



UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA – UNB  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA – GEA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**A expansão urbana no Distrito Federal e a dinâmica do mercado  
imobiliário: o caso do Gama**

**Tânia Maria de Freitas**

Brasília-DF: fevereiro/2013.

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA – UNB  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA – GEA

**A expansão urbana no Distrito Federal e a dinâmica do mercado  
imobiliário: o caso do Gama**

**Tânia Maria de Freitas**

Orientador: Aldo Paviani

Dissertação de Mestrado

Brasília-DF: fevereiro/2013

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA – UNB  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA – GEA

**A expansão urbana no Distrito Federal e a dinâmica do mercado  
imobiliário: o caso do Gama**

Tânia Maria de Freitas

Dissertação de mestrado submetida ao Departamento de Geografia da Universidade de Brasília, como parte dos requisitos para a obtenção do Grau de Mestre em Geografia, área de concentração Gestão Ambiental e Territorial, opção Acadêmica.

Aprovado por:

---

Aldo Paviani – Professor Doutor (UnB)  
(Orientador)

---

Rafael Sanzio Araújo dos Anjos – Professor Doutor (UnB)  
(Examinador)

---

Benny Schvarsberg – Professor Doutor (UnB)  
(Examinador Externo)

---

Marília Luíza Peluso – Professora Doutora (UnB)  
(Suplente)

Brasília, 28 de fevereiro de 2013.

FREITAS, TÂNIA MARIA DE

A expansão urbana no Distrito Federal e a dinâmica do mercado imobiliário: o caso do Gama, 135 p., 297 mm, (UnB-GEA, Mestre, Gestão Ambiental e Territorial, 2013).

Dissertação de Mestrado – Universidade de Brasília. Departamento de Geografia.

- |                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| 1. Espaço urbano       | 2. Estratificação residencial |
| 3. Mercado imobiliário | 4. Planejamento urbano.       |
| I. UnB – GEA           | II. Título (Série)            |

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

Tânia Maria de Freitas

À minhas filhas, Mariana e Anna Beatriz, e à  
Angélica, minha mãe.

## AGRADECIMENTOS

Ao Professor Doutor Aldo Paviani, professor titular e emérito do Departamento de Geografia, geógrafo que se tornou referência para os estudos a respeito da formação do espaço urbano de Brasília e da urbanização no Brasil e na América Latina. Sua obra constitui-se em um avanço das teorias de análise do espaço urbano. Como geógrafa e educadora orgulho-me de sua orientação para o presente estudo. Agradeço por todas as suas contribuições.

Ao Professor doutor Rafael Sanzio, geógrafo por quem tenho profundo respeito e admiração. Meus agradecimentos pelo apoio e contribuições dadas.

Ao Professor doutor Benny Schvarsberg, professor do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. Agradeço imensamente por aceitar compor a banca de defesa dessa dissertação e oferecer contribuições ao estudo.

À Professora doutora Marília Luíza Peluso, por todas as contribuições dadas ao longo da minha formação acadêmica. Fica a minha admiração.

Aos Professores do Departamento de Geografia da Universidade de Brasília, com quem tanto aprendi no curso de graduação e pós-graduação.

Ao Centro de Cartografia Aplicada e Informações Geográficas da Universidade de Brasília (CIGA/UnB).

Ao amigo e mestre em geografia Cleison Leite Ferreira, companheiro de discussões emocionadas e enriquecedoras e grande apoiador.

Ao mestrando Rodrigo de Oliveira Vilela, pela amizade e pelo apoio técnico extremamente valioso.

À mestranda Jaqueline Schindwein e ao amigo Evandro.

Aos queridos profissionais do Departamento de Geografia da UnB: Jorge, Lúcia, Simoni, Alisson e Arthur.

Ao Marcos Sílvio, pelo carinho, força e dedicação.

À Rosário Ribeiro, pela amizade demonstrada.

À amiga Maria Aparecida, especial em todos os momentos.

Ao Thiago, pela imensa compreensão.

Aos meus irmãos e demais familiares, em especial à Stella Maris, com muito carinho.

Aos amigos professores da SEE/DF, em especial aos professores Jeferson Paz e Joanesley Marth.

À Administração Regional do Gama (RA-II), pela atenção dada e pelas informações concedidas na pesquisa de campo.

Aos moradores do Gama, que fazem da cidade um “lugar”. Lugar este pleno de contradições, revelando a vida em toda a sua essência.

*A acumulação do capital sempre foi uma questão profundamente geográfica. Sem as possibilidades inerentes à expansão geográfica, à reorganização espacial e ao desenvolvimento geográfico desigual, o capitalismo há muito teria cessado de funcionar como sistema econômico-político.*

**David Harvey**

## RESUMO

A dissertação trata da expansão urbana no Distrito Federal, da dinâmica do mercado imobiliário e da relação da produção resultante da expansão vertical na RA II, Gama, com as demandas por moradia e aquisição para reserva de valor (especulação imobiliária). No contexto, são analisadas as forças atuantes na produção do espaço urbano e as práticas dos agentes sociais envolvidos no processo. Com a expansão do sistema capitalista, o espaço urbano e, efetivamente, as áreas metropolitanas engendram uma dinâmica marcada pela acumulação e lucratividade, onde o mercado imobiliário empreende transformações, definindo e redefinindo usos e acessos e alterando a organização espacial. A dinâmica urbana na área metropolitana congrega uma expansão rápida e dispersa no território, que ocorre por meio da expansão horizontal com a formação de novos núcleos residenciais e por meio da verticalização. O crescimento vertical em localidades urbanas do DF representa um aumento da oferta de moradia, dinamiza setores da economia local e pode atenuar processos de expansão horizontal. Por outro lado, cria condições para a realização de investimentos financeiros para a reserva de valor no setor imobiliário. Os planos de gestão urbana apresentam avanços pontuais e correspondem, também, ao marco jurídico que garante ao capital financeiro os meios de atuação para o empreendimento de mudanças na cidade. Considerada a fase de expansão urbana na Área Metropolitana de Brasília e a dinâmica do mercado imobiliário é realizado um estudo de caso no Gama, onde é analisada a produção imobiliária com edificações para habitação no antigo Setor de Indústrias, atualmente Setor Leste, mudança prevista no PDL, Lei nº 728/2006. A oferta imobiliária resultante da produção imobiliária atende à expectativa de uso efetivo para moradia para uma camada da população local e de investimento financeiro para a reserva de valor, onde atuam investidores do Gama e de demais localidades do DF. A nova área residencial configura-se como área privilegiada, formada por condomínios fechados, e indica tendências ao acirramento da estratificação residencial. A análise indica ainda que a produção imobiliária se relaciona a importância locacional e socioeconômica do Gama na Área Metropolitana de Brasília. Conclui-se ainda, que há a uma tendência para um temporário desaquecimento da atividade imobiliária no Gama face aos indícios de saturação temporária do setor.

**Palavras-chave:** espaço urbano; estratificação residencial; mercado imobiliário; planejamento urbano.

## ABSTRACT

This study addresses the urban expansion in Distrito Federal, the dynamics of the real estate market, and the relationship between supply from vertical expansion and demands for housing and housing acquisition directed to a store of value (speculation) in the city of Gama. Factors that operate in the production of urban spaces and the social agents involved in this process and their actions are analyzed in the study. The expansion of capitalism creates in urban space, and effectively in metropolitan areas, a dynamic characterized by accumulation and profitability where the real estate market promotes transformations, defines and redefines uses and accesses, and changes spatial organization. Urban dynamics in the metropolitan area bring together rapid and dispersed expansion in the territory, which occurs through horizontal expansion with the formation of new residential areas and vertical growth. Vertical growth in urban areas of Distrito Federal represents increasing housing supply and promotion of some sectors of the economy and is able to mitigate horizontal expansion processes. On the other hand, vertical growth creates conditions for investments directed to the real estate market as a store of value. Urban management plans have been shown limited advances and correspond to the legal framework that ensures the financial capital means of action to promote changes in the city. The phase of urban sprawl in the metropolitan area of Brasilia and the dynamics of the housing market were factors considered for conducting a case study in the city of Gama. The case study aims to analyze the housing production which is associated to residential buildings currently being constructed where used to be an industrial area in the city of Gama and whose destination was changed by the Local Plan. The housing supply resulting from production of housing meets the expectations of effective use of housing for local people as well as financial investment directed to a store of value from investors from Gama and other locations in Distrito Federal. The new residential area is configured as privileged area formed by condominiums which indicate the worsening trends of residential stratification. Analyzes also indicates that housing production is related to socioeconomic and locational importance of Gama in the metropolitan area of Brasília. According to a current evidence of saturation of the real estate sector in Gama is still possible to conclude that there is a trend that points to a temporary reduction of real estate activity in that city.

