ao considerar a racionalização do espaço através dos trabalhos de campo, da análise dos fenômenos empíricos e da revisão dos conceitos, nesta dissertação de mestrado, as pesquisas de campo iniciais ocorreram nos meses de outubro e de novembro de 2021, visando aproximar as teorias dos novos fenômenos espaciais de Novo Gama. O primeiro trabalho de campo ocorreu em outubro de 2021, para conhecer a totalidade a qual o bairro Núcleo Habitacional Novo Gama está inserido.

O segundo trabalho de campo, ocorreu no mês de novembro de 2021. Nesta pesquisa de campo, foi observado o Conjunto 06 HC, onde já havia o condomínio fechado Parque Lousã Life e onde estão localizados os Residenciais Viva Vida Bem-Estar e Aconchego. Cabe ressaltar que no ano de 2021, estes Residenciais da empresa Direcional ainda estavam em construção, por isso ainda não havia moradores residindo (Figuras 21, 22 e 23).

Figura 21: Residenciais Viva Vida Bem-Estar e Aconchego



Fonte: Acervo da autora (2021)

Figura 22: Residenciais Viva Vida Bem-Estar e Aconchego



Fonte: Acervo da autora (2021)

Figura 23: Fotografia área dos Residenciais Viva Vida em construção, no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama



Fonte: Direcional (2021)

Assim, durante o trabalho de campo, foi possível identificar que a empresa Direcional (enquanto agente do capital imobiliário), está realizando o uso corporativo no território de Novo Gama. Em diálogo com a discussão sobre “uso corporativo do território pelo capital financeiro” no início deste capítulo, o uso corporativo do território é realizado por empresas nacionais e internacionais, para obter lucro e vantagens territoriais. De acordo com Santos (2006, p. 5) o território usado também é um recurso, que garante a realização de interesses particulares dos diversos agentes do capital financeiro:

Para os atores hegemônicos o território usado é um recurso, garantia da realização de seus interesses particulares. Desse modo, o rebatimento de suas ações conduz uma constante adaptação de seu uso, com adição de uma materialidade funcional ao exercício das atividades exógenas ao lugar, aprofundando a divisão social e territorial do trabalho, mediante a seletividade dos investimentos econômicos que gera um uso corporativo do território. Por outro lado, as situações resultantes nos possibilitam, a cada momento,

entender que se faz considerar o comportamento de todos os homens, instituições e firmas.

Ao analisar os empreendimentos Residenciais Viva Vida, estes imóveis possuem 1 e 2 quartos, variando de 42 m² a 50 m². Os apartamentos, inicialmente, estavam sendo vendidos por R\$ 120 mil reais e os compradores poderiam utilizar o FGTS como parte da entrada do imóvel. Como abordado anteriormente, a maioria dos imóveis dos Residenciais Viva Vida Bem-Estar e Aconchego, foram adquiridos por meio de financiamentos habitacionais. Penna (2016 apud Ferreira 2014), traz apontamentos importantes sobre os programas de financiamento habitacional para as populações de baixa renda:

Muitos estudos concluem que nos últimos dez anos, no Brasil, houve um aumento dos recursos públicos destinados às políticas para a produção da habitação de interesse social e habitações populares. Inclusive verificou-se um aumento da possibilidade de compra dos segmentos populacionais de menor renda. Porém, enfatiza-se que o preço dos imóveis para esta classe e outras tem se elevado constantemente, ficando cada vez mais caros, mesmo os localizados fora da malha urbana provida de infraestrutura. Programas públicos para habitação popular, como o Programa Minha Casa Minha Vida, reduziram os juros do financiamento para habitação (para classes de renda entre 0 e 10 salários mínimos). Entretanto, este programa repassa a produção de casas para o mercado e para as instituições financeiras e firmas imobiliárias, cujo objetivo último seria manter a reprodução da taxa de lucro (Penna, 2016, p.147 apud Ferreira, 2014)

Dessa forma, é possível identificar que as novas dinâmicas habitacionais no município, ainda atendem a lógica da população de baixa renda adquirir loteamentos próprios ou alugar, com imóveis de preços acessíveis que podem ser financiados por programas habitacionais⁴⁹.

⁴⁹ “Assim, a política pública habitacional na atualidade vem trazer novamente à cena a “ideologia da casa própria”, por intermédio do financiamento bancário, do endividamento das famílias e da mercantilização da moradia por faixa de renda, que beneficia apenas as empresas construtoras para os programas em parceria com os governos. Política que entra em conflito com as propostas de uma ampla reforma fundiária, que abrangesse, sobretudo, os assentamentos ilegais, em áreas de risco e em favelas, voltados para áreas de interesse social e de regularização da propriedade privada”. (Penna, 2016, p. 143)

Cabe destacar que o uso corporativo do território não é realizado apenas em locais centrais, mas, sim, também ocorre em territórios periféricos. O território usado, então, é o espaço de todos, e de todos os acontecimentos e de todas as determinações:

Uma perspectiva do território usado conduz a ideia de espaço banal, o espaço de todos, todo o espaço. Trata-se do espaço de todos os homens, não importa suas diferenças; o espaço de todas as instituições, não importa sua força; o espaço de todas as empresas, não importa seu poder. Esse é o espaço de todas as dimensões do acontecer, de todas as determinações da totalidade social. (Santos, 2006, p. 1)

Ao considerar que através dos usos são realizados no território é possível identificar os fenômenos espaciais em sua totalidade, como parte do procedimento metodológico, a terceira etapa da pesquisa de campo ocorreu com a finalidade em aprofundar a análise sobre a questão habitacional em Novo Gama. Por essa razão, a terceira etapa do trabalho de campo foi realizada no mês de março de 2022, poucos meses após os trabalhos de campo iniciais. Assim, este trabalho de campo consistiu em analisar de forma mais crítica os fenômenos espaciais presentes no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, e identificar os usos do território decorrentes da presença dos novos empreendimentos imobiliários: Residenciais Viva Aconchego e Bem-Estar (Figuras 24 e 25).

Figura 24: Residencial Viva Vida Aconchego



Fonte: Acervo da autora (2022)

Figura 25: Residencial Viva Vida Bem-Estar



Fonte: Acervo da autora (2022)

Neste terceiro trabalho de campo, foi perceptível a evolução desses empreendimentos imobiliários, ao estarem quase prontos para a habitação pouco meses após o trabalho de campo inicial (no fim de 2021). Estes novos empreendimentos, possuem características atrativas para a população de baixa renda, como a segurança de ter uma guarita na entrada, que apenas podem ter acesso ao condomínio os moradores e convidados que forem identificados logo na entrada.

Também há a padronização das torres, levando “harmonização” ao condomínio fechado na totalidade. Nos Residenciais Viva Vida Bem-Estar e Aconchego, também existem áreas de lazer coletivas, como, por exemplo, brinquedotecas, quadras, piscinas, salão de festas e churrasqueiras.

Estas novas ocupações propiciaram a esta porção social uma possibilidade de moradia que configurou e reproduziu pelo território um modelo habitacional, o qual reflete características desejáveis por este segmento social, reproduzindo aspectos físicos daquelas áreas mais nobres, como tamanho de lote, localização, padrão construtivo, estilo de moradia, projeto de arquitetura, segurança do local, entre outros. (Freitas, 2013, p. 75)

Conforme ressalta Castells (2000, p. 261), alguns fatores são essenciais para a população escolher um novo imóvel, como “primordialmente, o conforto e o tamanho desta

moradia, bem como o ambiente social. O local e acessibilidade em relação ao resto do aglomerado, não exercem nenhuma influência, nem mesmo o local de trabalho”. Ainda em diálogo com Castells (2000, p. 261), “o fator central na decisão, o que faz com que ela seja tomada ou não, é o custo da operação, sendo este determinado pela renda, etapa ou ciclo de vida, e o tamanho da família”.

Ao considerar que os Residenciais Viva Vida ainda não estavam habitados, existia muito entulho na entrada dos condomínios e lixos (Figura 26). Neste mesmo local havia um “stand” de vendas próximo à entrada, para facilitar que os interessados tirassem suas dúvidas sobre as formas de financiamentos desses imóveis. Os subsídios do Programa Casa Verde e Amarela em 2021 e 2022, estavam disponíveis para as famílias com renda mensal de até R\$ 4.400 mil reais e poderiam chegar ao valor de R\$ 47,5 mil⁵⁰ para os Grupos de Renda 1 e 2.

Figura 26: Entrada dos Residenciais Viva Vida



Fonte: Acervo da autora (2022)

⁵⁰ Em julho de 2022, o Governo Federal fez reajustes nos subsídios do Programa Casa Verde e Amarela, para atender os Grupos 1 e 2 do programa. O subsídio para o Grupo 1 e 2 do programa em 2021, era de R\$ 29 mil, e em 2022 com as mudanças passou a ser de 47,5 mil. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/ultimas-noticias/casa-verde-e-amarela-atualiza-faixas-de-renda-e-reduz-juros-para-financiamento-de-imoveis>. Acesso em 25. jun.2023.

Como discutido anteriormente, a localização dos Residenciais Viva Vida Bem-Estar e Aconchego, está inserida em uma área do Conjunto 06 HC onde não haviam muitas residências anteriormente, contendo apenas o Residencial Parque Lousã Life, que possui o mesmo estilo de condomínio fechado vertical⁵¹ com menos de 10 pavimentos em suas torres.

Paviani (2009, p. 77) comenta que “a continuada valorização da terra central exige um terceiro movimento, a contenção ou preservação de espaços livres, que denomino “reservas estratégicas para o futuro”, não se deve ocupar todo o território, deixando-se espaços para mais adiante”. Dessa forma, estes locais se tornam estratégicos para o movimento especulativo posteriormente.

Nobre (2015, p. 158), também argumenta que estes vazios urbanos (que não possuíam residências), tem potencial para a exploração imobiliária, com a criação de novas habitações a depender da intencionalidade de quem usa o território:

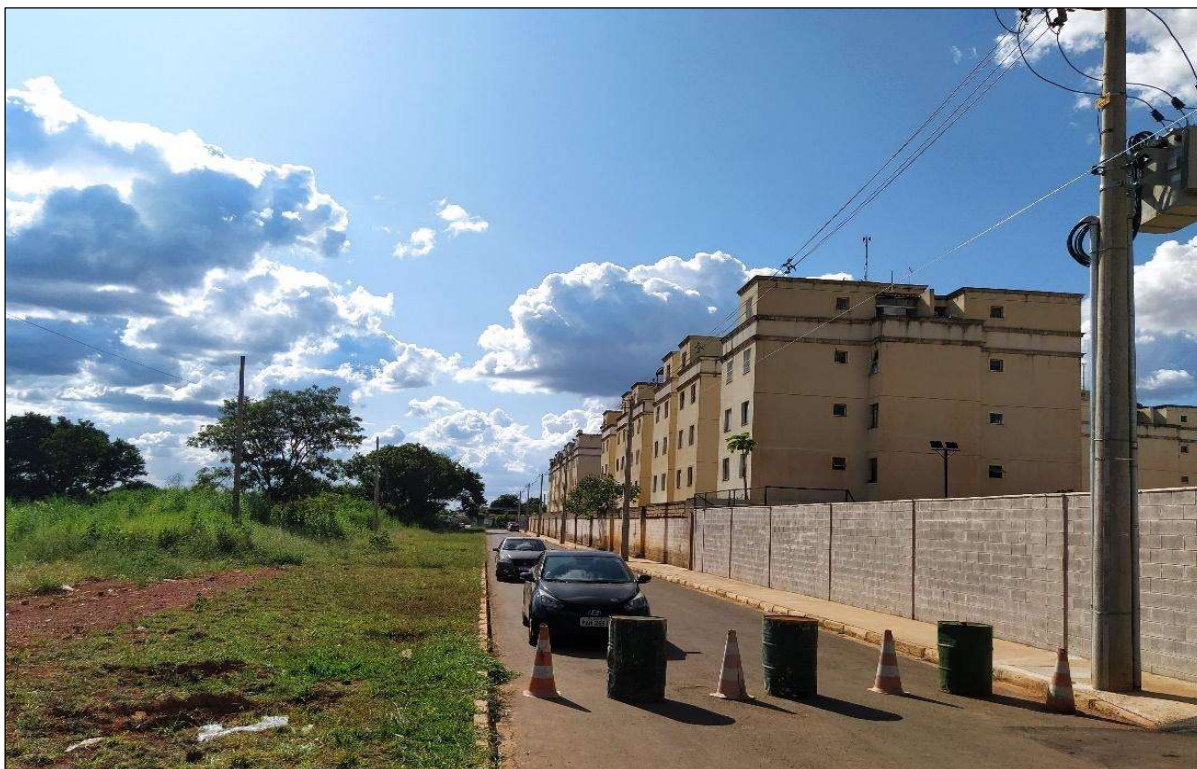
O meio construído urbano admite, mediante um conjunto de materialidades, a existência de terrenos e prédios vazios potencialmente úteis à habitação. Estes vazios urbanos ganham significado à medida que deixam de ser considerados como objetos espaciais em si e são encarados como objetos espaciais instituídos de valor social, econômico e locacional. Mas o valor desses objetos se dá segundo as intencionalidades e os usos que sobre eles recaem.

No entanto, esta prática de ocupar os vazios urbanos e ruais já é comum na região do Entorno Sul. Resende (2013), ao abordar a questão de crescimento urbano da Cidade Ocidental, em decorrência da expansão de condomínios fechados, ressalta que “no Aglomerado Urbano de Brasília, essa prática dá mostras de estar se consolidando, particularmente no caso de loteamentos em glebas rurais, algumas das quais de ocupação rarefeita, cercadas de vegetação preexistente que se tornam áreas de expansão urbana” (Resende, 2013, p. 15).

⁵¹ “Torna-se mais difícil e mais caro encontrar terrenos maiores para densificar áreas nos centros em função da legislação urbanística restritiva e das questões fundiárias. Nesse sentido, desenvolvem-se projetos de verticalização das cidades em condomínios de edifícios, que aumentam a concentração e a densidade das áreas construídas fora dos centros, porém em zonas que apresentem disponibilidade de oferta de serviços, e, principalmente, facilidade de mobilidade e transporte. Assim esses lugares se apresentam como estratégia imobiliária para a verticalização”. (Penna, 2016, p. 142)

Ao retomar a questão de Novo Gama, os Residenciais Viva Vida são vizinhos do Residencial Parque Lousã Life, e na fotografia abaixo (Figura 27), é possível observar que os “muros” estão lado a lado. Para melhor visualização, o muro sem acabamento e cinza pertence aos Residenciais Viva Vida, enquanto o condomínio em amarelo é referente ao Residencial Parque Lousã Life.

Figura 27: Residencial Parque Lousã Life, ao lado dos Residenciais Viva a Vida



Fonte: Acervo da autora (2022)

Na periferia metropolitana de Brasília, estes empreendimentos imobiliários verticalizados, tornam-se atrativos para as populações com menos poder aquisitivo, ao serem oferecidos como “segurança e lazer”. Dessa forma, o território, ao ser usado por agentes do mercado imobiliário, também se torna um produto, impulsionado por interesses econômicos que visam exclusivamente o lucro através da expansão destas habitações verticalizadas na periferia. Abramo e Faria comentam que (2016, p. 423):

Para realizarem seus ganhos fundiários, o capital imobiliário utiliza estratégias de ação, tais como a atuação de forma concentrada, delimitando áreas de valorização, e a inovação/diferenciação do produto-habitação. Essa inovação não se refere apenas aos atributos do imóvel em si, como altera o padrão de

ocupação de toda uma área, valorizando-a em relação às outras áreas da cidade.