**Key words:** urban space; residential stratification; real estate market; urban planning.

## SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS

LISTA DE TABELAS

LISTA DE MAPAS

LISTA DE FOTOGRAFIAS

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

1	INTRODUÇÃO.....	17
2	METODOLOGIA.....	24
2.1	Procedimentos de pesquisa de campo .....	26
3	O ESPAÇO URBANO: ABORDAGENS TEÓRICAS .....	28
3.1	O espaço: abordagens analíticas e conceituais .....	28
3.2	A produção do espaço .....	30
3.2.1	Os agentes sociais na produção do espaço.....	31
3.3	Empreendedorismo e governança urbana .....	33
3.4	A desigualdade social no espaço urbano.....	35
3.4.1	Diferenciação social, segregação espacial e estratificação residencial .....	37
4	O DISTRITO FEDERAL: HISTÓRIA E EVOLUÇÃO URBANA.....	39
4.1	A transferência da capital do Brasil para a região Centro-Oeste.....	39
4.2	A construção de Brasília, movimentos migratórios e segregação espacial .....	41
4.3	Expansão urbana no Distrito Federal.....	43
4.4	Tópicos conclusivos.....	50
5	AUMENTO POPULACIONAL NAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS E O DÉFICIT HABITACIONAL .....	52
5.1	Antecedentes.....	52
5.2	Aumento populacional nas Regiões Administrativas do Distrito Federal .....	52
5.2.1	Déficit habitacional no Distrito Federal: elementos para discussão .....	56
5.3	Planejamento urbano e expansão urbana vertical .....	58
5.4	Tópicos conclusivos.....	61
6	GAMA: HISTÓRIA E EVOLUÇÃO URBANA.....	62
6.1	Considerações iniciais .....	62
6.2	Caracterização da área urbana Gama .....	62
6.3	Histórico da criação do Gama.....	65
6.3.1	A questão residencial no período de criação do Gama .....	65
6.4	A situação domiciliar na fase atual.....	69

6.5	Crescimento populacional e expansão urbana no Gama .....	71
7	VERTICALIZAÇÃO E PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO GAMA .....	75
7.1	A expansão vertical no Gama .....	76
7.2	O antigo Setor de Indústrias e o uso para a finalidade residencial .....	80
7.3	Apresentação e análise dos resultados da pesquisa de campo .....	81
7.3.1	A produção imobiliária na fase atual .....	81
7.3.2	Da comercialização dos imóveis: origem de moradia dos compradores e expectativas de uso .....	88
7.3.3	Consórcios imobiliários e permutantes .....	92
7.3.4	Os agentes sociais na produção e (re)produção do espaço urbano e a prática da reserva de valor .....	93
7.4	A nova área residencial do Gama: tendências à segregação espacial e estratificação residencial .....	96
7.5	Tópicos conclusivos.....	98
8	CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES.....	99
	REFERÊNCIAS .....	105
	ANEXO 1 - Resultados do Universo do Censo 2010.....	111
	ANEXO 2 - Total de Domicílios conforme PNAD - 2009 .....	112
	ANEXO 3 - População segundo o ano de chegada ao Gama - 2011 .....	113
	ANEXO 4 - Moradores segundo UF/RIDE de origem.....	114
	ANEXO 5 - População do Gama segundo a RA de origem.....	115
	APÊNDICE A - Roteiro de Entrevista .....	116
	APÊNDICE B - Entrevistas com representantes dos empreendimentos imobiliários: setor técnico/setor vendas .....	117
	APÊNDICE C - Entrevista na Administração Regional do Gama .....	133

## LISTA DE FIGURAS

Figura 4.1 - Expansão da mancha urbana do DF (1995 a 2000) .....	47
Figura 4.2 - Expansão da mancha urbana do DF (2000 a 2007) .....	48
Figura 4.3 - Área Metropolitana de Brasília .....	49
Figura 6.3 - Expansão urbana da localidade do Gama (1964 a 2007) .....	73

## LISTA DE TABELAS

Tabela 4.1 - Evolução populacional do Distrito Federal - população urbana e rural (1970 a 2010) .....	44
Tabela 5.2 - População em regiões administrativas do DF .....	53
Tabela 5.3 - População urbana estimada das regiões administrativas - DF (2004 e 2010) .....	55
Tabela 5.4 - Projeção da demanda habitacional resultante da expansão demográfica no DF (1960 a 2010) .....	56
Tabela 5.5 - Projeção da demanda habitacional por grupos de renda no DF (2000, 2005, 2010) .....	57
Tabela 6.6 - Renda domiciliar e <i>per capita</i> média mensal - Gama - 2011 .....	69
Tabela 6.7 - Domicílios ocupados, segundo as classes de renda domiciliar - Gama - 2011 .....	69
Tabela 6.8 - Domicílios ocupados, segundo o tipo - Gama - 2011 .....	70
Tabela 6.9 - Domicílios ocupados, segundo a condição - Gama - 2011 .....	71
Tabela 6.10 - Evolução populacional na RA II - Gama (1960 a 2010) .....	72
Tabela 7.11 - Antigo setor de indústrias: uso anterior dos terrenos e área em m <sup>2</sup> ....	79
Tabela 7.12 - Oferta residencial nos empreendimentos imobiliários .....	86
Tabela 7.13 - Número de unidades residenciais por empreendimento imobiliário e percentual comercializado - 2012.....	87
Tabela 7.14 - Participação dos permutantes na produção imobiliária .....	88

## LISTA DE MAPAS

Mapa 6.1 - Localização do Gama no Distrito Federal .....	63
Mapa 6.2 - Hierarquia viária e setorização - Gama .....	64
Mapa 7.3 - Uso e ocupação do solo - Gama .....	77
Mapa 7.4 - Localização dos empreendimentos imobiliários - Gama .....	82

## LISTA DE FOTOGRAFIAS

Foto 6.1 - Vista aérea do Gama (1960) .....	67
Foto 6.2 - Migrantes em frente ao Centro de Ação Social do Gama (1960).....	68
Foto 6.3 - Início da implantação de infraestrutura no Gama (1960) .....	68
Foto 7.4 - Residenciais 1, 2, 3 e 4 que compõem o estudo de caso .....	83
Foto 7.5 - Residenciais 5, 6, 7 e 8 que compõem o estudo de caso .....	84
Foto 7.6 - Residenciais 9, 10 ,11 e 12 que compõem o estudo de caso .....	85

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AMB	Área Metropolitana de Brasília
CLDF	Câmara Legislativa do Distrito Federal
CODEPLAN	Companhia de Planejamento do Distrito Federal
CONPLAN	Conselho de Planejamento Territorial e Urbano
DVO	Departamento de Viação e Obras
FIBGE	Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
GDF	Governo do Distrito Federal
GEREAPRO	Gerência de Elaboração, Exame e Aprovação de Projetos
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
MCidades	Ministério das Cidades
ONU	Organização das Nações Unidas
PD	Plano Diretor
PDAD	Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios
PDL	Plano Diretor Local
PDOT	Plano Diretor de Ordenamento Territorial
PLANDHIS	Plano Distrital de Habitação de Interesse Social
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
RA	Região Administrativa
REGIC	Regiões de Influência das Cidades
RIDE	Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno
RM	Região Metropolitana
SEDHAB	Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano
SEDUH	Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
SEE	Secretaria de Estado de Educação
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SHIS	Sociedade de Habitação e Interesse Social

## 1 INTRODUÇÃO

A urbanização pode ser considerada um fenômeno recente. No século XVII, apenas 3% da humanidade habitava o meio urbano e, ainda em 1850, a própria Europa era um continente predominantemente rural, no qual apenas duas cidades ultrapassavam a marca de um milhão de habitantes: Londres e Paris. A Revolução Industrial – ocorrida na segunda metade do século XVIII – representou o grande impulso para a urbanização mundial. O desenvolvimento pleno do capitalismo industrial provocou fortes transformações, pois acentuou o número de pessoas vivendo em cidades e impôs um novo modo de vida à medida que a urbanização, via industrialização, correspondeu à passagem da produção artesanal para a industrial.