De acordo com a fotografia abaixo (Figura 28), na frente dos Residenciais Viva Vida e Parque Lousã Life há uma área que possui apenas vegetações. Segundo o Plano Diretor de Novo Gama (2006), esta área não faz parte da Zona de Proteção Ambiental – ZPA ou da Zona Urbana Especial de Interesse Turístico e Ambiental – ZEITA. Mas, sim, faz parte das Zonas de Uso Misto – ZUM e das Zonas de Atividades Econômicas – ZAE⁵².

Figura 28: Paisagem da frente dos Residenciais do conjunto 06 HC



Fonte: Acervo da autora (2022)

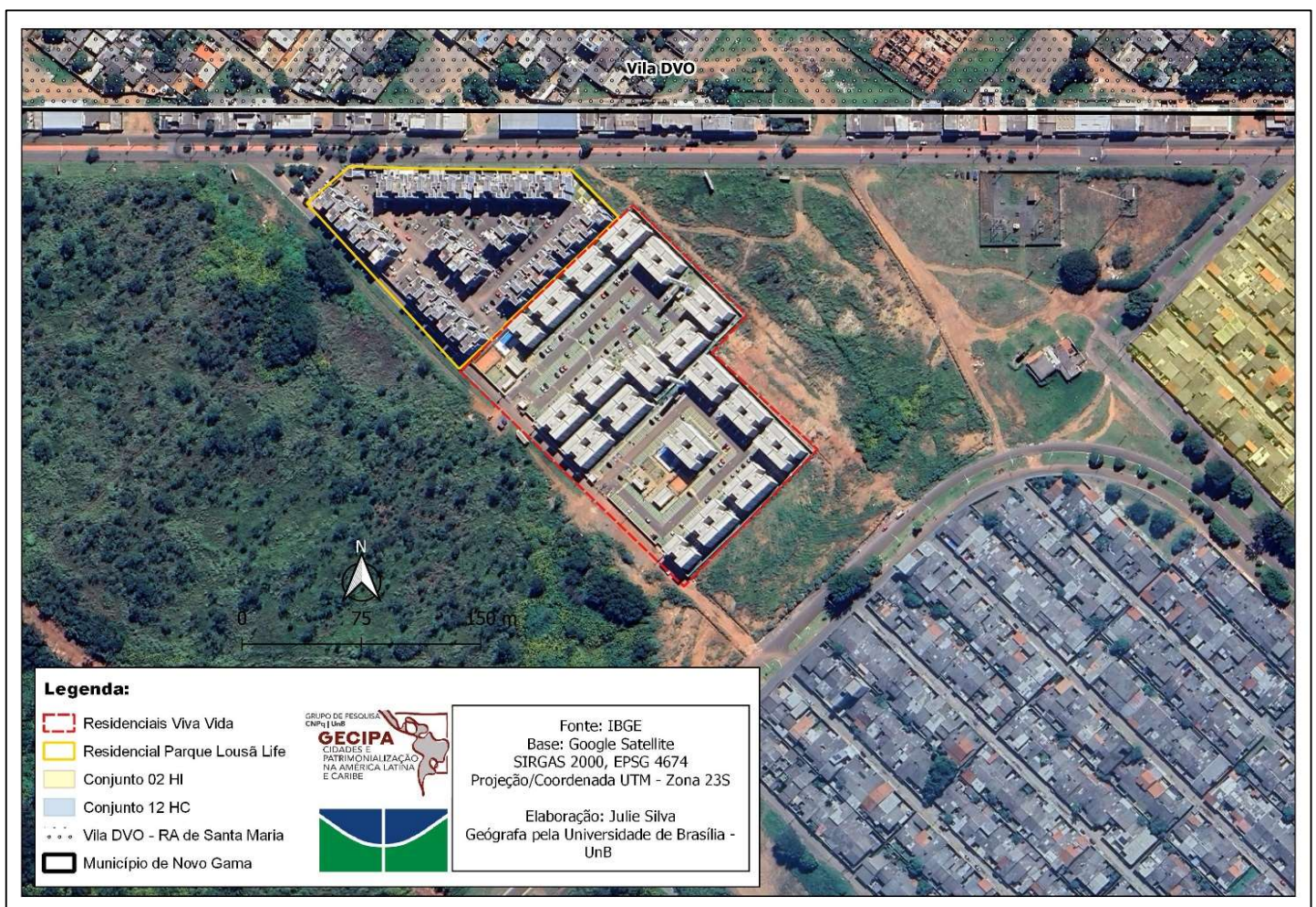
Portanto, esta área que tem apenas a vegetação de campo sujo e “lixo”, futuramente pode ser explorada para a construção de mais condomínios fechados verticalizados, pela empresa Direcional Engenharia, ou outras. Logo, tornando este Conjunto do bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, um complexo habitacional de condomínios fechados.

⁵² Mapa do Macrozoneamento do município de Novo Gama (2006). Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/RedeAvaliacao/NovoGama_PlanoDiretorDFeGO.pdf. Acesso em: 25 jun.2023.

Neste sentido, os vazios urbanos - segundo as distintas intencionalidades referentes ao uso - não possuem o mesmo valor social e econômico. Para um especulador imobiliário que detêm a posse da terra ou do imóvel, o vazio, como objeto geográfico, lhe representa e lhe é útil à obtenção de renda e de lucro. (Nobre, 2015, p. 158)

Assim, conforme observado no trabalho de campo, estes novos empreendimentos imobiliários obedecem às atuais exigências do mercado, oferecendo condomínios fechados mais sofisticados que alteram a paisagem urbana de territórios considerados periféricos da Área Metropolitana de Brasília. Como evidenciado no mapa abaixo (Mapa 5), a paisagem do Conjunto 06 HC do bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, em 2022, é alterada com a presença de mais condomínios fechados, em comparação com o ano de 2019, quando só havia um condomínio fechado no Conjunto 06 HC (Mapa 4).

Mapa 5: Localização dos Residenciais Viva Vida em 2022



Fonte: Autora (2023)

Contudo, para além da região do Entorno Sul, este fenómeno já acontece no Setor Total Ville na Região Administrativa de Santa Maria. No Setor Total Ville (localizado a 8 km de Novo Gama), há apenas a presença de condomínios fechados verticalizados ao longo de suas quadras, tornando este Setor exclusivo para a atuação do mercado imobiliário. O local onde estão os condomínios fechados, anteriormente, também não estava ocupado por essas residências, localizadas próximas à BR-040, no sentido à Brasília.

Por isso, cabe destacar que com a especulação imobiliária no Entorno Sul, a Região Administrativa de Santa Maria também sofreu forte influência do mercado imobiliário, com a construção de condomínios fechados que se expandem aceleradamente para as margens da fronteira DF-GO, a partir do ano de 2010. Este Setor continua em processo de expansão e, apesar da maioria dos condomínios já estar habitada, há novas construções sendo erguidas neste local, sendo predominantemente apropriado pela empresa Direcional Engenharia.

À medida que o território se torna fluido, as atividades econômicas modernas se difundem e uma cooperação entre as empresas se impõe, produzindo -se topologias de empresas de geometria variável, que cobrem vastas porções do território, unindo pontos distantes sob uma mesma lógica particularista. Os sistemas de engenharia que permitem esse relacionamento constituem recursos públicos, cujo uso privatista autoriza dizer que um novo processo ganha corpo - o da privatização do território. Ganha mais quem é mais forte. (Santos e Silveira, 2001, p. 291)

Ao observar as Figuras 29 e 30 do Setor Total Ville, é notória a semelhança com os Residenciais Viva Vida no município de Novo Gama. Em ambas as localidades, os condomínios possuem o mesmo estilo de blocos e torres com até cinco pavimentos, e as áreas de lazer coletivas também seguem o mesmo "padrão", com piscinas, churrasqueiras, quadras e salão de festas concentrados no mesmo local. No caso do Setor Total Ville, as áreas de lazer coletivas estão instaladas no centro do condomínio.

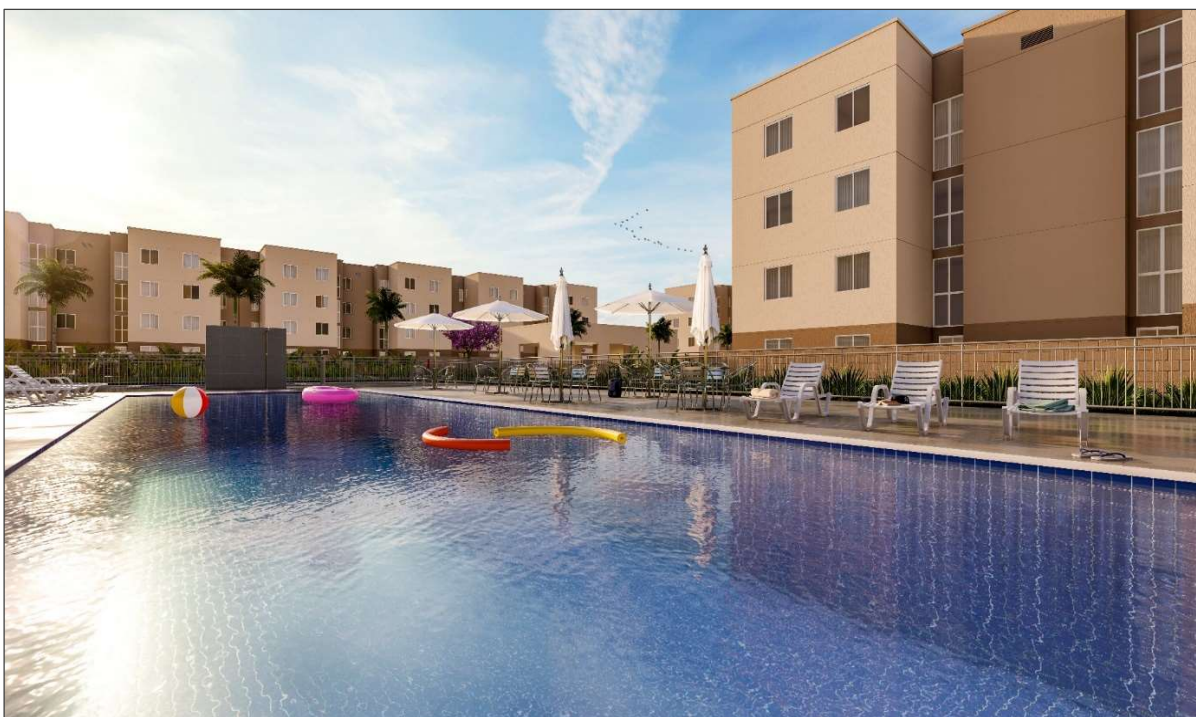
Estes empreendimentos imobiliários do Setor Total Ville também são vendidos a partir de R\$ 130 mil reais e variam de 42 m² a 70 m², conforme o número de quartos e se o imóvel faz parte do "térreo", onde há um espaço maior e um pátio para esses apartamentos, que, no geral, são mais caros. Para esses empreendimentos, os compradores também podem utilizar o FGTS como parte da entrada do imóvel ou financiar o valor de entrada diretamente com a construtora, se ainda estiverem na planta ou em fase de construção.

Figura 29: Planta de Quadra 401 do Setor de Quadras Total Ville, RA de Santa Maria - DF



Fonte: Direcional Engenharia (2022)

Figura 30: Planta de Quadra 106 do Setor de Quadras Total Ville, RA de Santa Maria - DF



Fonte: Direcional Engenharia (2022)

Na Região Administrativa de Santa Maria e no município do Novo Gama, a empresa Direcional também ofereceu opções de financiamento (por meio do PMCMV e PCVA), com as parcelas atrativas para a população de baixa renda, que variam de meio salário mínimo a dois salários mínimos, a depender da renda dos compradores e a faixa de renda que se enquadram. Ainda de acordo com os dados do Ministério das Cidades (2023)⁵³, nos anos de 2021 e 2022 ocorreu bastante aderência ao Programa Casa Verde e Amarela no município de Novo Gama, principalmente para o financiamento e a construção dos Residenciais Viva Vida Bem-Estar e Aconchego, obtendo como o principal agente financeiro a Caixa Econômica Federal.

Cabe um breve parênteses para evidenciar que no município de Valparaíso de Goiás, se tem o mesmo padrão de habitações verticalizadas. No ano de 2023, há três novos condomínios fechados sendo oferecidos neste município, pela empresa Direcional Engenharia. Estes empreendimentos, que ainda estão em construção, são denominados de Total Ville Ipês (Figura 31), Total Ville Pitangueiras (Figura 32) e Viva Vida Jardim (Figura 33).

Figura 31: Entrada do empreendimento Total Ville Ipês, em Valparaíso de Goiás



Fonte: Direcional (2023)

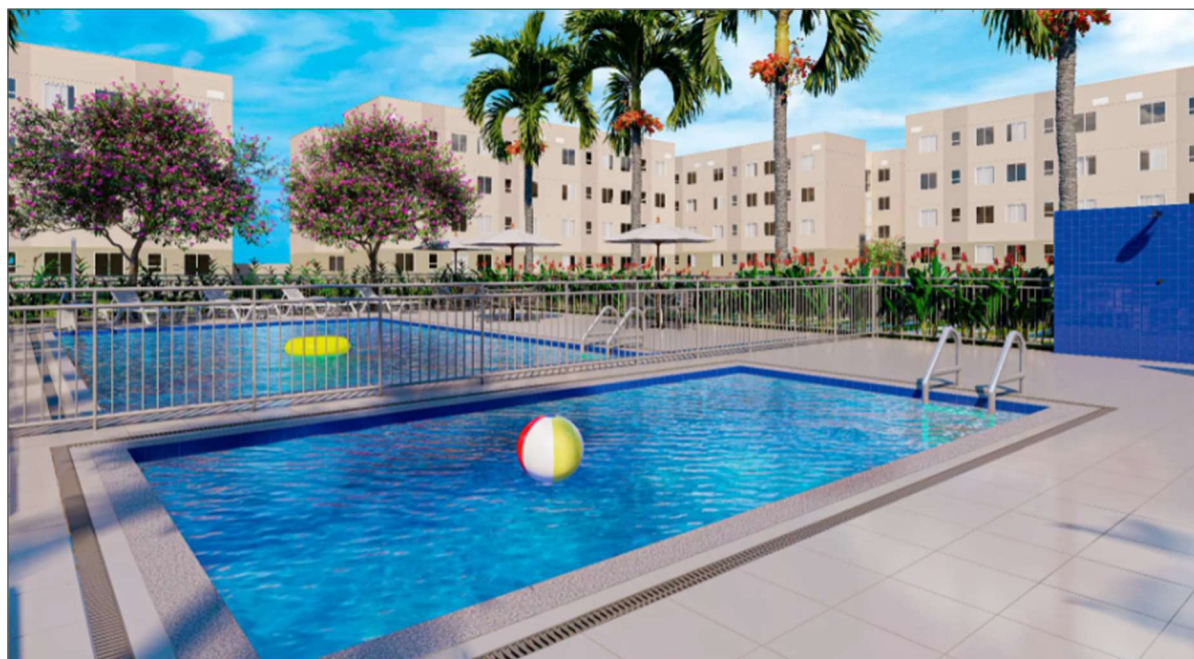
⁵³ Resposta do Acesso à Informação – MCID, nº 80002.000787/2023-23. Disponível em: <https://falabr.cgu.gov.br/publico/Manifestacao/DetalheManifestacao.aspx>. Acesso em: 08 de mai. 2023.

Figura 32: Planta do empreendimento Total Ville Pitangueiras, em Valparaíso de Goiás



Fonte: Direcional (2023)

Figura 33: Área de lazer do empreendimento Viva Vida Jardim, em Valparaíso de Goiás



Fonte: Direcional (2023)

Estes empreendimentos no município de Valparaíso de Goiás, também possuem um e dois quartos, com aproximadamente 42 m². As torres têm menos de 10 pavimentos e segue o

mesmo modelo de áreas de lazer comum, com piscinas, churrasqueiras, salões de festas, quadras e brinquedoteca. O valor destes imóveis no município de Valparaíso de Goiás, são a partir de R\$ 160 mil e ao comparar com a Região Administrativa da Santa Maria e o município do Novo Gama (que possuem o mesmo com o m² e as plantas são semelhantes), os imóveis no município Valparaíso de Goiás custam mais.

Ao considerar o preço da terra urbana, definido pelo mercado de concorrência – lei da oferta e da procura –, uma série de “peculiaridades” se colocam: é um mercado imperfeito, por que cada terreno tem uma localização única; não há possibilidade de se “produzir” dois terrenos iguais a preços competitivos; o mercado não é transparente, não se conhece todos os terrenos que estão em oferta para compra e venda, há negócios que se fazem de indivíduos para indivíduos. No mercado de compra e venda, quando teoricamente aumenta o volume de ofertas, diminui o preço. No caso dos terrenos, quando novos terrenos entram no mercado, por exemplo na expansão do perímetro urbano, ou dos loteamentos de glebas, o preço da terra, no geral, aumenta e não diminui. (Rodrigues, 2021, p. 19)

No caso dos empreendimentos de Valparaíso de Goiás, a valorização dos imóveis também pode ser explicada, pois estes empreendimentos estão próximos do shopping center da região (Shopping Sul) e de outras atividades comerciais. Para além, estes empreendimentos estão inseridos em um município onde o processo de especulação imobiliária é intenso desde o ano de 2010, com o início do Programa Minha Casa Minha Vida. Dessa forma, ocorre a diferenciação no preço da terra:

O preço da terra é definido diferencialmente pela localização. Terrenos com as mesmas dimensões, as mesmas características topográficas, terão preços diferentes, dependendo da localização na cidade. Esta diferenciação que decorre da produção social da cidade, permite aos proprietários de terra se apropriarem de uma renda extra: a renda diferencial. (Rodrigues, 2021, p. 19)

Ao retomar o conceito de território usado, enquanto abrigo de todos os homens, de todas as instituições e de todas as organizações (Souza, 2005), no contexto do município de Novo Gama, o uso corporativo do território é concretizado conforme os agentes do capital imobiliário utilizam e transformam o espaço urbano na periferia metropolitana de Brasília.

Muitas vezes, como nas áreas metropolitanas, o próprio mercado imobiliário se encarrega de colocar em um município vizinho as famílias mais carentes.

Nesses casos, quando já existe legislação de controle do uso e ocupação do solo, especialmente quando ela se traduz por um zoneamento, este, através das restrições elitistas, apenas confirma essa tendência do mercado imobiliário. (Campos Filho, 1992, p. 59)

No caso desta análise, a empresa Direcional, enquanto agente do capital imobiliário, alterou a paisagem urbana de Novo Gama com a implementação de novas habitações verticais. Contudo, este processo de verticalização das habitações já ocorria nos municípios vizinhos e na Região Administrativa de Santa Maria há mais tempo. Logo, tais processos de verticalização, por meio da implementação de condomínios fechados no município, representam as diversas formas de transformação do território, enquanto usado e apropriado por diversos agentes financeiros e também influenciado pelas dinâmicas políticas, econômicas e sociais que ali estão presentes.

Souza (2019, p. 7) argumenta que “não há produção do espaço! há produção dos usos do território historicamente produzidos, resultantes em paisagens visíveis a olho nu, até onde a vista alcança”. Ainda em diálogo com Souza (2019, p. 8), a organização do espaço ocorre pelos usos do território, que, em conjunto com os sistemas de objetos e ações, é capaz de construir as paisagens:

Os usos do território e as dinâmicas dos lugares, portanto, serão expressos por pares dialéticos que os caracterizam: fluidez/viscosidade e densidade/rarefação que revelam as decisões da sociedade na organização do espaço, ou seja, como se dá pelo uso do território essa indissociabilidade entre sistemas de objetos e sistema de ações na construção das paisagens.

Como consequência do uso corporativo do território em Novo Gama, é gerado um novo processo de especulação imobiliária no território. Por isso, no mês de dezembro do ano de 2022, foi realizado o quarto e último trabalho de campo, com o propósito de compreender como ocorre o movimento especulativo⁵⁴ na periferia metropolitana de Brasília.

⁵⁴ “A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjunção de dois movimentos convergentes: a superposição de um *sítio social* ao *sítio natural*; e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os as suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outras, mais valorizadas”. (Santos, 2018, p. 106)

Localizando assentamentos urbanos de diferentes padrões, horizontais e verticais, a expansão do mercado de moradias sobre as áreas da periferia urbana mais consolidada da cidade permite que ocorra a revalorização de terras, para aumentar as possibilidades de lucro no mercado imobiliário, além da liberação de novas áreas para a destruição, construção e reconstrução de produtos imobiliários de maior valor. Expansão que objetiva ampliar o poder do capital e da especulação sobre o espaço da cidade, pois transforma os valores obtidos nos negócios imobiliários através da imposição de um “modo de viver” moderno e elegante, deixando para trás as ultrapassadas moradias autoconstruídas.

Neste último trabalho de campo, os Residenciais Viva Vida já se encontravam entregues aos moradores e estavam habitados. De acordo com a empresa Direcional, nesta data, os Residenciais Bem-Estar e Aconchego já estavam 100% vendidos (Figuras 34 e 35). No fim do mês de abril de 2022, foram entregues as chaves para os moradores do Residencial Viva Vida Bem-Estar, e no fim do mês de junho foram entregues as chaves para os moradores do Residencial Viva Vida Aconchego.

Figura 34: Entrada do Residencial Viva Vida Aconchego



Fonte: Acervo da autora (2022)

Figura 35: Entrada do Residencial Viva Vida Bem-Estar



Fonte: Acervo da autora (2022)

Neste campo, também foi perceptível a mudança na paisagem do Conjunto 06 HC, do bairro Núcleo Habitacional Novo Gama. Conforme a fotografia abaixo (Figura 36), neste período, o Residencial Parque Lousã Life realizou uma reforma em seu condomínio, ao estar de uma cor mais escura, o que diferencia bem os dois condomínios que estão localizados “lado a lado”. Como observado no trabalho de campo, a paisagem da entrada dos condomínios ainda apresenta bastante vegetação, e está sem novas residências ou condomínios fechados. Nesta entrada, não há mais o “stand de vendas”, pois na referida data os apartamentos já haviam sido vendidos (Figura 37).

A Figura 38 retrata uma placa acerca da venda do ágio de um imóvel no Residencial Viva Vida. Contudo, estes anúncios da venda dos imóveis dos Residenciais Viva Vida, também são realizados de forma online, mediante sites de compras e vendas⁵⁵. Também há a opção de

⁵⁵ Ao abordar o processo de especulação imobiliária que ocorre no município de Novo Gama (decorrentes dos novos empreendimentos imobiliários), se faz necessário expor que este movimento também ocorre de forma online (via internet), na oferta de compra e venda destes imóveis que estão localizados no bairro Núcleo Habitacional Novo Gama.

alugar estes apartamentos ou comprar o ágio, que variam de R\$ 35 mil a R\$ 70 mil, no ano de 2023 (Figuras 39, 40 e 41).

Figura 36: Residenciais Viva Vida lado a lado com o Residencial Parque Lousã Life



Fonte: Acervo da autora (2022)

Figura 37: Vegetações na entrada dos Residenciais Viva Vida



Fonte: Acervo da autora (2022)

Figura 38: Placas de venda de água nos Residenciais Viva Vida



Fonte: Acervo da autora (2022)

Figura 39: Apartamentos dos Residenciais Viva Vida, para alugar

Alugo Apartamento de 2 Quartos no Novo Gama - Condomínio Viva Vida Aconchego

Publicado em 15/05 às 19:47 - cód. 1189650285 - anúncio profissional

R\$ 900

BRASIL IMOBILIARIA

Nery do Brazil Nery do Brazil

(61) 3394... ver número

Chat

Último acesso há null

Verificado com: [ícones]

Na OLX desde abril de 2022

Ver todos os anúncios

Dicas de segurança

Apartamento com lazer completo - taxas inclusas

Publicado em 03/05 às 01:27 - cód. 1180247819

R\$ 1.000

Ingrid Aguiar

Chat

Último acesso há 37 min

Verificado com: [ícones]

Na OLX desde maio de 2021

Ver todos os anúncios

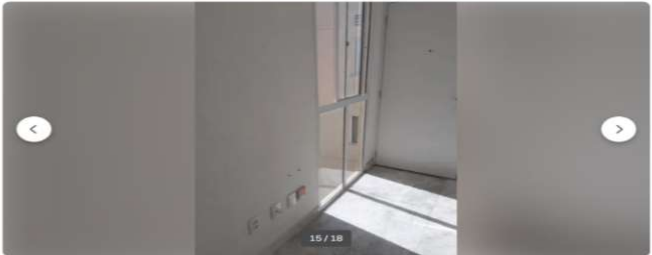
Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que... Ver todas as dicas.

Fonte: Site Olx (2023)

Figura 40: Apartamentos dos Residenciais Viva Vida, para alugar

Alugo Apartamento em Novo Gama
Publicado em 19/05 às 13:32 - cód. 1183555473






R\$ 720

R\$ 720

Ney
(61) 9810... ver número

Chat

Último acesso há 7 dias


Verificado com:   

Na OLX desde maio de 2014

[Ver todos os anúncios](#)

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
[Ver todas as dicas.](#)

A aluga-se apartamento no condomínio viva bem aconchego
Publicado em 28/06 às 14:45 - cód. 1203706128






R\$ 800

R\$ 800

Robert cesar

Chat

Último acesso há 26 dias

Verificado com:   

Na OLX desde setembro de 2016


[Ver todos os anúncios](#)


Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
[Ver todas as dicas.](#)

Fonte: Site Olx (2023)

Figura 41: Venda do ágio dos apartamentos dos Residenciais Viva Vida

Apartamento 2 qtos no Novo Gama, Área de Lazer, condomínio Fechado com segurança 24 hs.
Publicado em 19/04 às 22:49 - cód. 1175231996






R\$ 35.000  [Simular financiamento](#)

R\$ 35.000

Edna
(61) 9963... ver número

Chat

Último acesso há 25 dias

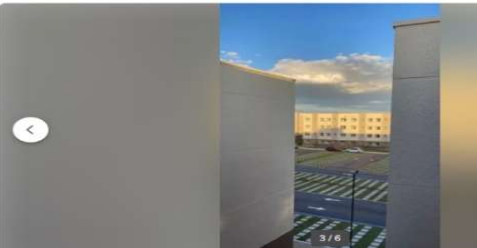
Verificado com:   


Na OLX desde março de 2014

[Ver todos os anúncios](#)


Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
[Ver todas as dicas.](#)


Ágio de apartamento
Publicado em 21/03 às 21:21 - cód. 1162389813



R\$ 40.000  [Simular financiamento](#)

Ágio condomínio viva vida bem estar novo gama
Publicado em 20/03 às 12:09 - cód. 1161645038



R\$ 70.000  [Simular financiamento](#)

Fonte: Site Olx (2023)

Em conformidade com os anúncios, nem todas as moradias dos Residenciais Viva Vida foram adquiridas para o uso residencial familiar próprio. Os processos de especulação imobiliária (de curto a longo prazo), então, têm influência nos usos que se dará a determinada área, devido à própria cidade ser produto da “valorização” de localidades específicas, que correspondem à precarização de outras, em razão das forças que atuam para concentrar, serem as mesmas que podem distribuir os bens socialmente produzidos (Paviani, 2010). Logo, mediante a ocupação do território do Novo Gama de forma programada (realizada pelos usos corporativos do território), há a possibilidade dos sujeitos que já residiam nestes territórios sofrerem com os usos seletivos no território.

Este uso seletivo e corporativo da cidade pauta-se sobretudo nas práticas da gestão pública e dos agentes imobiliários que, regidos pela lógica econômica de acumulação de capital, se utilizam de normas que instituem uma verdadeira racionalização do espaço através da produção e distribuição de materialidades e funções urbanas que comumente se voltam contra os interesses sociais, dentre eles, o interesse e a possibilidade de se morar dignamente. (Nobre, 2015, p. 155)

Dessa forma, os usos seletivos do território e do espaço urbano são determinados a partir do “uso desigual” de recursos públicos, privados e oportunidades no município de Novo Gama. Isto ocorre devido os territórios serem usados de forma discriminada, conforme a necessidade e a intencionalidade de agentes específicos que visam o lucro e a acumulação de capital. Em diálogo com Nobre (2015), o uso seletivo do território também ocorre na questão habitacional:

O consumo habitacional, nesse sentido, torna-se seletivo e atende a uma parcela da população. Outra parcela institui práticas comumente relacionadas pelos agentes econômicos à irracionalidade como, por exemplo, as ocupações planejadas de terras e prédios que servem como estoque de mercado. (Nobre, 2015, p. 155-156)

Ao considerar as moradias populares durante este período, segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional (2022), entre os anos de 2016 a 2022, foi afirmado que “na carteira de operações geridas pelo Ministério do Desenvolvimento Regional - não existem contratos para produção de habitações de interesse social no município de Novo Gama/GO, no âmbito

das ações de urbanização”⁵⁶. Assim, a produção das habitações neste período, em Novo Gama, ocorreu por meio dos interesses do capital imobiliário e não por parte do governo estadual ou municipal.

Ao analisar a questão habitacional do bairro Núcleo Habitacional Novo Gama e dos municípios goianos da periferia metropolitana de Brasília, é notável que os novos fenômenos habitacionais estão relacionados aos interesses do capital imobiliário e ao movimento especulativo, que tenta transformar estes territórios considerados “periféricos” em áreas mais atraentes para o capital financeiro. Em diálogo com Santos e Silveira (2001, p. 291) “o território pode ser adjetivado como um território corporativo, do mesmo modo que as cidades também podem ser chamadas de cidades corporativas, já que dentro delas idênticos processos se identificam”.

Como parte das estratégias do mercado imobiliário, se torna vantajoso implementar habitações padronizadas (condomínios fechados verticais, que são semelhantes nestas localidades), a fim de atrair mais investidores e compradores para estes territórios da periferia metropolitana de Brasília. O processo de verticalização das habitações, portanto, oferece padrões corporativos e seletivos de moradia nestes municípios periféricos, ao tornar estes territórios fronteiros com o Distrito Federal uma opção de “baixo custo” para se morar em condomínios fechados que também vendem a modernização de suas áreas de lazer comum e a “segurança”. Penna (2016, p. 151) afirma que:

A intensa verticalização, com função residencial, corresponde a uma especialização do espaço, que se altera sobremaneira no contexto de requinte em condomínios verticais de edifícios de elevada sofisticação, nos lugares de moradias populares. A verticalização vem valorizar os lugares onde ela se instala e, portanto, oferece habitação para um padrão de renda que não a dos moradores presentes no lugar.