Em relação à América Latina, esta passou a vivenciar um processo de urbanização acelerado a partir da década de 1950, acompanhando a modernização em curso no mundo. Mais de 80% de sua população atualmente vive em cidades, conforme o Relatório *Estado das Cidades da América Latina e do Caribe 2012*<sup>1</sup>. Tal Relatório informa, ainda, que ocorre uma desaceleração no crescimento demográfico e populacional nos países da América Latina e do Caribe.

A revolução urbana no Brasil ocorreu na década de 1970, com a revolução demográfica da década de 1950. A urbanização brasileira passou de aglomerada, com núcleos urbanos com mais de 20.000 habitantes, a uma urbanização concentrada, com o aumento de cidades de tamanho intermediário. Na fase mais recente, final do século XX e início do século XXI, a urbanização brasileira chegou ao estágio da metropolização, com o aumento de cidades médias e a formação de cidades com alta concentração econômica e mais de meio milhão de habitantes. (SANTOS, 1996, p. 69).

Em 1991, conforme o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Brasil tinha nove Regiões Metropolitanas (RMs) e em 2010 – último registro oficial – constam cinquenta RMs no país. O aumento destas áreas demonstra o “[...] poder de atração demográfica e empresarial”<sup>2</sup> exercido por tais regiões.

A população brasileira, em 2010, chegou a 191,8 milhões de habitantes, com um percentual de 84% vivendo em cidades. Os dados do censo demográfico de

---

<sup>1</sup> Cf. ONU-Habitat. **Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe 2012**: rumbo a una nueva transición urbana. Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos. Agosto de 2012.

<sup>2</sup> Cf. ONU-Habitat, *loc. cit.*

2010 revelam crescimento populacional efetivo no conjunto metropolitano do país. Atualmente, nas cinquenta RMs brasileiras vivem mais de 87 milhões de habitantes<sup>3</sup>.

Nesse contexto, a urbanização brasileira constitui-se e desenvolve-se sob o modo de acumulação capitalista, onde os grandes aglomerados urbanos são espaços de concentração de capital, dos meios de produção e da reprodução do capital. Os agentes que atuam na manutenção da estrutura e das forças que sustentam o processo de acumulação capitalista desempenham papel determinante na organização das cidades, de modo significativo nas localidades urbanas em processo de expansão, seja na malha urbana definida no planejamento, seja para além desta.

As RMs no Brasil possuem, na extensão do tecido urbano, problemas semelhantes em termos de infraestrutura, trabalho, moradia, saúde e educação. Guardadas as especificidades de cada RM, tem-se, então, a capital federal – Brasília, que, após cinco décadas da sua inauguração, teve crescimento rápido e sua expansão urbana estende-se para todos os lados do quadrilátero do DF de forma dispersa, polinucleada. A respeito da metrópole Brasília e da expansão urbana, Paviani (2010) escreve:

[...] a metrópole se expandiu de forma polinucleada no DF e para além dos seus limites político-administrativos, adentrando no estado de Goiás – área mais conhecida como 'Entorno'. O polinucleamento se deu com a centralização de funções econômicas, das oportunidades de trabalho e desconcentração da atividade residencial, o que redundou em desemprego estrutural nos núcleos periféricos. (PAVIANI, 2010, p. 228).

A expansão urbana no DF ultrapassa seus limites político-administrativos levando a um processo de conurbação com municípios do estado de Goiás. Formase uma rede de relações de influência entre cidades que alcança, também, os municípios do estado de Minas Gerais mais próximos do DF. Essa relação é explícita na composição do conjunto urbano da região denominada RIDE – Região

---

<sup>3</sup> Cf. Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. **Censo Demográfico de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e do Entorno, formada pelo DF e por 22 municípios dos estados de Goiás e Minas Gerais.<sup>4</sup>

Assim, Brasília evoluiu como metrópole terciária pela concentração de atividades político-administrativas e por possuir crescimento significativo, sendo que a população, no ano de 2010, chegou a 2.570.160 habitantes, indicando um aumento populacional na última década de 519.014 habitantes (IBGE, 2010). Ainda conforme o Censo do IBGE de 2010, a população do DF e, considerada a população do conjunto urbano que compreende a RIDE, passa de 3.700.000 habitantes.

O grau que toma o fenômeno da expansão urbana em Brasília, que no conjunto das metrópoles brasileiras é classificada como a terceira nacionalmente em primeiro nível de gestão territorial<sup>5</sup>, expressa a necessidade premente de pensá-la no seu conjunto. O crescimento urbano que ocorreu nas últimas décadas toma grandes proporções e a organização espacial da metrópole exhibe sua totalidade na formação da Área Metropolitana Integrada de Brasília – AMIB.

Brasília teve, em seu planejamento, a previsão de implantação de atividades industriais não poluentes em áreas distantes do seu centro político-administrativo e que não foram, até o momento, efetivamente implantadas. Com isso, 44,25% dos empregos no DF estão concentrados no Plano Piloto, sendo que ao percentual somam-se 6,99% correspondentes a postos de trabalho ocupados por trabalhadores que possuem mais de um emprego, elevando o percentual a 51,24%. Os postos de trabalho no centro da capital são ocupados por populações residentes nas diversas localidades urbanas do DF e em municípios da RIDE, como Valparaíso, Novo Gama, Pedregal, Cidade Ocidental, Luziânia, Formosa, Águas Lindas de Goiás e outros. As diversas localidades urbanas do DF e da RIDE crescem em população e continuam a depender de emprego no Plano Piloto e de serviços de saúde, por exemplo.

---

<sup>4</sup> RIDE: Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno é uma região integrada de desenvolvimento econômico, criada pela Lei Complementar nº 94/1998. A RIDE é formada pelo Distrito Federal e por 22 municípios dos estados de Goiás e Minas Gerais: Abadiânia, Água Fria de Goiás, Águas Lindas de Goiás, Alexânia, Buritis, Cabeceira Grande de Goiás, Cabeceiras, Cidade Ocidental, Cocalzinho, Corumbá de Goiás, Cristalina, Formosa, Luziânia, Mimoso de Goiás, Novo Gama, Padre Bernardo, Pirenópolis, Planaltina de Goiás, Santo Antônio do Descoberto, Unaí, Valparaíso de Goiás e Vila Boa.

<sup>5</sup> Cf. Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – FIBGE/REGIC - **Regiões de influência das cidades – 2007**. Rio de Janeiro: IBGE, 2008. Conforme a hierarquia estabelecida para as metrópoles e centros no Brasil, a FIBGE/REGIC realizou, no ano 2007, a classificação dos doze principais centros urbanos e considerou cinco níveis de classificação para gestão territorial. Em primeiro nível, como grande metrópole nacional, está a cidade de São Paulo, e como metrópoles nacionais, em primeiro nível de gestão territorial, estão Rio de Janeiro e Brasília.