O Entorno Sul, então, é transformado em uma “opção de moradia barata” na Área Metropolitana de Brasília, desde a sua consolidação no Entorno Sul nas décadas de 1970 até os dias atuais. Em vista disso, esses novos fenômenos espaciais na periferia metropolitana de Brasília, relacionados à questão habitacional e de moradia, também evoluíram com o tempo, ao

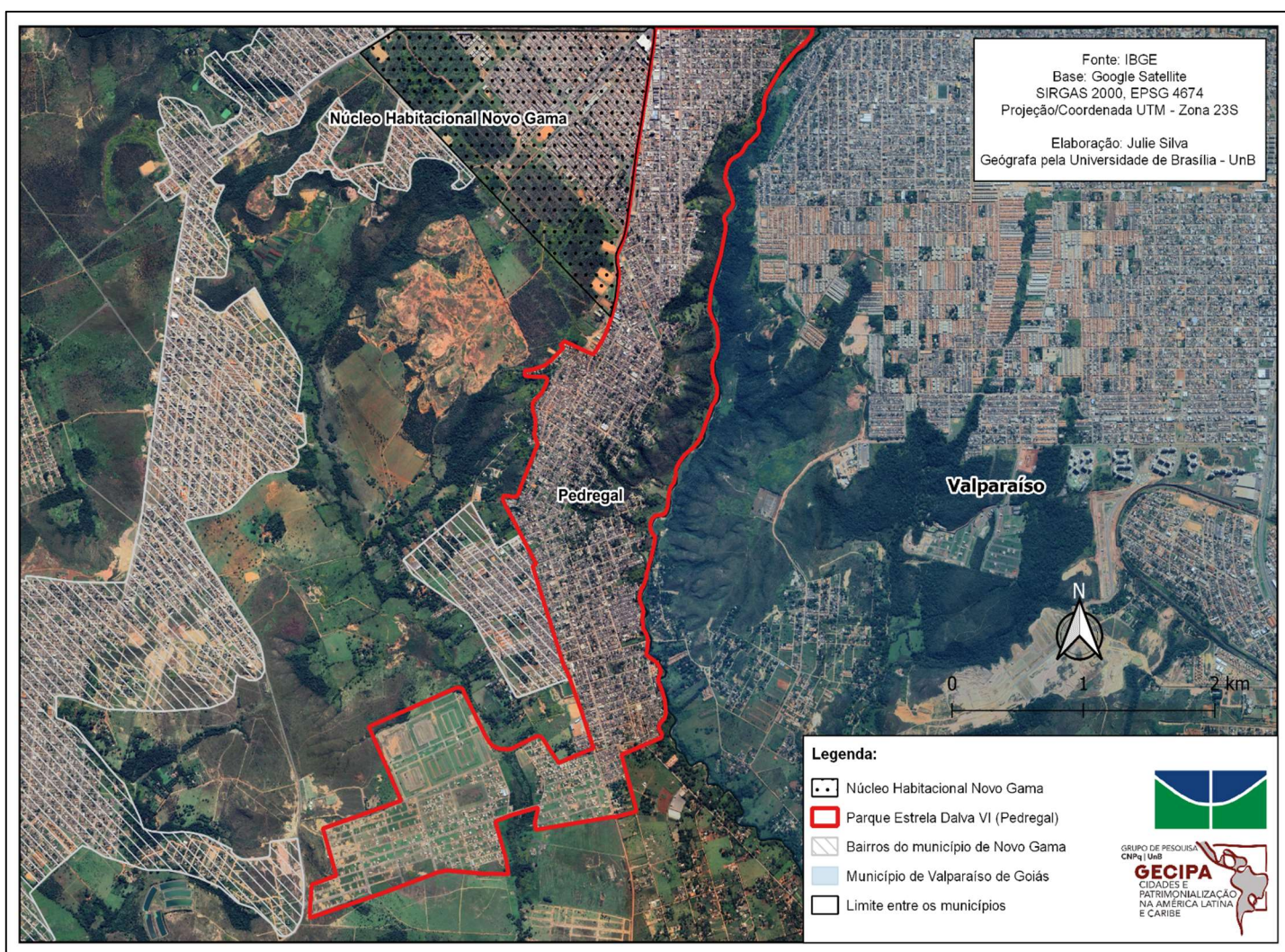
⁵⁶ Resposta do Acesso à Informação – MDR, n.º 59016.001829/2022-17. Disponível em: <https://falabr.cgu.gov.br/publico/Manifestacao/DetalheManifestacao.aspx>. Acesso em: 30 jun. 2023.

oferecerem empreendimentos imobiliários “modernizados” em áreas distantes do Plano Piloto, que seguem a mesma lógica do lucro e da acumulação de capital com a venda e locação dos imóveis.

4.3 Residenciais no bairro Parque Estrela Dalva VI: Ecolife, Green Ville e Paraíso

O bairro Parque Estrela Dalva VI, conhecido como Pedregal (Mapa 6), é o primeiro bairro do município de Novo Gama, com o seu processo de urbanização iniciado em 1974, quando ainda era parte do território de Luziânia (GO). No final da década de 1970, é fundado o Núcleo Residencial Novo Gama, impulsionado pelo crescimento urbano deste território. Contudo, somente na década de 1990, esse território de Luziânia é eleito como município do estado de Goiás (Martins, 2017).

Mapa 6: Localização do bairro Parque Estrela Dalva VI (Pedregal)



Fonte: Autora (2023)

Ao abordar os usos do território de Novo Gama, esta dissertação irá analisar o período de 2017 até 2022, quando surgem no território do Pedregal novos loteamentos que dão origem

há um novo processo de especulação imobiliária⁵⁷. De acordo com Santos (2003), os fenômenos presentes no território de Novo Gama, também podem ser compreendidos a partir do movimento da totalidade:

Os processos nada mais são do que uma expressão da totalidade, do que uma manifestação de sua energia na forma de movimento; eles são o instrumento e o veículo da metamorfose da universalidade em singularidade por que passa a totalidade. O conceito de totalidade constitui a base para a interpretação de todos os objetos e forças. (Santos, 2003, p. 199)

Ao comparar as dinâmicas habitacionais do Parque Estrela Dalva VI, com o bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, os empreendimentos que estão presentes no Pedregal não são condomínios verticalizados (apartamentos), mas, sim, loteamentos (casas/residências) que estão se expandindo de forma acelerada no “fim” do Pedregal. De acordo com o mapa de macrozoneamento do município de Novo Gama⁵⁸, o local atual onde estão os novos residenciais do bairro Parque Estrela Dalva VI, está inserido na Zona de Expansão Urbana – ZEU:

§ 9º. As Zonas de Expansão Urbana – ZEU, configuram áreas de expansão planejada da ocupação urbana e somente serão parceladas, com a devida aprovação do Conselho da Cidade, após o adensamento das áreas disponíveis, respeitadas as diretrizes de expansão do sistema viário e as condições previstas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Novo Gama, admitindo-se Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,0 para essas áreas, salvo deliberação do Conselho da Cidade, permitindo a elevação deste parâmetro urbanístico. (Plano Diretor de Novo Gama, 2006, p. 30)

Dessa forma, a partir do ano de 2017 começam as obras para a construção do Residencial Green Ville (Figura 42) e no ano de 2020 há o início das obras para a construção do Residencial Ecolife (Figura 43). Estes Residenciais estão localizados próximos ao

⁵⁷ Anterior ao período de 2017, não havia a presença de muitos empreendimentos imobiliários no território de Novo Gama. Martins (2017, p. 206) comenta que “diferentemente dos municípios vizinhos, como o Valparaíso e a Cidade Ocidental, no Novo Gama não há presença de grandes empreendimentos imobiliários, tais como shoppings, condomínios horizontais ou centros comerciais. Prevalece na cidade aspectos de cidade de interior, onde a modernidade e o desenvolvimento urbano e econômico estacionaram do outro lado da rodovia DF 290”.

⁵⁸ Plano Diretor DF e Go (Novo Gama, Goiás). Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/RedeAvaliacao/NovoGama_PlanoDiretorDFeGO.pdf. Acesso em 30. jun. 2023.

Residencial Paraíso, que também está em processo de expansão. Os loteamentos do Residencial paraíso também tem o ano de 2017 como data inicial de construção dos loteamentos.

Figura 42: Localização do Residencial Green Ville



Fonte: Casa & Terra (2016)

Figura 43: Folder do Residencial Ecolife, que demonstra a localização



Fonte: Residencial Ecolife (2020)

Ainda no ano de 2020, de acordo com as informações publicada no Diário Oficial do estado de Goiás em 05 de agosto, a empresa Ecolife Mega Square requereu à Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SEMAD para a renovação de sua licença, a fim de instalar os loteamentos urbanos no município de Novo Gama, sendo estes loteamentos parte do Residencial Ecolife.

O Residencial Green Ville possui loteamentos oferecidos pela Construtora e Incorporadora Casa & Terra, sendo estes loteamentos maiores em relação às moradias populares do município, com aproximadamente 250 m². Já os loteamentos do Residencial Ecolife são disponibilizados pela Construtora Cima Empreendimentos e N! Arquitetura Gestão e Negócios, e estão localizados próximos ao Green Ville e os loteamentos do Residencial Paraíso. O Residencial Ecolife, também se destoa das moradias populares de Novo Gama por possuir o m² maior. Contudo, estes empreendimentos são ofertados com o preço mais “barato” e os ágios dos imóveis são a partir de R\$ 20 mil.

Com relação aos loteamentos do Residencial Paraíso, este não possui agentes do mercado imobiliário em específico, que promovam os seus imóveis. Devido à proximidade com os Residenciais Green Ville, de acordo com os anúncios da empresa Casa & Terra, esses loteamentos do Residencial Paraíso também são oferecidos como parte do Green Ville e, por isso, ambos estão na mesma faixa de preço e possuem o mesmo tamanho em m².

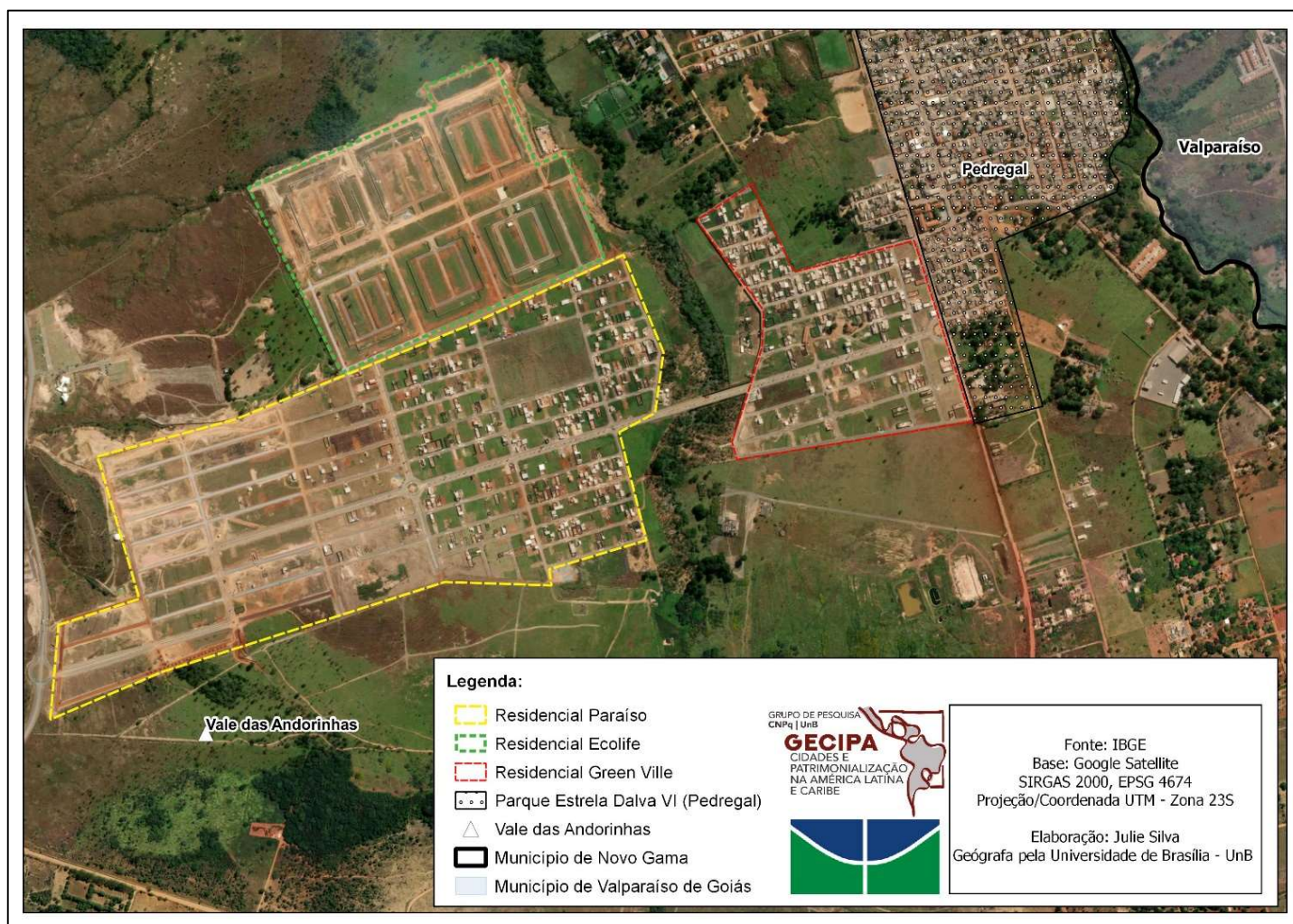
É importante ressaltar, que o Residencial Paraíso possui uma parte de seu território no bairro Vale das Andorinhas. Devido à expansão urbana acelerada no município de Novo Gama, os bairros deste município se tornaram aglomerados. Mesmo com o Plano Diretor Municipal elaborado em 2006, nesta parte do município mais afastada da DF-290, é difícil ter uma delimitação precisa dos limites entre os bairros e dos residenciais. No ano de 2021, ocorreram oficinas técnicas para revisar o Plano Diretor de Novo Gama⁵⁹, porém, não há informações que datem quando o Plano Diretor de Novo Gama será atualizado e disponibilizado.

Desse modo, até o ano de 2022, as obras dos loteamentos do Residencial Green Ville e Residencial Paraíso estavam mais avançadas, com alguns loteamentos já erguidos e habitados pelos compradores. Ao fazer a comparação com o Residencial Ecolife, este ainda estava no início das obras. Em conformidade com os Mapas abaixo, entre o período de 2020 (Mapa 7) e

⁵⁹ Disponível em: <https://novogama.go.gov.br/noticia/423-2-oficina-tecnica-de-revisao-do-plano-diretor-do-municipio-de-novo-gama>. Acesso em: 10 de jun. 2023.

2022 (Mapa 8), é notório que ocorreu a expansão destes loteamentos no Parque Estrela Dalva VI. Nestes mapas, é possível perceber que no local onde estão estes Residenciais, anteriormente, eram vazios urbanos, apenas com as quadras residenciais do Pedregal ao lado direito.

Mapa 7: Localização dos Residenciais do Parque Estrela Dalva VI, em 2020



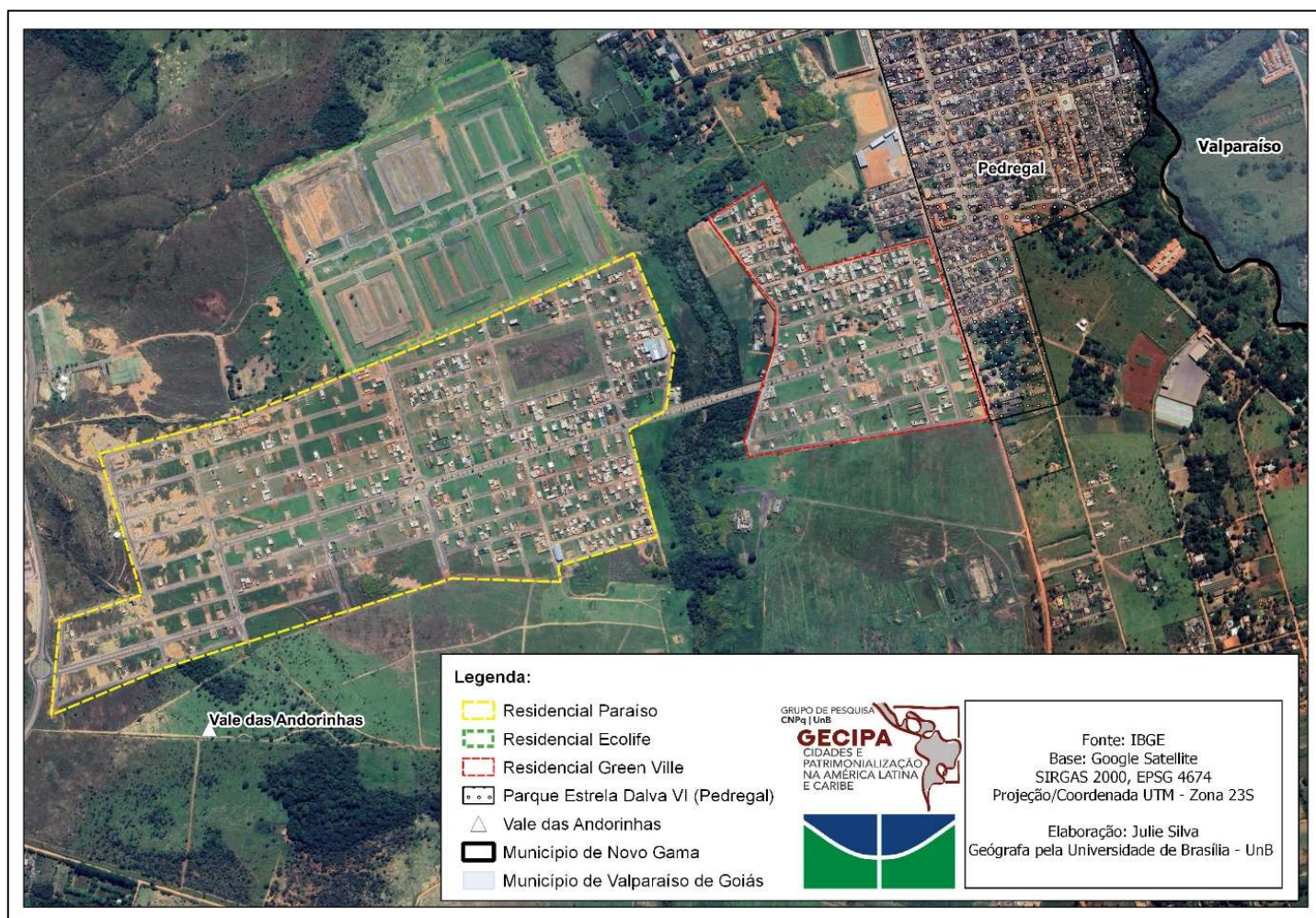
Fonte: Autora (2023)

Ao retomar as discussões sobre os vazios urbanos, que se tornam atrativos para o capital imobiliário ao longo do tempo, Paviani (2009) comenta que nas periferias metropolitanas, as áreas desocupadas possuem a necessidade de expansão. Por isso, os “estoques de terras” servem para o mercado imobiliário privado, e poucas vezes estas áreas vazias são destinadas a suprir as necessidades das populações.

Ao observar os mapas 7 e 8, esta área do município de Novo Gama poderia ter sido destinada para a construção de habitações populares, pois, de acordo com o Plano Diretor, a

ocupação da Zona de Expansão Urbana (ZEU) deve ser aprovada pelo Conselho da Cidade. Como abordado anteriormente, entre o período de 2016 a 2022, segundo o MDR “não existem contratos para produção de habitações de interesse social no município de Novo Gama/GO, no âmbito das ações de urbanização”⁶⁰.

Mapa 8: Localização dos Residenciais do Parque Estrela Dalva VI, em 2022



Fonte: Autora (2023)

Portanto, ao considerar a importância do trabalho de campo, para a compreensão dos novos fenômenos habitacionais no município de Novo Gama e os usos do território, como parte da metodologia desta dissertação, também foram realizados trabalhos de campo iniciais e de

⁶⁰ Resposta do Acesso à Informação – MDR, n.º 59016.001829/2022-17. Disponível em: <https://falabr.cgu.gov.br/publico/Manifestacao/DetalleManifestacao.aspx>. Acesso em: 30 jun. 2023.

aprofundamento no bairro Parque Estrela Dalva VI. Costa e Scarlato (2019, p. 647 - 648) comentam que o trabalho de campo permite legitimar as teorias e descobrir novos fenômenos:

El trabajo de campo y la observación son oportunidades de legitimación de las teorías y hallazgos de nuevos fenómenos no contemplados por las mismas, para, entonces, revisar la base teórica. Pero, el hallar nuevos fenómenos, para los cuales las teorías llevan al campo, nunca fuerza la plena negación teórica, al contrario, demanda elaboración de nuevas teorías, con base en lo real empírico, en la realidad concreta y en la teoría anteriormente probada y confirmada. La teoría y la singularidad geográficas se revisan en lo empírico, a la luz de las interacciones sociedad-naturaleza definidoras (empíricas y abstractas) de paisaje, territorio, lugar y región (subconceptos de la categoría espacio geográfico).

O trabalho de campo inicial foi realizado em outubro de 2021, para conhecer a totalidade do bairro Parque Estrela Dalva VI. Em novembro do ano de 2021, foi realizado o segundo trabalho de campo, a fim de obter a aproximação com estes novos empreendimentos imobiliários que estão presentes no território de Novo Gama.

Dessa forma, durante a pesquisa de campo, ficou evidente que a pavimentação das ruas, postes de energia e o abastecimento de água são novos recursos e novas infraestruturas no município, instalados onde estão os Residenciais Green Ville, Ecolife e Paraíso. Santos e Silveira (2001, p. 21, apud Santos, 1897; Silveira, 1997) denominam o uso do território através dos seus recursos e infraestruturas como *sistemas de engenharias*:

O uso do território pode ser definido pela implementação de infraestruturas, para quais estamos igualmente utilizando a denominação de sistemas de engenharia, mas também pelo dinamismo da economia e da sociedade. São os movimentos da população, a distribuição de agricultura, da indústria e dos serviços, o arcabouço normativo, incluídas as legislações civil, fiscal e financeira, que, juntamente com o alcance e a extensão da cidadania, configuram as funções de um novo espaço geográfico.

Dessa forma, se tem o contraste com a totalidade do bairro Parque Estrela Dalva VI, onde algumas ruas estão sem pavimentação, possuem buracos e os postes de energia são antigos, conforme evidenciado no segundo capítulo da dissertação, ao fazer uma breve consideração sobre o município de Novo Gama. Portanto, é evidente que os recursos básicos como saneamento de água, pavimentação e energia de qualidade são priorizados em locais que

tenham a presença do mercado imobiliário e da construção civil. Este fenômeno, portanto, também ocorre no bairro Parque Estrela Dalva VI, onde estão os novos Residenciais.

A gestão pública age seletivamente, pontualmente e deficientemente para suprir as necessidades habitacionais da parcela que fica fora do mercado imobiliário, pois este atende prioritariamente a população economicamente privilegiada “marcando o uso corporativo do território”. (Nobre, 2015, p. 162)

Ao comparar com os Residenciais Viva Vida, do bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, estes já foram construídos em uma área já provida de infraestruturas e recursos básicos. Os Residenciais do Parque Estrela Dalva VI, receberam do governo municipal todas as infraestruturas necessárias, que incluem saneamento básico, iluminação, pavimentação e áreas de lazer.

Por essa razão, esta parte do território de Novo Gama que é mais afastada da DF-290, está sendo usada pelo mercado imobiliário, com o incentivo do governo municipal, ao proporcionar o necessário para a implementação destes novos loteamentos. No entanto, no segundo capítulo desta dissertação, durante o primeiro trabalho de campo, foi evidenciado que essa não é a realidade de todo o bairro.

Dessa forma, os setores imobiliários acabam por delinear a política habitacional brasileira de modo que o Estado age no sentido de facilitar o uso do território urbano pelo mercado em áreas que oferecem maior dinamismo e valorização às atividades mais capitalizadas. (Nobre, 2015, p. 162)

Nas fotografias abaixo (Figuras 44 e 45) está a área onde os Residenciais Ecolife, Green Ville e Paraíso estão localizados, próximos uns dos outros. Estes empreendimentos, que ainda estão em processo de consolidação no território, estão sendo oferecidos em uma área do município de Novo Gama que não possuía habitações, mas que já estava prevista para a expansão urbana desde 2006. Assim, “ao partir de outra lógica circunstancial, os movimentos de ocupação de vazios urbanos se apropriam e usam os distintos espaços da cidade, inclusive propriedades públicas e privada” (Nobre, 2015, p. 159).

Figura 44: Área onde estão localizados os Residenciais do bairro Parque Estrela Dalva VI



Fonte: Acervo da autora (2021)

Figura 45: Área onde estão localizados os Residenciais do bairro Parque Estrela Dalva VI



Fonte: Acervo da autora (2021)

É possível trazer a análise, que este movimento do capital imobiliário, por meio dos novos loteamentos, tenta transformar estes espaços opacos do território de Novo Gama (que não possuía atividades comerciais, muitas residências e serviços), em um espaço luminoso, ao oferecerem novas habitações com padrões mais “sofisticados”, devido estes Residenciais estarem localizados em uma “área verde” e podem atrair cada vez mais o capital imobiliário para esta parte do território. Santos e Silveira (2001, p. 264) denominam estes espaços de:

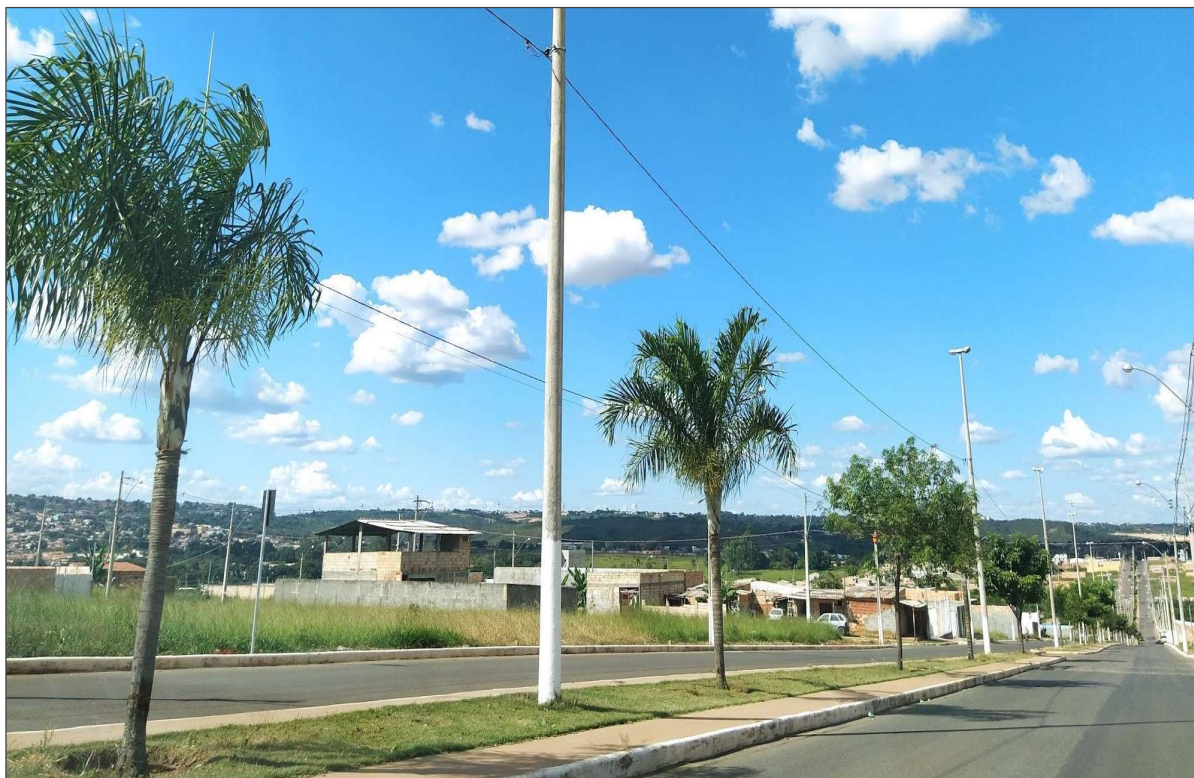
Chamaremos de espaços luminosos aqueles que mais acumulam densidades técnicas e informacionais, ficando assim mais aptos a atrair atividades com maior conteúdo em capital, tecnologia e organização. Por oposição, os subespaços onde tais características estão ausentes seriam os espaços opacos. Entre esses extremos, haveria toda uma gama de situações. Os espaços luminosos, pela sua consistência técnica e política, seriam os mais suscetíveis de participar de regularidades e de uma lógica obediente aos interesses maiores das empresas.

Para aprofundar a análise e compreender os usos do território em Novo Gama, foi realizado mais um trabalho de campo. Em vista disso, a terceira etapa da pesquisa de campo, consistiu em dialogar melhor com o problema de pesquisa, ao analisar os novos empreendimentos imobiliários que estão presentes no bairro Parque Estrela Dalva VI e que realizam usos corporativos neste território. Cabe destacar que o território é uno, e o seu movimento é solidário:

O território é uno, o que significa que o seu movimento solidário. Desse modo, desvalorizações e revalorizações obedecem a mesma lógica. Dir-se-ia que certas frações do território aumentam de valor em dado momento, enquanto outras, ao mesmo tempo e por via de consequência, se desvalorizam. (Santos e Silveira, 2001, p. 301)

Neste trabalho de campo, realizado no mês de março do ano de 2022, poucos meses após a última pesquisa de campo (que teve o contato inicial), ficou evidente que os Residenciais Green Ville, Paraíso e Ecolife estão se expandindo. No primeiro contato, existiam poucas habitações sendo construídas, ainda em fase inicial. Já no mês de março de 2022, há o aumento do número de residências, com construções sendo erguidas ao longo de todas as quadras, de acordo com as fotografias abaixo (Figuras 46, 47 e 48).

Figura 46: Expansão das habitações nos Residenciais Green Ville e Paraíso



Fonte: Acervo da autora (2022)

Figura 47: Expansão das habitações nos Residenciais Green Ville e Paraíso



Fonte: Acervo da autora (2022)

Figura 48: Primeiros loteamentos do Residencial Ecolife



Fonte: Acervo da autora (2022)

Ao considerar o uso corporativo do território de Novo Gama (realizado por agentes do mercado imobiliário), é evidente que resulta em usos seletivos do território. Em decorrência da expansão dos Residenciais localizados no “fim” do bairro Parque Estrela Dalva VI, ao oferecerem serviços básicos que não estão presentes com qualidade em outras partes deste bairro e até mesmo no município, ocorre uma seletividade no espaço urbano de bens e serviços. De acordo com Santos e Silveira (2001, p. 302):

O neoliberalismo conduz uma seletividade maior na distribuição geográfica dos provedores de bens e de serviços, levados pelo império da competitividade a buscar, sob pena de seu próprio enfraquecimento, as localizações mais favoráveis. A tendência à concentração econômica agrava essa tendência. Desse modo, a acumulação, em certos pontos, das respectivas atividades pode conduzir a maiores dificuldades quanto ao acesso aos respectivos produtos, sejam eles bens ou serviços.