O impulso do mercado imobiliário ao longo de todo o território do DF não segue acompanhado da geração de empregos para as populações que necessitam realizar deslocamentos diários para o centro de Brasília. O movimento pendular, que corresponde às idas e vindas diárias da população, leva a problemas que envolvem a qualidade de vida desta população e a ocorrência de problemas no tráfego urbano. Essa situação leva ao questionamento da razão de investimentos na oferta de moradia em algumas localidades urbanas do DF, afastadas do centro. Há que se avaliar as causas e efeitos dos investimentos financeiros já realizados e previstos para os próximos anos.

As causas e efeitos desse processo necessitam ser analisados na totalidade do conjunto urbano que corresponde à Área Metropolitana Integrada de Brasília - AMIB e no espaço intraurbano, já que as regiões administrativas do DF ainda mantêm uma relação de dependência funcional com o Plano Piloto de Brasília, conjugando, por esta razão, a necessidade do aumento da oferta por moradia e a necessidade do aumento da oferta de trabalho para sua população.

Assim, o capital financeiro desloca-se cada vez mais para a obtenção de lucros no espaço urbano e, à medida que replanejamentos e mudanças fazem-se necessários face ao dinamismo populacional, o estado termina por regulamentar as ações de grandes empresas, dentre as quais as de incorporação imobiliária.

Na cidade, as intervenções promovidas pelo estado e pela iniciativa privada demonstram a relação entre o administrativismo urbano e o empreendedorismo. A governança urbana não corresponde, no contexto do sistema capitalista, à noção pura de ação do estado, mas compreende a relação de parceria entre o público e o privado. (HARVEY, 2006).

Dessa maneira, o aumento dos investimentos financeiros no mercado imobiliário e a forma como são realizados, ou seja, com a intermediação direta do estado, provocam mudanças parciais e setORIZADAS na configuração urbana, em uma constante superposição da lógica da produção, do consumo e da acumulação de capital à organização espacial da cidade. O acirramento da fragmentação social e da estratificação residencial relaciona-se às mudanças no sistema urbano. A alteração da forma pode determinar mudanças no âmbito do uso e da apropriação dos espaços da cidade.

Os condicionantes da expansão urbana, a legislação que a fundamenta e os desdobramentos desta expansão no território, sugerem estudos que permitam

verificar a atuação dos agentes sociais na produção do espaço urbano e a configuração que o espaço adquire em sua complexidade política, econômica e social.

A análise das questões apresentadas dá-se a partir de estudos do aumento populacional no DF, do aumento de localidades urbanas e da extensão da ocupação do território. A ênfase na dinâmica do mercado imobiliário é dada no estudo de caso do Gama, RA II do DF, localidade urbana distante 33 km do centro de Brasília, com uma população de 135.723 habitantes<sup>6</sup>. O aumento populacional no Gama, entre os anos 2000 e 2010, foi de 5.143 habitantes e, há aproximadamente duas décadas, teve início a ocupação de áreas rurais naquela RA para a formação de condomínios residenciais – o que pode estar relacionada à existência de uma demanda habitacional e/ou à opção por moradia em área fora da malha urbana.

Mudanças propostas e aprovadas por meio do Plano Diretor Local - PDL, Lei nº 728/2006, como a definição de áreas para projetos urbanísticos especiais no Gama, regulamentam o crescimento vertical para a finalidade habitacional em algumas quadras e no setor que se destinava ao uso industrial.

Diante do exposto, a verificação do crescimento vertical em curso na área urbana leva ao questionamento das possibilidades que este se apresenta à população local em termos da oferta de novos espaços de moradia. Cabe, também, verificar a ocorrência de investimentos financeiros para a reserva de valor.

Um estudo do processo de produção imobiliária e a verificação da demanda atendida com uma nova oferta habitacional no Gama propõem-se a acrescentar dados para a análise dos planos de gestão urbana do ponto de vista da sua eficácia na promoção da melhoria da qualidade de vida à população, especialmente no campo da moradia.

O estudo do processo de crescimento local constitui-se como instrumento de análise que enseja ser interpretado no contexto do crescimento do conjunto urbano do DF em sua totalidade. Neste sentido, Paviani (1987, p. 36) ressalta que “[...] o subsistema local está umbilicalmente ligado ao sistema nacional, seja econômico, seja social, seja da lógica, da ocupação, do espaço”.

O momento de mudanças em processo no espaço urbano requer, para que sejam compreendidos os elementos que compõem tal dinâmica, um estudo que

---

<sup>6</sup> Cf. Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. **Censo Demográfico de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

possa abranger os planos político, econômico e social que engendram o fenômeno observado.

A discussão aqui apresentada conduz, então, às seguintes questões de pesquisa:

- a) existem aspectos relevantes, na história do planejamento da transferência da capital do país para o centro-oeste brasileiro, que permitam inferir a respeito de interesses na terra urbana que conduziram à intensa expansão em ocorrência no DF na atualidade?
- b) como se configura a fase atual de crescimento vertical no Gama e como se caracteriza a atuação dos agentes sociais na produção do espaço urbano?
- c) a nova oferta habitacional no Gama atende a uma demanda por moradia e/ou se constitui como uma possibilidade para a realização de reserva de valor para investidores no setor imobiliário?

Assim, o principal objetivo do estudo é investigar, na produção do espaço urbano, a atuação dos agentes sociais envolvidos no processo, analisando a expansão urbana no DF e a dinâmica do mercado imobiliário no Gama, a fim de compreender o fenômeno da expansão vertical para a finalidade residencial e a relação entre a oferta habitacional, a demanda por moradia e a realização de investimentos imobiliários para a reserva de valor.

Os objetivos específicos do trabalho são:

- investigar, na história da formação do espaço urbano do DF, fatos indicativos do crescimento urbano observado na atualidade;
- apresentar o quadro do aumento populacional no DF na última década, bem como elementos de análise a respeito do déficit habitacional;
- realizar um estudo do crescimento vertical em processo no Gama, apresentando os parâmetros legais que regulamentam tal crescimento e analisando a atuação dos agentes/atores sociais nas mudanças em curso;
- investigar, no aumento da oferta habitacional no Gama e na comercialização das unidades residenciais, o atendimento à demanda por moradia e à demanda para investimento e reserva de valor.

A hipótese levantada é que o crescimento vertical no Gama proporciona um aumento da oferta residencial que atende, em parte, a uma demanda por moradia existente na localidade, atrai populações próximas para nela fixar residência e, em parte, indica para a realização de investimentos financeiros no setor imobiliário para a reserva de valor. Nesse sentido, a área em expansão, por seu padrão diferenciado de construção, dado não pela construção na forma vertical, mas pela qualidade dos imóveis produzidos e pelas externalidades de lazer oferecidas, pode levar à estratificação residencial no conjunto urbano.

## 2 METODOLOGIA

A metodologia científica norteia a realização da pesquisa à medida que ao pesquisador o conhecimento não é neutro, mas que se realiza pela busca de compreensão da realidade que permeia o objeto de estudo, a partir do “[...] recurso teórico como um dispositivo metodológico [...]” e do posicionamento do autor frente à visibilidade ideológica sobre o assunto em questão. (QUIVY; CAMPENHOUDT, 1995, p. 15). Neste sentido, o recurso teórico é apresentado em consonância com a direção metodológica da pesquisa.

O primeiro passo teórico-metodológico foi o estudo da evolução urbana no DF por meio de uma revisão da literatura a respeito do assunto. Foram selecionados textos e documentos cartográficos para uma primeira análise da organização do espaço urbano no DF, na fase de transferência da capital brasileira para a região Centro-Oeste e nas fases de implantação, consolidação e expansão urbana.