Dessa maneira, com a expansão destes Residenciais no município de Novo Gama, iniciam-se novos processos de especulação imobiliária, que podem ser justificados devido às estratégias programadas do mercado imobiliário, como ressalta Rodrigues (2021, p. 21) “em geral, vende-se inicialmente os lotes pior localizados – em relação aos equipamentos e serviços

– para em seguida, gradativamente e à medida que o loteamento vai sendo ocupado, colocar-se os demais à venda”.

Ainda em diálogo com Rodrigues (2021), a ocupação de alguns loteamentos promove o aumento de preço dos outros loteamentos, ocasionando, assim, a valorização dos imóveis. Sendo esta uma forma de ocupação programada do território, realizada pelos agentes do capital imobiliário. Campos Filho (1992, p. 63 - 64) também comenta sobre o processo de valorização dos imóveis a longo prazo:

Verifica-se, por análises históricas de evolução capitalista, que os imóveis, em uma econômica pré-industrial, correspondem a essa categoria de investimento seguro para quem puder fazê-lo. Eles raramente se desvalorizam e usualmente o que ocorre é a valorização. Às vezes, essa valorização se dá, repentinamente, por força de investimentos públicos de porte. Essa valorização imobiliária deriva então do crescimento urbano como um todo, em razão do fenômeno da renda fundiária e, especialmente, da renda diferencial, pelas diferenças de qualidade que são estabelecidas no espaço urbano, pelos investimentos diferenciados territorialmente, como a abertura de uma avenida, a localização de uma estação rodoviária, o afastamento de uma rua um loteamento etc.

Como abordado anteriormente, o preço do ágio nos Residenciais Ecolife, Green Ville e Paraíso é a partir de R\$ 20 mil reais, o que é considerado “barato” ao comparar com outros lotes residenciais do bairro Parque Estrela Dalva VI e também com outras localidades do Entorno Sul, que têm sido alvo de intenso processo especulativo desde o ano de 2009.

Como exemplo, o ágio de outros loteamentos do Pedregal, que estão próximos aos novos Residenciais Ecolife, Green Ville e Paraíso, custam a partir de R\$ 50 mil reais. Desse modo, novos estes Residenciais, são mais atrativos para a população de baixa renda, com parcelas mensais a partir de R\$ 245,00 (Figuras 49 e 50).

Em comparação com os apartamentos dos Residenciais Viva Vida, estes estão na faixa de preço de 100 a 150 mil. Cabe destacar que os imóveis dos Residenciais Viva Vida estão inseridos em condomínios fechados e possuem guarita, bem como áreas de lazer comum restrita aos moradores e convidados. Isso difere dos loteamentos do Parque Estrela Dalva VI, onde tais características não estão presentes. Os loteamentos dos Residenciais Ecolife, Green Ville e Paraíso estão situados em áreas abertas e não possuem acesso restrito nas quadras onde estão localizados. Além disso, as áreas de lazer disponíveis são públicas.

Figura 49: Preço das parcelas dos loteamentos do Parque Estrela Dalva VI



Fonte: Ecolife (2020)

O preço dessas novas habitações no município de Novo Gama, ainda podem ser consideradas acessíveis para a população de baixa renda, em comparação as áreas nobres do Distrito Federal, onde os apartamentos e os lotes residenciais podem chegar a milhões de reais. Assim, podemos considerar que os territórios também são reveladores de diferenças socioeconômicas:

O território é um: revelador das diferenças, as vezes agudas, de condições de vida da população. Analisamos este aspecto da realidade por meio do consumo de energia elétrica, dos equipamentos domésticos, do equipamento telefônico, da motorização etc. O consumo educacional e dos recursos de saúde também são examinados, juntamente com a frequência de viagens, turismo e lazer. (Santos e Silveira, 2001, p. 225)

Estes empreendimentos imobiliários (loteamentos residenciais), podem ser considerados oportunidades para os moradores do município de Novo Gama, e também para os habitantes de localidades vizinhas adquirir o imóvel próprio. Contudo, isto já ocorre no município de Novo Gama desde a década de 1970, com o início da sua formação territorial, impulsionada pelos movimentos de especulação imobiliária para a população de baixa renda, oriunda do Distrito Federal.

Figura 50: Preço dos loteamentos do Parque Estrela Dalva VI

AINDA DÁ TEMPO DE COMPRAR SEU LOTE NO MELHOR BAIRRO DO NOVO GAMA!

NÃO PERCA ESTA GRANDE OPORTUNIDADE!

Green Ville
RESIDENCIAL
NOVO GAMA-GO

LOTEAMENTO COM:*

- LOTES LEGALIZADOS
- REDE DE ÁGUA
- ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- DRENAGEM PLUVIAL
- PAVIMENTAÇÃO
- REDE ELÉTRICA

PEQUENA ENTRADA + PARCELAS MENSAIS A PARTIR DE:

R\$ **298**,00*

*LOTES LIMITADOS NESTE VALOR!

FINANCIAMENTO PRÓPRIO!
SEM CONSULTA AO SPC / SERASA!

CASA & TERRA
EMPREENDEIMENTOS
CRECI 12245
www.casaeterra.com

Corretores de plantão:
3703-2121
98101-4214

EXCLUSIVIDADE DE VENDAS
dm
IMOBILIÁRIA
CRECI 23230

MATRICULA: 2.907 NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO NOVO GAMA - GO. DECRETO: 1.551 DE 01/03/2014. NÃO JOQUE ESTE IMPRESSO EM VIAS PÚBLICAS, PRESERVE O MEIO AMBIENTE.

*Infraestrutura a ser realizada no prazo legal.

Fonte: Casa & Terra (2016)

Assim, a fim de compreender os processos de especulação imobiliária decorrentes da implementação destes loteamentos, foi realizado o quarto e último trabalho de campo no bairro Parque Estrela Dalva VI, no mês de dezembro de 2022. Meses após a última visita, foi perceptível a evolução destes empreendimentos imobiliários. Como exemplo, o Residencial Ecolife estava com suas obras mais avançadas e já possuía infraestruturas básicas, como uma praça de ginástica, iluminação pública e pavimento (Figuras 51 e 52). Já nos Residenciais Green Ville e Paraíso, foi possível observar que os loteamentos ainda estão em processo de expansão nesse território (53 e 54).

Figura 51: Loteamentos do Residencial Ecolife



Fonte: Acervo da autora (2022)

Figura 52: Loteamentos do Residencial Ecolife



Fonte: Acervo da autora (2022)

Figura 53: Loteamentos do Residencial Green Ville



Fonte: Acervo da autora (2022)

Figura 54: Loteamentos do Residencial Paraíso



Fonte: Acervo da autora (2022)

Ainda conforme as fotografias do quarto trabalho de campo, ao observar as imagens dos Residenciais Green Ville e Paraíso é possível notar que as muitas moradias não possuem acabamento, mesmo algumas já habitadas desde o trabalho de campo inicial, em novembro de 2021. Conforme as observações e registros da pesquisa campo, os loteamentos do Residencial Ecolife, ainda em fase de construção, não possuem muitas moradias. Na maioria das quadras, apenas os muros foram erguidos neste local. Mesmo com todos os recursos e infraestruturas urbanas disponibilizados neste local e estes empreendimentos possuírem um valor acessível para a população de baixa renda, muitos loteamentos se encontram à venda (Figuras 55 e 56).

Figura 55: Anúncios de venda nos Residenciais do bairro Parque Estrela Dalva VI



Fonte: Acervo da autora (2022)

Uma hipótese plausível, é que, este local onde se instalaram os Residenciais Ecolife, Green Ville e Paraíso, é mais distante da centralidade do município do Novo Gama e dos

serviços essenciais básicos como: escolas, hospitais, comércios, serviços financeiros e de segurança pública⁶¹.

Figura 56: Anúncios de venda nos Residenciais do bairro Parque Estrela Dalva VI



Fonte: Acervo da autora (2022)

Dessa forma, existem os movimentos de especulação imobiliária na venda destes loteamentos e também na troca dos mesmos por carros ou motos, já que os valores são semelhantes. Como comentado, este local, onde estão os Residenciais Green Ville, Ecolife e Paraíso, são mais distantes dos serviços essenciais básicos, e, conseqüentemente, mais distantes

⁶¹ “Porém, ao constituir-se como uma mercadoria, a casa é mercadoria justamente pelo seu valor fundamental como um valor de uso. Bem essencial para a reprodução da vida humana, a moradia, contraditoriamente, pela sua natureza de valor de troca, é um bem fundamental para a reprodução ampliada do capital, cuja centralidade no mercado capitalista é inquestionável. Nesse processo, o acesso à moradia não garante, necessariamente, o acesso à inclusão social, à cidade e aos bens e direitos fundamentais, como experiência coletiva da vida humana”. (Penna, 2016, p. 148)

da DF-290 e BR-040. O fator da localidade pode influenciar nas decisões dos compradores, para adquirir ou não estes imóveis, tendo em vista que a maioria dos trabalhadores do município de Novo Gama realizam as atividades fora do próprio município (Codeplan, 2018).

Por outro lado, os que mais precisam usufruir de “cidade com serviços e equipamentos públicos” – aqueles que tem baixos salários – compram lotes/casas em áreas distantes, onde o preço é mais baixo. Gastam tempo elevado – de duas a três horas – em deslocamentos casa/trabalho/casa. (Rodrigues, 2021, p. 22)

Ao comparar com o bairro Núcleo Habitacional Novo Gama, em ambos os bairros ocorreu o uso corporativo e seletivo do território. No entanto, o processo de especulação imobiliária no bairro Parque Estrela Dalva VI é mais intenso, ao oferecer mais de uma opção de residencial.

A atividade imobiliária entra-se fortemente atrelada ao monopólio da terra urbana, de um lado, e de outro, a insuficiente oferta de habitações, sobretudo para os habitantes da periferia. A terra urbana é repassada ao setor privado (empreendedores imobiliários e proprietários individuais) por intermédio de licitações realizadas. (Paviani, 2010, p. 90)

Assim, ao comparar os empreendimentos imobiliários do Parque Estrela Dalva VI com outros loteamentos dos municípios vizinhos de Novo Gama, como Valparaíso de Goiás e Cidade Ocidental, nota-se que os Residenciais Ecolife, Green Ville e Paraíso ainda custam menos. Mesmo que ambos os empreendimentos estejam inseridos em “áreas verdes” e o m² ofertado seja maior.

Como exemplo, no município de Cidade Ocidental, há o complexo de condomínios fechados denominado Alphaville Planalto Central (Brasília), que possui habitações do tipo verticais e horizontais e são valorizadas por estarem em uma “área verde”. As habitações horizontais do empreendimento Alphaville, possuem entre 400 m² a 600 m² e o preço destes terrenos são a partir de R\$ 240 mil, e podem chegar até R\$ 2,5 milhões, com as residências já construídas.

Desde 2009, um outro tipo de urbanização (este, sim, ainda mais característico da dispersão urbana) começou a ser construído na região de Brasília: o Alphaville, que se constitui como um exemplo característico da urbanização dispersa, pois, além de incluir em seu projeto condomínios horizontais

fechados, é um loteamento que se localiza na Cidade Ocidental, município goiano integrante da RIDE/DF, mas que é completamente voltado aos atuais moradores do DF. O Alphaville Brasília, em outras palavras, é um empreendimento de grande porte que pretende atrair moradores do DF para as “franjas” da metrópole, conformando uma nova periferia ao redor da capital brasileira. (Pescatori, 2015, p. 50-51)

Portanto, esses empreendimentos imobiliários no município de Cidade Ocidental, mesmo localizados na periferia metropolitana de Brasília, possuem um padrão luxuoso que atrai compradores com maior poder aquisitivo do Distrito Federal e do Entorno, a fim da valorização imobiliária nos municípios limítrofes com o DF.

No processo de expansão do espaço urbano na área de influência da DF-140, observamos a criação de novas formas-conteúdos espaciais, os enclaves urbanos de luxo. A emergência dessa nova tipologia habitacional, em contraposição às predominantes na área revela uma ressignificação desse espaço, antes desvalorizado pelo mercado imobiliário, por meio da inserção de novos hábitos e estilo de vida do grupo que passa a ocupá-lo ou investir. (Resende, 2013, p. 147)

Dessa forma, “o uso da cidade pelos agentes econômicos e a disputa entre agentes para se assenhorem de certas frações do espaço urbano, ilustram, de um modo novo, o antigo debate acerca dos valores de uso e dos valores de troca” (Santos e Silveira, 2001, p. 123). Rodrigues (2021) comenta que há a valorização dos imóveis, quando estes estão localizados em áreas beneficiadas com recursos, infraestruturas e serviços:

A heterogeneidade da atuação no espaço urbano acentua uma “valorização” diferencial de uma área para outra. As diferenças no preço relativas à localização, em áreas beneficiadas ou não com seus equipamentos de consumo coletivos, referem-se à produção social da cidade, ao investimento realizado na área onde se localiza a terra e não necessariamente na própria terra. (Rodrigues, 2021, p. 20)

No município de Valparaíso de Goiás, também há residenciais que possuem a partir de 200 m² e variam o valor do terreno de R\$ 60 mil a R\$300 mil. Como exemplo, há os empreendimentos Jardim de Versailles; Rio das Pedras; Jardins Luxemburgo; Residencial Botânico; entre outros. Penna (2016, p. 141) comenta que:

Esse modelo de gestão, que administra a cidade subordinada à lógica produtiva industrial-financeira, produz formas urbanas segmentadas e fragmentadas pelo capital, ofertando-as como lotes, produtos e serviços urbanos modernos e tecnológicos. Esse processo de empreendedorismo urbano tem como finalidade requalificar as cidades para buscar investimentos competitivos e lucrativos, fortalecendo seus centros empresariais para negócios que envolvam parcerias entre os setores públicos e privados, para promover a valorização econômica, financeira e imobiliária.

A questão habitacional do bairro Parque Estrela Dalva VI, assim como em outras localidades da periferia metropolitana de Brasília, está intrinsecamente ligada ao capital imobiliário e aos diversos agentes financeiros que atuam nestes territórios da Área Metropolitana de Brasília, com fins mercantis. Por essas razões, a estratégia do mercado imobiliário no bairro Parque Estrela Dalva VI se concretiza na oferta de loteamentos residenciais em um local mais distante da centralidade do município de Novo Gama, realizando, assim, a venda destes imóveis a preços mais baixos para atrair mais investidores e compradores com baixo poder aquisitivo, que residem no Entorno Sul e em localidades vizinhas.

Como discutido anteriormente, esta estratégia do mercado imobiliário visa atrair investidores financeiros para estas áreas da periferia metropolitana, que antes não eram “exploradas” ou “rentáveis”, para o capital imobiliário realizar usos corporativos no território. Entretanto, é importante ressaltar que estas práticas do capital imobiliário podem prejudicar o desenvolvimento sustentável do território de Novo Gama, ao não ocorrer de forma igualitária em todas as localidades do município, e incentivar a criação de mais loteamentos e condomínios fechados neste território, os quais podem se expandir de forma acelerada sem um planejamento urbano prévio. Dessa forma, este movimento do capital imobiliário também poderá impactar os habitantes do município de Novo Gama, devido aos recursos e infraestruturas básicas serem priorizados onde há promoção da especulação imobiliária.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A compreensão da atual questão habitacional de Novo Gama, por meio dos recentes loteamentos e condomínios fechados que foram implementados no município, possibilitou a análise dos usos corporativos do território de Novo Gama que, conseqüentemente, refletem em uma urbanização seletiva voltada aos interesses do capital imobiliário.