Verificada a dimensão da expansão urbana no DF, que congrega o aumento populacional, o aumento de localidades urbanas e a expansão urbana por meio da verticalização, foram levantadas as questões de pesquisa e definido o recorte espacial desta na RA II, o Gama.

Como procedimento metodológico fez-se necessária a contextualização do Gama na fase da consolidação de Brasília e a apresentação de informações de suas características socioeconômicas no período de sua criação como cidade-satélite.

Nesse sentido foram levantados dados de pesquisa de órgãos governamentais como: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, Ministério das Cidades - MCidades, Companhia de Planejamento do Distrito Federal - CODEPLAN, Arquivo Público do DF e Secretaria de Estado de Habitação - SEDAHB.

A representação cartográfica compôs-se de documentos que resultaram do monitoramento da expansão da mancha urbana no território do DF até a atualidade e projeções para as próximas décadas, cedidas pela empresa Mapas & Editora e pelo Centro de Cartografia e Informações Geográficas - CIGA/UnB, complementados com mapas existentes em documentos de planejamentos urbanos e territoriais do DF. Foi realizado, também, o mapeamento da área do estudo de caso.

São apresentados, ao longo da Dissertação, dados da população do Brasil, do DF e das RAs que o compõem. Os números e elementos de discussão do déficit habitacional no DF constituem-se como informações para subsidiar a discussão dos resultados encontrados no estudo de caso.

Os resultados quantitativos são tabulados e apresentados em tabelas. Os resultados qualitativos obtidos nas entrevistas realizadas em campo constituem-se, também, como elementos de análise.

O primeiro capítulo apresenta o referencial teórico. Este é um suporte conceitual para subsidiar a discussão do tema da pesquisa e elucidar as questões levantadas. Nesse capítulo são apresentadas abordagens teóricas e conceitos a respeito do espaço urbano, da produção e (re)produção do espaço urbano e dos agentes sociais envolvidos tanto na produção desse espaço quanto no mercado da moradia. Para a análise da dinâmica do mercado imobiliário foram apresentadas abordagens a respeito do empreendedorismo imobiliário e da governança urbana. Quanto às tendências das mudanças empreendidas no e com o espaço urbano são apresentadas abordagens de fenômenos como a segregação espacial, a fragmentação social e a estratificação residencial com vistas à análise final.

Os demais capítulos obedecem a seguinte ordem:

O capítulo dois constitui um segundo momento teórico e, ao mesmo tempo, tem o objetivo de responder à primeira pergunta de pesquisa, que se propõe a verificar, na história, indícios da dimensão do crescimento urbano do DF na atualidade. De forma que a criação do Gama está intrínseca à história apresentada nesse capítulo, com uma breve contextualização de sua criação. O estudo apresentado no capítulo 2 baseia-se em trabalhos realizados por professores da Universidade de Brasília (UnB) a respeito da história e da evolução urbana do DF, enfatizando a Área Metropolitana de Brasília.

No terceiro capítulo são apresentadas questões referentes ao aumento de localidades urbanas, ao aumento populacional e à evolução da mancha urbana no DF. Números da demanda habitacional e elementos que compõem o déficit habitacional fazem parte do capítulo, de modo que a leitura do texto fornece uma base de análise dos problemas de moradia existentes no DF. A questão habitacional, em sua abordagem nos planejamentos urbanos e territoriais do DF, é discutida nesse capítulo.

O quarto capítulo propõe-se a contextualizar a formação da RA II, Gama, no Distrito Federal e a apresentar um resgate histórico da localidade urbana enfatizando aspectos referentes à situação de moradia entre as décadas de 1960 a 1970. Dessa forma, esse capítulo constitui-se na parte inicial do estudo de caso.

No quinto capítulo são apresentados os resultados do estudo de caso. Este é composto pela localização dos empreendimentos imobiliários da pesquisa; pelas informações obtidas em campo e pela análise dos resultados. O estudo apresenta documentos cartográficos e registros fotográficos. Na análise dos resultados, as questões de pesquisa são analisadas com base nos resultados encontrados à luz da fundamentação teórica proposta no primeiro capítulo.

No capítulo seis são apresentadas as considerações finais e recomendações.

Dada a abrangência da pesquisa, que se constitui nesta dissertação, o estudo da evolução urbana no DF é realizado em consonância com o estudo de caso na RA II, Gama e, para a clareza da leitura dos processos e fenômenos espaciais em ocorrência no estudo de caso, os passos metodológicos adotados na pesquisa de campo são apresentados a seguir.

## **2.1 PROCEDIMENTOS DE PESQUISA DE CAMPO**

A pesquisa de campo teve, em sua fase inicial, a observação direta para a tomada de decisão da direção metodológica para a coleta de dados, de modo a obter as informações necessárias à compreensão dos processos espaciais e fenômenos a serem investigados. As entrevistas foram elaboradas em conformidade com as questões de pesquisa levantadas para o estudo de caso. Assim, a coleta de informações no trabalho de campo deu-se por meio da aplicação de entrevistas nos *stands* de vendas dos imóveis construídos e em construção na localidade da pesquisa e em escritórios das incorporadoras imobiliárias responsáveis pela comercialização dos referidos imóveis. A elaboração das entrevistas abrange a perspectiva de obtenção de dados quantitativos, sejam estes fixos ou aproximados, e a obtenção de informações qualitativas. As entrevistas têm o modelo de entrevistas semiestruturadas, ou seja, sua parte inicial é composta por questões de respostas fechadas seguidas por questões de respostas abertas. As respostas fechadas informam dados quantitativos e as respostas abertas tanto apresentam resultados quantitativos aproximados como informações complementares e relevantes ao tema em estudo. Na aplicação das entrevistas, o entrevistado teve a

liberdade para prosseguir, ampliando as informações solicitadas, o que enriqueceu a pesquisa, já que o surgimento de um dado novo foi acrescentado às entrevistas seguintes.

Na pesquisa de campo foram coletadas informações a respeito da média de renda econômica dos que adquiriram imóveis até o momento e dados parciais a respeito da sua origem de moradia. Quanto às perspectivas relativas ao uso do imóvel adquirido, informações parciais puderam ser adquiridas. Nas entrevistas semiestruturadas, com abertura para o diálogo, foram obtidas informações a respeito da atuação, visão e perspectivas de agentes sociais de modo a facilitar a compreensão da lógica da expansão urbana em processo no Gama e garantir uma análise que se propõe a considerar a condição socioeconômica da população do lugar e as tendências de sua nova configuração espacial.

Outro passo na pesquisa de campo foi a realização de uma entrevista na Gerência de Elaboração, Exame e Aprovação de Projetos (GEREAPRO) da Administração Regional do Gama, subordinada à Diretoria de Serviços (DISERV). A entrevista teve questões de respostas fechadas e abertas. A elaboração das questões teve como base a pesquisa já realizada nos empreendimentos imobiliários e, com um quadro de pesquisa de campo relativamente amplo, teve o objetivo de checar informações, acrescentar novos dados e conhecer a visão do órgão público.

As entrevistas foram gravadas e transcritas e as informações, quantitativas e qualitativas, são apresentadas em parte no estudo e na íntegra, como apêndice. Nas entrevistas os empreendimentos imobiliários são identificados por seus nomes, que, na parte escrita dessa dissertação, foram resguardados.

### 3 O ESPAÇO URBANO: ABORDAGENS TEÓRICAS

A manipulação da terra urbana no mundo ocidental capitalista obedece à mesma lógica do uso de qualquer recurso para a produção e para o consumo. (PAVIANI, 2010, p. 69).

#### 3.1 O ESPAÇO: ABORDAGENS ANALÍTICAS E CONCEITUAIS

A pesquisa tem seu recorte no espaço urbano, tomando o conceito de espaço para chegar à abordagem do fenômeno a ser investigado no urbano: a expansão urbana e a questão residencial. Conforme Harvey (1980, p. 5), “[...] uma vez descoberto o que é espaço e descobertos os modos de representá-lo, podemos, então, avançar em nossa análise do fenômeno urbano”.