Os processos de especulação imobiliária, oriundos das novas dinâmicas habitacionais em Novo Gama, também agregam ao debate a valorização imobiliária na periferia metropolitana. Por essa razão, ao abordar a questão urbana e territorial de Novo Gama à luz da totalidade metropolitana de Brasília, este trabalho propiciou debates pertinentes sobre o desenvolvimento da região do Entorno Sul e também da AMB.

Para realizar a análise do território de Novo Gama, esta dissertação de mestrado fundamentou-se no conceito geográfico de *território usado* (Milton Santos, Maria Laura Silveira e Maria Adélia de Souza) e também trouxe à discussão o conceito de *especulação imobiliária* e a ideia de *totalidade* do espaço geográfico. Por isso, o estudo sobre o município de Novo Gama, sob a ótica destes conceitos, revelou a complexidade da questão habitacional e dos usos do território, ao racionalizar o espaço geográfico através dos fenômenos empíricos presentes, que foram observados por meio da pesquisa de campo.

Ao considerar a problemática deste estudo, que traz o questionamento de sob quais condições os usos corporativos do território de Novo Gama facilitam para a realização de usos seletivos neste território, capazes de impactar outras localidades que não são o foco do capital imobiliário, a pesquisa mostra, por meio dos fenômenos empíricos, a configuração territorial deste município e a sua dinâmica urbana.

Cabe enfatizar a importância dos trabalhos de campo para a compreensão dos fenômenos empíricos do município de Novo Gama. Por meio da pesquisa de campo e da observação dos fenômenos urbanos, foi confirmado que os recursos básicos de infraestrutura urbana eram “destinados” às localidades que possuíam os novos loteamentos e condomínios fechados, nos bairros Núcleo Habitacional Novo Gama e Parque Estrela Dalva VI.

Em conformidade com os trabalhos de campo, o município de Novo Gama apresentou várias carências em seu espaço urbano, como iluminação, saneamento básico, pavimentação adequada nas ruas, entre outros aspectos. Dessa forma, a apropriação seletiva do território de Novo Gama mina as condições de infraestrutura e serviços de qualidade, relacionados a outras

localidades e aos habitantes que residem em lotes populares. Por isso, os usos seletivos no território de Novo Gama, promovidos pelos agentes do capital imobiliário, prejudicam a constituição de uma configuração territorial igualitária na totalidade do município de Novo Gama, afetando, então, o desenvolvimento sustentável do município que está previsto no Plano Diretor (publicado em 2006).

Os resultados obtidos ao longo da pesquisa comprovam a hipótese inicial, ao evidenciar que os usos corporativos realizados no território de Novo Gama pelos agentes do capital imobiliário, com a implementação dos Residenciais Viva Vida, Ecolife, Green Ville e Paraíso, têm a intencionalidade de impulsionar a valorização imobiliária na periferia metropolitana de Brasília. O foco na construção de habitações verticais (apartamentos) e loteamentos residenciais (casas) mais acessíveis ao público-alvo da periferia, em conjunto com a busca de lucro a curto e médio prazo, representa uma estratégia programada do mercado imobiliário que está ligada ao movimento especulativo para a venda e locação destes imóveis em Novo Gama.

Os objetivos propostos para esta dissertação, no decorrer do estudo, também foram alcançados. A análise do processo de urbanização do Distrito Federal e dos municípios goianos do Entorno Sul, possibilitou na compreensão da consolidação destes territórios, no contexto metropolitano de Brasília e com base na ideia de totalidade do espaço geográfico por Milton Santos. Para além, também possibilitou o entendimento de que esses territórios do Entorno Sul, desde a década de 1970, são usados com o foco de se obter moradias mais baratas próximas ao Distrito Federal.

A investigação dos processos de especulação imobiliária na região do Entorno Sul, mediante a influência dos programas habitacionais PMCMV e PCVA, propiciou a compreensão de que os municípios do Entorno Sul, como Valparaíso de Goiás e Cidade Ocidental, já são alvos dos agentes do mercado imobiliário e este processo é intensificado em 2009 com o Programa Minha Casa Minha Vida. Logo, é reconhecido que esse fenômeno habitacional de implementação de novos loteamentos e condomínios fechados verticais, que ocorreu em Novo Gama de forma tardia, não é inédito no Entorno Sul. Há mais de uma década os agentes do capital imobiliário atuam nestes municípios vizinhos visando a valorização imobiliária em localidades periféricas.

A identificação dos usos corporativos do território de Novo Gama, por meio do trabalho de campo e a elaboração de mapas, permitiu a visualização concreta de como esses

empreendimentos imobiliários alteraram a paisagem do município de Novo Gama, e como estão se expandindo no território. Dessa forma, os bairros Núcleo Habitacional Novo Gama e Parque Estrela Dalva VI são usados e apropriados em prol de interesses financeiros específicos, principalmente em localidades que não possuíam muitas habitações anteriormente, que podem ser foco do movimento especulativo no futuro.

Isto posto, no que tange a um trabalho acadêmico de mestrado, alcança os seus objetivos e também contribuí para a compreensão dos usos do território de Novo Gama e do movimento da especulação imobiliária neste município, enquanto parte da periferia metropolitana de Brasília. De acordo com as discussões propostas nesta dissertação sobre a questão urbana e habitacional do município de Novo Gama, lidas a partir dos usos do território, é incentivado o debate sobre as atuais dinâmicas urbano-territoriais da Área Metropolitana de Brasília, em conjunto com a questão de crescimento urbano do Distrito Federal e o seu Entorno imediato.

Portanto, para uma análise mais crítica do território de Novo Gama e de seus fenômenos espaciais, ainda é necessário um maior aprofundamento nas questões aqui apresentadas ao se tratar de uma dissertação de mestrado que abordou os usos do território de Novo Gama, o processo de especulação imobiliária e o movimento da totalidade a partir da releitura do espaço urbano e dos fenômenos empíricos do município. Para estudos futuros, é necessário trabalhar com maior densidade os conceitos de território e território usado, enquanto categoria de análise, bem como aprofundar a temática do valor da terra urbana, sendo esta compreendida como mercadoria na sociedade capitalista. Além disso, é importante agregar as discussões à complexidade da questão da moradia no Brasil e no contexto latino-americano.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, P.; FARIA, T. Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. *In: Anais XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP*, p. 421- 456, 2016. Disponível em: <http://www.abep.org.br/publicacoes/index.php/anais/article/view/852/818>. Acesso em: 10 mai. 2022.

ALDIGUERI, C. **Metamorfoses da terra na produção da cidade e da favela em Fortaleza**. Orientador: Paulo Cesar Xavier Pereira. 2017. 306 f. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Área de concentração Habitat. Universidade de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-19122017-122014/pt-br.php>. Acesso em 15 jun. 2023.

ALVES, L. A construção de Brasília: uma contradição entre utopia e realidade. **Anais... Encontro de História da Arte – IFCH/Unicamp**, p. 123-131, 2005. Disponível em: <https://cpdoc.fgv.br/sites/default/files/brasilgia/arquivos/LaraALVESAconstrucaodeBrasilia.pdf>. Acesso em: 10 mai. 2023.

ALVES, R.; MACEDO, I. O USO CORPORATIVO DO TERRITÓRIO: ABORDAGEM NO INÍCIO DO SÉCULO XXI. **Boletim Alfenense de Geografia**, v. 2, n. 3, p. 3-24, 14 jun. 2022. Disponível em: <http://publicacoes.unifal-mg.edu.br/revistas/index.php/boletimalfenensedegeografia/article/view/1654/1395>. Acesso em: 20 mai. 2023.

A LONGA viagem de volta. **Correio Brasiliense**, n. 01195, Brasília, 15 abr. 1964. Disponível em: http://memoria.bn.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=028274_01&Pesq=Opera%c3%a7%c3%a3o%20Retorno&pagfis=14015. Acesso em: 10 jul. 2022.

BASTOS, J. **A produção da habitação vertical na periferia da metrópole: o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás**. 2018. 166 f., il. Dissertação (Mestrado em Geografia) — Universidade de Brasília, Brasília, 2018. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/34884?locale=fr>. Acesso em: 30 mai. 2022.

BERTRAN, P. **História da terra e do homem no Planalto Central: eco história do Distrito Federal: do indígena ao colonizador.** Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2011. 324p

BRASIL. [Constituição (1891)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 24 de fevereiro de 1891.** Brasília, DF: Senado Federal, 1891.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 5 de outubro de 1988.** Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Senado Federal. **50 anos de Brasília.** Brasília, 2010. Disponível em: <https://www.senado.gov.br/noticias/especiais/brasil50anos/not08.asp#:~:text=Em%20agosto%20de%201883%2C%20Dom,Argentina%2C%20vislumbrando%20povos%20e%20riquezas>. Acesso em: 30 mai. 2022.

CAIADO, M. Estruturação intraurbana na região do Distrito Federal e entorno. **Revista Brasileira De Estudos De População**, São Paulo, v. 22, n. 1, p. 55-88, 2005. Disponível em: <https://www.rebep.org.br/revista/article/view/254>. Acesso em: 30 mai. 2022.

CAMPOS FILHO, C. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos - o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil.** 2º ed. São Paulo: Studio Nobel, 1992. 143p

CARIO, S.; BUZANELO, E. Notas sobre a teoria Marxista da renda da terra. **Revista de Ciências Humanas**, Santa Catarina, v. 5, n. 8, p. 32-47, 1986. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/revistacfh/article/view/23542>. Acesso em: 10 jul. 2023.

CASTELLS, M. **A questão urbana.** 1º ed. Rio de Janeiro: Paz & Terra, 2000. 590p

CATAIA, M. Território usado e federação: articulações possíveis. **Educação & Sociedade**, v. 34, p. 1135-1151, 2013. DOI: <https://doi.org/10.1590/S0101-73302013000400007>. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/es/a/FkTYFztttGJHPHj33T4Ptq/?lang=pt>. Acesso em 10 jul. 2023.

CAVALCANTE, L. **Regiões Metropolitanas e Regiões Integradas de Desenvolvimento: em busca de uma delimitação conceitual.** Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, abril/ 2020. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td273/view>. Acesso em: 25 set. 2022.

CHAVEIRO, E.; SILVA, G. Valparaíso de Goiás: a formação de um município de migrantes no contexto do distrito federal. **Boletim Goiano de Geografia**, Goiânia, v. 32, n. 2, p. 193–204, 2012. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/bgg/article/view/21086>. Acesso em: 8 set. 2022.

COSTA, E.; SCARLATO, F. Geografia, método e singularidades revisadas no empírico. **GEOUSP Espaço e Tempo**, São Paulo, v. 23, n. 3, p. 640-661, 2019. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/161552>. Acesso em: 10 mai. 2022.

COSTA, E.; PELUSO, M. Territórios da memória candanga na construção da capital do Brasil. **Anais do XIII Simpósio de Geografia Urbana**. Rio de Janeiro, 2013, p. 1-28. Disponível em: <https://docplayer.com.br/1878361-Territorios-da-memoria-candanga-na-construcao-da-capital-do-brasil-1956-1971.html>. Acesso em: 15 jun. 2022.

COSTA, E.; STEINKE, V. A. Brasília meta-síntese do poder no controle e articulação do território nacional. **Scripta Nova**, Barcelona, v. 44, n. 493, p. 1-27, 2014. Disponível em: <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/15033/18385>. Acesso em: 10 mai. 2022.

COSTA, D. **A dinâmica de expansão urbana de Cidade Ocidental – GO**. Trabalho de conclusão de Curso – Ensaio teórico, p. 1-53, 2017.

D'AMICO, F. O programa Minha Casa, Minha Vida e a Caixa Econômica Federal. In **O desenvolvimento econômico brasileiro e a Caixa**: trabalhos premiados. Rio de Janeiro: Centro Internacional Celso Furtado de Políticas para o Desenvolvimento, p. 33-54, 2011.

DOURADO, J.; ARAUJO SOBRINHO, F. O processo de periferização da habitação financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida. **Sociedade & Natureza**, [S. l.], v. 32, p. 740–751, 2020. DOI: 10.14393/SN-v32-2020-54948. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/sociedadennatureza/article/view/54948>. Acesso em: 30 jul. 2022.

DOURADO, J.; ARAUJO SOBRINHO, F. L. A fragmentação socioespacial na metropolização: entre condomínios, loteamentos fechados e de acesso controlado na Área Metropolitana de Brasília Sul. **Revista Cerrados**, [S. l.], v. 20, n. 01, p. 313–346, 2022. DOI: 10.46551/rc24482692202213. Disponível em: <https://www.periodicos.unimontes.br/index.php/cerrados/article/view/4815>. Acesso em: 16 ago. 2023.

ERRADICAÇÃO DAS Invasões de Brasília Será uma Realidade. **Correio Brasiliense**, n. 01198, Brasília, 18 de abr. 1964. Disponível em: https://memoria.bn.br/DocReader/DocReader.aspx?bib=028274_01&Pesq=Opera%0c3%a7%0c3%a3o%20R%20etorno&pagfis=14053. Acesso em: 10 jul. 2022.

FERREIRA, I.; VASCONCELOS, A.; PENNA, N. Violência urbana: a vulnerabilidade dos jovens da periferia das cidades. In: XVI Encontro Nacional de Estudos Populacionais, Caxambu, 2008. **Anais** [...]. Disponível em: <http://www.abep.org.br/publicacoes/index.php/anais/article/viewFile/1805/1764>. Acesso em: mar. 2023.

FERREIRA, I. Brasília: mitos e contradições na história de Brasília. In PAVIANI, A.; BARRETO, F.; FERREIRA, I.; CIDADE, L.; JATOBÁ, S. (Orgs). **Brasília 50 anos, da capital à metrópole**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. p. 23-53.

GIL, A. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas 2008. 200p.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Caracterização Urbana e Ambiental Unidade De Planejamento Territorial UPT Oeste**. Brasília: Codeplan, 2017. Disponível em: [Apresentação do PowerPoint \(codeplan.df.gov.br\)](#). Acesso em: 10 jul. 2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. Nota Técnica no 1/2014. **Delimitação do espaço metropolitano de Brasília (Área Metropolitana de Brasília)**. Brasília: Codeplan, 2014. Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/Delimita%0c3%a7%0c3%a3o-do-Espa%0c3%a7o-Metropolitano-de-Bras%0c3%adlia-AMB.pdf>. Acesso em: 10 jul. 2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Nota Técnica. A área de influência de Brasília e proposta de ampliação da RIDE do DF e Entorno**. Brasília: Codeplan, 2018. Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/%0c3%81rea-de-Influ%0c3%aaancia-de-Bras%0c3%adlia-e-Proposta-de-Amplia%0c3%a7%0c3%a3o-da-RIDE-do-DF-e-Entorno.pdf>. Acesso em: 10 jul. 2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal.

Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios - Gama. Brasília: Codeplan, 2021. Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/Gama.pdf>. Acesso em: 20 dez. 2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Gama.** Brasília: Codeplan, 2018. Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2020/06/Gama.pdf>. Acesso em: 20 dez. 2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Paranoá.** Brasília: Codeplan, 2021. Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/Paranoa.pdf>. Acesso em: 20 dez. 2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Planaltina.** Brasília: Codeplan, 2021. Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/Planaltina.pdf>. Acesso em: 20 dez. 2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Santa Maria.** Brasília: Codeplan, 2021. Disponível em: https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/Santa_Maria.pdf. Acesso em: 20 dez. 2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Sobradinho.** Brasília: Codeplan, 2018. Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2020/06/Sobradinho.pdf>. Acesso em: 20 dez. 2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios - Taguatinga.** Brasília: Codeplan, 2021. Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2022/05/Taguatinga.pdf>. Acesso em: 20 dez. 2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios - Luziânia.** Brasília, Codeplan, 2018.

Disponível em: https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/PMAD_2018-Luziania.pdf. Acesso em: 20 jun. 2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – Novo Gama**. Brasília, Codeplan, 2013. Disponível em: <https://www.ipe.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/Novo-Gama-2013.pdf>. Acesso em: 15 jun. 2023.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – Novo Gama**. Brasília, Codeplan, 2017. Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/PMAD-Novo-Gama.pdf>. Acesso em: 15 jun. 2023.

GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS. Secretária de Planejamento e Desenvolvimento. **Região do Entorno do Distrito Federal – Plano Diretor de Novo Gama**. Goiás, Seplan, 2006. Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/RedeAvaliacao/NovoGama_PlanoDiretorDFeGO.pdf. Acesso em 05 jul. 2023.

GOTTMANN, J. A evolução do conceito de território. **Boletim Campineiro De Geografia**, v. 2, n. 3, 523–545, 2012. DOI: <https://doi.org/10.54446/bcg.v2i3.86>. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/boletim-campineiro/article/view/2458>. Acesso em: 15 mai. 2023.

GUIA, G. **Políticas territoriais, segregação e reprodução das desigualdades sócio-espaciais no aglomerado urbano de Brasília**. 2006. 182 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) -Universidade de Brasília, Brasília, 2006. Disponível em: <https://www.repositorio.unb.br/handle/10482/5140>. Acesso em 10. dez. 2022.

HOLSTON, J. **A cidade modernista: uma crítica de Brasília e sua utopia**. São Paulo: Companhia das Letras, 1993. 368p

FREITAS, G. **Células desconexas: condomínios fechados e as políticas públicas de regularização do Distrito Federal**. 2013. 224 f., il. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) — Universidade de Brasília, Brasília, 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Sinopse Preliminar do Censo Demográfico - Goiás**. Rio de Janeiro: IBGE, 1981. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/310/cd_1980_v1_t1_n24_go.pdf.

Acesso em: 30 mai. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Documentação do Censo 1991**. Rio de Janeiro: IBGE, 1991. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo?id=782&view=detalhes>. Acesso em: 30 mai. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA -IBGE. **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso em: 30 mai. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Cidades e Estados do Brasil**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/>. Acesso em: 30 mai. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Dados preliminares do Censo Demográfico 2022**. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>. Acesso em: 30 ago. 2023.

LACERDA, L. **O direito à cidade e o acesso à infraestrutura em municípios metropolitanos do G100: os casos do Novo Gama (GO) e de São Gonçalo (RJ)**. 2022. 182 f., il. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) — Universidade de Brasília, Brasília, 2022. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/44782>. Acesso em 10 dez. 2022.

LEMOS, G. De Soweto à Ceilândia: siglas de segregação racial. **Paranoá**, n. 18, p. 1-3, 2018. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/paranoa/article/view/11784>. Acesso em: 01 jul. 2022.

LIMA, L.; ORLANDO, P.; SILVA, M. A ESPECULAÇÃO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: atuação dos promotores imobiliários no residencial Castelo Branco I em Catalão/GO (2007-2017). **Paisagens, Imagens e Imaginários**, v. 7, n. 2, p 1-10, 2017. Disponível em: <https://www.revista.ueg.br/index.php/buildingtheway/article/view/7249>. Acesso em: 17 jul. 2023.

MARICATO, E. **As tragédias urbanas: desconhecimento, ignorância ou cinismo?** Minha

Cidade, v. 11, n. 129.04, p. online, 2011. Tradução. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/11.129/3795>. Acesso em: 18 ago. 2023.

MARTINS, J. **Regularização fundiária e conflitos urbanos nos municípios de Cidade Ocidental, Novo Gama e Valparaíso - GO**. 2017. xiii, 316 f., il. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) — Universidade de Brasília, Brasília, 2017.

MEDEIROS, A.; CAMPOS, N. Cidade Projetada, construída, tombada e vivenciada: pensando o planejamento urbano em Brasília. *In* PAVIANI, A.; BARRETO, F.; FERREIRA, I.; CIDADE, L.; JATOBÁ, S. (Orgs). **Brasília 50 anos, da capital à metrópole**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. p. 137-161.

MELLO, M. Brasília e o seu Entorno, o Entorno e sua Brasília. **Boletim Goiano de Geografia**, v. 29, n. 1, p. 197–202, 2009. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/bgg/article/view/7110>. Acesso em: 3 ago. 2022.

MORAES, A. Ordenamento territorial: uma Conceituação para o Planejamento Estratégico. *In* Ministério da Integração Nacional. **Para pensar uma política nacional de ordenamento territorial**. Brasília, 2005. 78p

MOREIRA, J. Renda da natureza e territorialização do capital: reinterpretando a renda da terra na competição intercapitalista. **Estudos Sociedade e Agricultura**, v. 3, n. 1, p. 89-111. 2013. Disponível em: <https://revistaesa.com/ojs/index.php/esa/article/view/60>. Acesso em: 10 mai. 2023.

MORI, L. **Avaliação econômica de empreendimentos imobiliários em Samambaia e Valparaíso (GO)**. 2015. viii, 43 f., il. Monografia (Bacharelado em Engenharia Civil) — Universidade de Brasília, Brasília, 2015.

NEGRI, S. Segregação Socioespacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do Nosso tempo**, Ano VII, v. 8, n. 8, p. 129-153, 2008. Disponível em: <https://periodicoscientificos.ufmt.br/ojs/index.php/coletaneas/article/view/108>. Acesso em: 15 jun. 2022.

NOBRE, C. Técnicas da ação: em torno da dialética entre o uso corporativo do território e as ações dos movimentos de sem-teto. **GEOgraphia**, v. 17, n. 33 p. 154-176. 2015. DOI:

<https://doi.org/10.22409/GEOgraphia2015.v17i33.a13701>. Disponível em:
<https://periodicos.uff.br/geographia/article/view/13701>. Acesso em 08 mai. 2023.

NOVO GAMA. Plano Diretor de Novo Gama – GO. Lei Complementar nº 629, de 07 de dezembro de 2006. Instituí o Plano Diretor de Novo Gama.

NOVO GAMA. Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano de Novo Gama – Go. Lei complementar nº 633 de 07 de dezembro de 2006. Dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Município de Novo Gama.

OLIVEIRA, A. A lógica da especulação imobiliária. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, v. 1, n. 55, p.75-92. 1978. Disponível em:
<https://publicacoes.agb.org.br/index.php/boletim-paulista/article/download/1054/941>. Acesso em: 15 mai. 2023.

PAVIANI, A. **Brasília 50 anos, da capital à metrópole**. (Org). Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. 490p

PAVIANI, A. **Brasília, a metrópole em crise: ensaios sobre urbanização**. 2º Ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. 168p

PAVIANI, A. Demandas sociais e ocupação do espaço urbano: o caso de Brasília, DF. **Cadernos Metrópole**, n. 21, p. 75-92, 2009. Disponível em:
<https://revistas.pucsp.br/metropole/article/view/5956>. Acesso em: 30 jun. 2022.

PAVIANI, A. “Vazios” urbanos: terra para preservar ou para especular? **Vitruvius**, ano 09, n. 105.03, abr. 2009. Disponível em:
<https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/09.105/1856>. Acesso em: 24 de jul. 2023.

PEDRON, F.; DALMOLIN, R.; AVEZEDO, A.; KAMINSKI, J. Solos urbanos. **Ciência Rural**, v. 34, n. 5, p.1647-1653. 2004. DOI: <https://doi.org/10.1590/S0103-84782004000500053>.
Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cr/a/LV4s9XfSnSL7wB5XVFJs4HF/abstract/?lang=pt>.
Acesso em: 20 mai. 2023.

PENNA, N. Din micas do capital e din micas públicas na produ o da cidade: conflitos e consensos. **Revista Espaço e Geografia**, v. 19, n. 1, p. 139–168, 2022. Disponível em:

<https://periodicos.unb.br/index.php/espacoegeografia/article/view/40080>. Acesso em: 22 ago. 2023.

PESCATORI, C. Cidade compacta e cidade dispersa: ponderações sobre o projeto do Alphaville Brasília. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 17, n. 2, p. 40-62, 2015. DOI: 10.22296/2317-1529.2015v17n2p40. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4995>. Acesso em: 24 ago. 2023.

QUEIROZ, E. **A formação histórica da região do Distrito Federal e entorno: dos municípios-gênese à presente configuração territorial**. 2007. 135 f.: il. Dissertação (Mestrado em Geografia) -Universidade de Brasília, Brasília, 2007. Disponível em: <https://repositorio.unb.br/handle/10482/2354>. Acesso em 20 dez. 2022.

RÊSES, E.; SILVA, L. Universidade de Brasília e Movimentos Sociais na periferia da Metrópole: parceria no Entorno Sul do DF. In: RÊSES, E. (Org). **Universidade e movimentos sociais**. Belo Horizonte: Fino Traço, 2015, p. 87-116.

RESENDE, L. **Expansão metropolitana, promotores imobiliários e discurso da sustentabilidade ambiental, no aglomerado urbano de Brasília: o caso do condomínio Alphaville**. 2013. 165 f., il. Dissertação (Mestrado em Geografia) — Universidade de Brasília, Brasília, 2013.

RODRIGUES, L. Política de remoção e estigma do favelado no regime autoritário (1960/70). **Anais... XXIX Simpósio Nacional de História contra os preconceitos: história e democracia**, p. 1-9, 2017. Disponível em: https://www.snh2017.anpuh.org/resources/anais/54/1488603697_ARQUIVO_politicaderemocaoeostigmadofaveladonoRegimeAutoritario.pdf. Acesso em: 10 dez. 2022.

RODRIGUES, M. **Moradia nas cidades brasileiras**. 10 ed. São Paulo: Editora Contexto, 2021.72p

RUBIN, I. **A teoria marxista do valor**. Trad. de José Bonifácio de S. Amaral Filho. Brasília: Editora polis, 1987. 293p

RUFINO, M. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. **Cadernos Metrôpoles**, v. 18, n. 35, p. 217-236, 2016. Disponível em:

<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/2236-9996.2016-3510/19154>

Acesso em: 15 jun. 2022.

SABOIA, L.; LASSANCE, G.; PESCATORI, C.; CAPILLÉ, C. Brasília e a possibilidade de um urbanismo não utópico. **Oculum Ensaios**, [S. l.], v. 19, p. 1–16, 2022. DOI: 10.24220/2318-0919v19e2022a5273. Disponível em: <https://seer.sis.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/527>. Acesso em: 24 ago. 2023.

SANTOS, M. O retorno do território. In: SANTOS, M. (ed.). **Território: globalização e fragmentação**. São Paulo: Anpur/Hucitec, 1994, p. 15-20.

SANTOS, M. **O dinheiro e o território**. GEOgraphia: Revista da Pós-Graduação em Geografia, v. 1, n. 1, p. 7-13, jun. 1999. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/geographia/article/view/13360>. Acesso em: 06 jan. 2023.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M. **O Brasil: Território e Sociedade no início do século XXI**. Rio de Janeiro: Editora Record, 2001. 471p

SANTOS, M. **Economia Espacial: Críticas e alternativas**. (2. ed.). São Paulo: Edusp, 2003. 204p

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. (4. ed.). São Paulo: Edusp, 2006. 259p

SANTOS, M. O papel ativo da geografia. Um manifesto. **Revista Tamoios**, v. 2, n. 1, p. 1-6, 2006. DOI <https://doi.org/10.12957/tamoios.2006.601>. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/tamoios/article/view/601>. Acesso em: 15 jul. 2023.

SANTOS, M. **Manual de geografia urbana**. (3. ed.). São Paulo: Edusp, 2008. 232p

SANTOS, M. **A urbanização Brasileira**. (5. ed.). São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2018. 174p

SANTOS, M. **Por uma outra globalização: do pensamento único ao pensamento universal**. (30. ed.). Rio de Janeiro: Record, 2020. 174p

SANTOS, M. **Espaço e Método**. (5. ed.). São Paulo: Edusp, 2020. 118p

SEVERO, Denise de Sousa. Planejamento urbano no Distrito Federal: o caso de Ceilândia.

2014. xi, 77 f., il. Monografia (Bacharelado em Geografia) —Universidade de Brasília, Brasília, 2014.

SHCAVASRBERG, B. Do Plano Piloto a Brasília Metropolitana: considerações sobre planos diretores e planejamento metropolitano. *In* PAVIANI, A.; BARRETO, F.; FERREIRA, I.; CIDADE, L.; JATOBÁ, S. (Orgs). **Brasília 50 anos, da capital à metrópole**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. P. 253-279.

SILVA, O. A valorização da terra e a especulação imobiliária: as transformações do mercado de terras urbanas em Niterói, São Gonçalo, Itaboraí e Maricá na nova conjuntura de produção flexível. **Revista Tamoios**, v. 4, n. 1, p. 1-19, 2008. DOI: <http://dx.doi.org/10.12957/tamoios.2008.656>. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/tamoios/article/view/656/690>. Acesso em: 25. mar. 2023.

SILVA, J. **Território usado, urbanização e patrimônio territorial na Candangolândia, Distrito Federal**. 2020. 76 f., il. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado e Licenciatura em Geografia) – Universidade de Brasília, Brasília, 2020.

SILVA, L. **Programa Minha Casa Minha Vida e a transição para o Programa Casa Verde e Amarela: uma análise crítica**. 2023. 114 f. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Programa de Pós-Graduação em Sociologia, Instituto de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2023.

SILVEIRA, M. **O Brasil: território e sociedade no início do século 21 - a história de um livro**. ACTA Geográfica - Revista do Curso de Geografia, p. 151-163, 2011. Tradução. Disponível em: <http://revista.ufr.br/index.php/actageo/article/view/556/586>. Acesso em: 18 ago. 2023.

SOUZA, A. Apresentação Milton Santos, um revolucionário. *In* Santos, M. O retorno do Território. **OSAL: Observatório Social da América Latina**, Ano VI, nº 16, p. 251-261, 2005. Disponível em: <https://wp.ufpel.edu.br/ppgdtsa/files/2014/10/Texto-Santos-M.-O-retorno-do-territorio.pdf>. Acesso em: 10 dez. 2022.

SOUZA, A. Território usado, rugosidades e patrimônio cultural: ensaio geográfico sobre o espaço banal. **PatryTer**, v. 2, n. 4, p. 1-17, 2019. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/patryter/article/view/26485>. Acesso em: 30 mai. 2022.

VALVERDE, R. Transformações no conceito de território: competição e mobilidade na cidade. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, v. 8, n. 1, p. 119-126, 2004. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/download/123877/120050/233452>. Acesso em: 30 jul. 2022.

VARNHAGEN, F. **Memorial orgânico**: uma proposta para o Brasil em meados do século XIX. Brasília: FUNAG, 2016. 228p

VASCONCELOS, A.; FERREIRA, I.; MACIEL, S.; GOMES, M.; CATALÃO, I. Da utopia à realidade: uma análise dos fluxos migratórios para o Aglomerado Urbano de Brasília. **Anais... XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais – ABEP**, p. 1-17, 2006.

VESENTINI, J. **A capital geopolítica**. São Paulo: Editora Ática, 1986. 240p