O espaço congrega a dialética da própria vida humana e realiza-se na e pela sociedade de que é parte. Assim, segundo Carlos (2010, p. 62), “[...] é preciso conceber o espaço como condição, meio e produto da reprodução da sociedade, definindo-o como processo/movimento em constituição, como o da própria sociedade”. O dinamismo do espaço urbano é causa e efeito das ações e reações empreendidas nele e com ele, e este se apresenta em sua dimensão histórica e social como *locus* das ações da sociedade.

Para Santos (2008, p. 11), o espaço deve ser considerado “[...] como um fator de evolução social, não apenas condição”. Como condição e fator de evolução social, o espaço, em dinamismo pela e com a ação humana, desenha-se e redesenha-se pelas forças atuantes nele e com ele. O espaço congrega a dialética da própria vida humana e realiza na e pela sociedade de que é parte.

Santos (2008, p. 12) afirma que o espaço “[...] é uma instância da sociedade, ao mesmo título que a instância econômica e a instância cultural-ideológica”, e ainda, “[...] como instância contém e é contido pelas demais instâncias, assim como cada uma delas o contém e é por ele contida”. Neste sentido, o autor ainda destaca que a economia, o político institucional, o cultural – ideológico, formam um feixe de relações que permite a compreensão de que a essência do espaço é social.

A configuração espacial dos objetos geográficos distribui-se no território e, conforme Santos (2008, p. 12), sua continuidade visível é a paisagem, por outro lado, o que dá vida a tais objetos são “[...] os processos sociais representativos de uma sociedade em um dado momento”.

Os processos sociais, conforme Santos (2008, p. 12), são resolvidos em funções e realizam-se por meio de formas. Os processos econômicos, institucionais e ideológicos realizam-se no e com o espaço, sendo que tais instâncias o contêm e nelas está contido. A imbricação destas na compreensão do espacial exhibe a questão das formas geográficas, que, para o autor, não são apenas formas, são formas-conteúdo, compreendendo, então, movimento e dinamismo, à medida que, sendo a forma alterada, o conteúdo ganha também outra dimensão.

As formas adquiridas no processo dinâmico a que se submete e é submetido o espacial relacionam-se ao seu conteúdo, que se define pela ação humana, em um dado contexto socioeconômico e histórico. Santos (2008, p. 13) afirma que “[...] o movimento dialético entre forma e conteúdo, a que o espaço, soma dos dois, preside, é, igualmente, o movimento dialético do todo social, apreendido na e pela realidade geográfica”.

Lefebvre (2008) argumenta que o conceito de espaço engendra realizações da sociedade expressas e implícitas na natureza das manifestações espaciais. As forças sociais, partícipes do movimento das relações capitalistas de produção e concretizadas na dinâmica da forma-conteúdo abordada por Santos, materializam-se no espaço. O espaço é, em sua essência, social, condicionante e reflexo.

Para Castells (2009, p. 181), o espaço é um produto material em relação a outros elementos imateriais, reiterando-se que “[...] as relações sociais determinadas, que dão ao espaço (bem como aos outros elementos da combinação) uma forma, uma função, uma significação social”. Para Castells (2009, p. 182), o espaço urbano é estruturado, e não organizado ao acaso; os processos sociais que se ligam ao espaço urbano exprimem os determinismos de cada tipo e de cada período da organização social.

Santos (2008, p. 67-68) enfatiza a articulação do conceito de espaço como categoria histórica para o estudo do urbano e da cidade. O espaço, como categoria histórica, exige a periodização como fator de compreensão da sua própria dinâmica. A periodização, conforme o autor, efetua-se na divisão do tempo em períodos, que são pedaços de tempos submetidos à mesma lei histórica, com a manutenção das estruturas.

### 3.2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO

A concepção do espaço como “condição, meio e produto” permite pensá-lo em sua produção/reprodução por meio do enfoque “econômico da noção de acumulação”, como também do enfoque da “[...] reprodução da sociedade, definindo-o como processo/movimento em constituição, como o da própria sociedade”. (CARLOS, 2010, p. 62).

A produção do espaço, segundo Carlos (2010, p. 9), é “[...] imanente à produção da sociedade no movimento (histórico) da sua reprodução”. No que se refere à lógica da produção do espaço na contemporaneidade, Carlos (2010, p. 15) ressalta a imposição de novos padrões de consumo, no contexto da globalização da economia, “[...] redefinindo relações entre pessoas numa sociedade fundada na necessidade de ampliação constante das formas de valorização”.

A produção do espaço abre-se, portanto, como possibilidade de compreensão do mundo contemporâneo, que, sob a égide da globalização, vai impondo novos padrões (assentados no desenvolvimento da sociedade de consumo e submetidos ao desenvolvimento do mundo da mercadoria) a partir dos quais vão se redefinindo relações entre pessoas numa sociedade fundada na necessidade de ampliação constante das formas de valorização. (CARLOS, 2010, p. 15).

As formulações teóricas a respeito da ‘produção’ gera debates em torno de como esta se realiza no espaço. A produção se realiza como processo de produção de objetos e engendra as relações sociais. Nesse sentido, Carlos (2010) escreve:

A produção *lato sensu* diz respeito ao processo de produção do humano – na tradição hegeliana, aponta-se a produção do ser como ser genérico – enquanto a noção de produção *stricto sensu* refere-se, exclusivamente, ao processo de produção de objetos. Esse, porém, se realiza produzindo não só a divisão técnica do trabalho dentro da empresa, a produção e a circulação, como também as relações sociais mais amplas e complexas que extrapolam as esferas da empresa tomando a sociedade como um todo. (CARLOS, 2010, p. 56).

O espaço urbano, em sua essência, congrega materialidades e imaterialidades, o que pressupõe ações e relações que envolvem os agentes sociais, criando-o e recriando-o conforme suas práticas. Para fins de compreensão da dinâmica urbana, é preciso tomar os agentes sociais na produção e re(produção) do espaço urbano como referência de análise, uma vez que seus interesses e escalas de ação determinam processos que, materializados no espaço, definem e redefinem a configuração da cidade.

Santos (2007, p. 66) atenta que o urbano é “[...] o geral, o abstrato, o externo”; enquanto “[...] a cidade é o particular, o concreto, o interno”, sendo que “[...] a cidade é, ao mesmo tempo, uma região, um lugar, porque ela é uma totalidade; e suas partes dispõem de um movimento combinado, segundo uma lei própria, que é a lei do organismo urbano, com o qual se confunde”. Neste sentido, o autor aponta que a busca do método é a aproximação da contextualização para unir cidade e urbano, e que tal fato passa pelo enfoque histórico.

Santos (2007, p. 68) sustenta, ainda, que a historicidade apresenta-se como um método capaz de identificar os processos espaciais que a cidade engendra e a problemática que lhe é inerente e que se afirma na atuação dos agentes sociais na produção e reprodução do espaço urbano, determinando processos de valorização, de apropriação e de uso da terra urbana.

O dinamismo do espaço urbano é causa e efeito das ações e reações empreendidas nele e com ele e este se apresenta em sua dimensão histórica e social como *locus* das ações da sociedade.

Na dinâmica do espaço urbano, participam agentes e atores sociais, o que pressupõe mudanças na organização espacial. Neste sentido, Paviani (2010, p. 213) afirma que “[...] sendo o lugar urbano, é necessário conhecer-se os atores/forças que impulsionam a urbanização para, então, compreender as imposições, acomodações, ajustes, mudanças e transformações”.

### **3.2.1 Os agentes sociais na produção do espaço**

As ações no espaço urbano têm caráter histórico, congregam interesses, estratégias e práticas espaciais que compreendem ideologias e também contradições e conflitos. Os agentes sociais, conforme Corrêa (2011, p. 43), “[...] estão inseridos na temporalidade e espacialidade de cada formação socioespacial capitalista”, e “[...] são os agentes que materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído, seja a rede urbana, seja o espaço intraurbano”; agentes e processos “[...] são inseparáveis, elementos fundamentais da sociedade e de seu movimento”.

Capel (1972), Bahiana (1978) e Corrêa (1989) elaboraram tipologias para os agentes sociais da produção do espaço urbano, que em suas ações, são analisados em suas estratégias, práticas e escalas de ações em estudos recentes de Corrêa (2011, p. 40), que afirma que, subjacentes ao estabelecimento das relações entre os

agentes sociais e a produção do espaço urbano, estão “[...] duas teses”: a primeira “[...] considera a ação de agentes sociais concretos, com papéis rigidamente definidos, portadores de interesses, contradições e práticas espaciais que ora são de cada um, ora são comuns” e a segunda “[...] diz respeito à escala como dimensão espacial na qual a ação humana, seja qual for, efetivamente se realiza”.

Quanto à tipologia dos agentes sociais, descrita por Corrêa (2011), tem-se:

[...] proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, os Estados e os grupos sociais excluídos. A partir de sua ação, o espaço é produzido, impregnado de materialidades como campos cultivados, estradas, represas e centros urbanos como ruas, bairros, áreas comerciais e fabris, mas também pleno de significados diversos, como aqueles associados à estética, *status*, etnicidade e sacralidade. (CORRÊA, 2011, p. 44).

Quanto aos agentes sociais na produção do espaço, Gottdiener (1997, p. 14) ressalta que “[...] os empreendedores e especuladores imobiliários podem escolher uma área de deserto ou de expansão agrícola, ou mesmo fincar raízes no coração de uma metrópole [...]”.

Nas práticas dos agentes sociais, busca-se elucidar fenômenos na estruturação do espaço urbano, o que implica considerar que a atuação dos agentes sociais é substanciada na estrutura social capitalista. Neste sentido, Campos (2010, p. 111) afirma que os agentes sociais “[...] não possuem a capacidade de atuar autonomamente as suas condições de classe social, fundamento da estrutura social capitalista.”

A literatura, a respeito dos agentes modeladores do espaço urbano, tanto é extensa e rica quanto controversa. Harvey (1980, p. 139-142) apresenta como principais grupos que operam no mercado da moradia: 1) os usuários da moradia; 2) os corretores de imóveis; 3) os proprietários (que alugam e que são rentistas); 4) os incorporadores e a indústria da construção de moradia; 5) as instituições financeiras; e 6) as instituições governamentais.

Em estudos a respeito de transações imobiliárias, Paviani (1987, p. 37-38) assim distingue os agentes sociais: a) agentes do poder público; b) agentes financeiros de habitação; c) agentes imobiliários, proprietários ou não da terra; e d) moradores ou usuários que passam à categoria de agentes-pacientes da urbanização periférica. A análise das transações imobiliárias na urbanização periférica destaca o agente-paciente, frente a sua impossibilidade econômica de acesso à moradia por meio da compra.

Os agentes sociais no espaço urbano têm, no âmago das suas práticas, a questão da terra urbana, conforme afirma Paviani:

A manipulação da terra urbana no mundo ocidental capitalista obedece à mesma lógica de uso de qualquer recurso para a produção e para o consumo. Assim, é importante que se discuta essa manipulação não como sendo um reflexo sobre a urbanização, mas como o rebatimento espacial da urbanização, engendrado pelos mecanismos do modo de produção capitalista. (PAVIANI, 2010, p. 69).

Na análise de Paviani (2010, p. 69), a respeito da manipulação da terra urbana, tem-se tal discussão ressaltando que os mecanismos do modo de produção capitalista “[...] ora atuam como forças para a concentração”, “[...] ora como forças de dispersão”. As forças de dispersão “[...] agem no sentido de aumento da mancha urbana, erroneamente tida como urbanização”.

A manipulação da terra urbana, segundo Paviani (2010, p. 69-70), envolve a atuação dos agentes modeladores do espaço urbano e reforça que tal ação resulta em: a) especulação imobiliária que estoca largas porções de terra à espera de “valorização”; b) surgimento de favelas em diferentes pontos da cidade com a segregação de populações pobres; c) concentração de equipamentos, serviços e melhores habitações em determinados pontos da cidade, inflacionando o preço da terra; d) alargamento das fímbrias periféricas das cidades para pontos distantes dos equipamentos básicos; e e) redução da terra à qualidade de mercadoria, despojada de seu valor social, que, passando de mão em mão, gera ambientes urbanos perfeitamente compatíveis com os mecanismos que os engendraram.

Os agentes atuam no e com o espaço, já que suas ações não são meramente práticas espaciais sobre algo concreto, mas sobre o espaço da vida humana que nele se realiza, envolvendo processos sociais, como, por exemplo, o uso, a apropriação, a construção, empreendendo uma gama de significados, os quais dão ao espaço o sentido da vida diária.

### **3.3 EMPREENDEDORISMO E GOVERNANÇA URBANA**

David Harvey (2006, p. 165) afirma que “[...] a cidade é tanto produto como condição dos processos sociais de transformação em andamento, na fase mais recente do capitalismo” e que “[...] qualquer teoria geral da cidade deve relacionar de algum modo os processos sociais à forma espacial que ela assume”. Harvey (1980, p. 39) afirma que “[...] os processos sociais são as estruturas sociais, as atividades

que interligam pessoas, que ligam organizações a pessoas, oportunidades de emprego e empregadores etc.” e a forma espacial da cidade “[...] significa a localização de objetos, como casas, utensílios, rede de transportes”.

Ao discutir a problemática espacial urbana na contemporaneidade, Soja (1993, p. 125) destaca que o capital financeiro “[...] tornou-se ainda mais significativo na moldagem do espaço urbano” e, neste sentido, o autor afirma que a coalizão entre o capital financeiro, o capital industrial e o estado “[...] funciona eficazmente, replanejando a cidade como uma máquina de consumo, transformando o luxo em necessidades”.

Soja (1993, p. 125) afirma, ainda, que a introdução mais direta do capital financeiro no planejamento urbano se dá no início do século XX: “Quando as máquinas de produção urbanas superaram sua capacidade de consumir sua produção e desencadearam níveis decrescentes de lucro e um crescente conflito de classes”.

Harvey discute os circuitos da economia na organização do espaço urbano na contemporaneidade.

O primeiro circuito surge da atividade industrial, e envolve a simples conversão das matérias e forças que existem naturalmente em objetos e poderes de utilidade humana. O segundo circuito envolve a criação e extração da mais-valia a partir da especulação sobre direitos de propriedade (de todas as espécies) e dos retornos obtidos do dispêndio de investimento de capital fixo. (HARVEY, 1980, p. 269).

Soja destaca, ainda, a relação histórica entre os circuitos primário (industrial) e secundário (financeiro) na circulação da mais-valia:

O circuito secundário está profundamente imbricado na manipulação do meio-ambiente construído, na extração da terra urbana, no estabelecimento dos valores da terra e na organização do espaço urbano para consumo coletivo, facilitado, na totalidade dos casos, pelo estado, local e nacional. (SOJA, 1993, p. 262).

Na análise do capital financeiro na produção do espaço urbano, tem-se, então, a questão do empreendedorismo e da governança urbana. Harvey (2006, p. 168), ao discorrer a respeito da mudança para o empreendedorismo na governança urbana, ressalta que “[...] o investimento assume cada vez mais a forma de negociação entre o capital financeiro internacional e os poderes locais”.

O empreendedorismo urbano, conforme Harvey (2006, p. 167), tem início nos EUA, na década de 1970, com o declínio da política de pleno emprego, tomando

novas feições e força na atualidade, particularmente nos países chamados países de capitalismo tardio e aponta que o novo empreendedorismo possui, como elemento principal, a noção de parceria ‘público-privada’, em que a iniciativa tradicional local integra-se ao uso dos poderes governamentais locais, buscando e atraindo fontes externas de financiamento e novos investimentos diretos ou novas fontes de emprego.

Com a intensificação dos investimentos financeiros na produção do espaço urbano, onde os grandes empreendedores buscam maximizar seus ganhos, o crescimento das cidades tem, em sua essência, uma força motriz que promove o desenvolvimento geográfico desigual.

Assim, o crescimento das cidades e o seu “replanejamento”, como afirma Soja (1993, p. 126), podem intensificar “[...] a segregação residencial, a fragmentação social e a segmentação ocupacional da classe trabalhadora”.

### **3.4 A DESIGUALDADE SOCIAL NO ESPAÇO URBANO**

O critério adotado para a discussão da desigualdade social no espaço urbano passa pela apresentação das formas como o fenômeno se expressa: na fragmentação social, na estratificação e na segregação espacial. Os conceitos são apresentados e a discussão destes se realiza para além do plano econômico. As mudanças na cidade, promovidas pelo capital financeiro aliado ao estado, se contrapõem à lógica própria do lugar em termos da sua essência sociocultural e ideológica. As mudanças no espaço urbano envolvem a dinâmica diária da população e esta pode se adaptar ou não à nova rotina.

Neste sentido, Carlos (2011) afirma que:

[...] a prática sócio-espacial real (objetiva e subjetivamente), ganha sentido como produtora de lugares encerrando em sua natureza um conteúdo social dado pelas relações sociais que se realizam num espaço-tempo determinado, enquanto processo de produção, apropriação, reprodução da vida, da realidade, do espaço em seus descompassos, e, portanto, fundamentalmente, em suas contradições. (CARLOS, 2011, p. 71).

A desigualdade social engendra o modo de acumulação capitalista, estando expressa no espaço urbano de várias formas, especialmente na falta de moradia e emprego nas cidades e na pobreza esparramada nos grandes centros e nos espaços periféricos. A respeito do desenvolvimento desigual, Soja (1993) sustenta:

O capitalismo – ou se preferirmos, a atividade normal dos capitalistas em busca de lucros – baseia-se, intrinsecamente, nas desigualdades regionais ou espaciais, como meio necessário de sua sobrevivência contínua. A própria existência do capitalismo pressupõe a presença mantenedora e a instrumentalidade vital do desenvolvimento geograficamente desigual. (SOJA, 1993, p. 132).

As estratégias do sistema capitalista têm na produção de desigualdades regionais ou espaciais o “[...] meio necessário de sua sobrevivência contínua [...]” (SOJA, 1993, p. 132), e, na “contraordem” dessa lógica, populações empobrecidas dentro desse sistema, resistem atitudes de solidariedade social e a constituição de espaços próprios de vivência. As atitudes de resistência, observadas em práticas de distanciamento social de grupos populacionais que demarcam territórios de uso na cidade, muitas vezes argumentando que alguns espaços da cidade são diferentes dos seus por serem mais bonitos e mais caros. A questão apresentada não intenciona, de modo algum, a aceitação da desigualdade social, mas a defesa de que esta tem sido uma estratégia das populações para garantirem sua vida no conforto do modo de vida solidário estabelecido nas relações de vizinhança.

A desigualdade social separa grupos e se expressa nas dificuldades de acesso ao emprego, à saúde, à educação, à segurança e, nas situações extremas, no acesso à alimentação de qualidade. A desigualdade também fica explícita na condição de moradia, seja na localização, seja no padrão de construção da habitação. A coabitação, o ônus excessivo com aluguel e a condição precária da habitação são problemas vivenciados pela população de baixa renda. Os reflexos da desigualdade social para a população em condição de pobreza são perversos: males como o desemprego, a violência, a disseminação do uso de drogas ilícitas, dentre outros problemas. Não se pode desconsiderar que uma grande parte da população pobre, exceto aquela em situação de miséria, também encontra sua “zona de conforto” no cotidiano, o que deve ser lembrado, principalmente pelos cientistas sociais, que, mesmo em meio a um sistema econômico desigual, costumes e modos de vida se perpetuam: é onde o luxo não se torna necessidade de consumo.

O conforto encontrado por populações empobrecidas nas relações cotidianas, nos elos de vizinhança e na solidariedade não justifica que suas dificuldades diárias não devam ser vistas e atenuadas por ações por parte do poder público. A condição de união entre indivíduos não deve ser usada como justificativa para se fechar os olhos às dificuldades que impedem o pleno exercício da cidadania. Devem ser vistas

sim, na dimensão da força humana, na produção do espaço como lugar de vida e nas relações sociais.

### **3.4.1 Diferenciação social, segregação espacial e estratificação residencial**

A moradia é uma das condições básicas de sobrevivência. Morar é um direito do cidadão. A criação de espaços diferenciados na cidade pode levar à ocorrência da segregação residencial, distanciando grupos de populações. No entanto, o fato não é incomum uma vez que o espaço urbano é essencialmente desigual.

Ribeiro (2005, p. 92) afirma que “[...] a diferenciação social tem a ver com a crescente especialização de tarefas decorrentes do aumento da divisão social do trabalho” e, ao discutir a diferenciação social, o autor argumenta que esta não resulta necessariamente em segregação. Neste sentido, Ribeiro (2005, p. 93) também apresenta duas condições para o fenômeno: o grau de homogeneidade social das unidades espaciais e a relação entre a forte concentração territorial de determinados grupos e os processos de exclusão e abandono sociais.

No que diz respeito à segregação como diferença de localização de um grupo de pessoas em relação a outros, Ribeiro (2005, p. 95) apresenta duas abordagens: a que explica a segregação como decorrente das desigualdades de classe da sociedade, de inspiração marxista, e a que explica a segregação como resultante da distribuição desigual do prestígio, da honra social e do poder, de inspiração weberiana.

O fenômeno espacial de segregação de populações nas médias e grandes cidades no Brasil ocorre em diferentes direções: na escolha da localização residencial em condomínios fechados com melhor infraestrutura e oferta de serviços diversos, por camadas da população de melhor renda econômica, resultando, em muitos casos, na autosegregação espacial, e, para as populações de baixa renda econômica, a busca de moradia tem direção locacional dada por preços mais baixos, encontrados em áreas mais afastadas do centro. Assim, esta camada da população pode adquirir a condição de segregada espacialmente ou não, o que pode ser determinado pelas facilidades ou dificuldades de acesso da população ao conjunto urbano em termos de empregos, transporte público de qualidade, saúde e educação.

Sobre tal ocorrência, Gonzales (2010) afirma:

A estratificação residencial se expressa na diferença entre os padrões físicos dos setores urbanos, mas ela se constrói e se reproduz através da relação que se estabelece entre os preços dos alojamentos e as rendas das famílias, na evolução da cidade. (GONZALES, 2010, p. 126).

A estratificação residencial é, assim, construída e reproduzida de acordo com os preços dos alojamentos e a renda das famílias, e pode ser estabelecida no planejamento de uma cidade, onde setores ou áreas podem ter padrões de construções habitacionais previamente diferenciados (cidades planejadas). A estratificação residencial se reproduz à medida que são renovadas construções antigas e/ou quando ampliadas as diferenças já existentes nos padrões físicos das construções habitacionais. O investimento na melhoria das habitações ocorre de forma mais expressiva em setores privilegiados da cidade, já que nestes locais os preços dos terrenos são mais altos e, conseqüentemente, adquiridos por famílias de maior renda econômica.

As áreas da cidade que apresentam condições ambientais menos propícias ou mesmo impróprias para a habitação – terrenos alagadiços e/ou com problemas de declividade – são habitadas, em sua maioria, por populações de menor renda econômica e, neste caso, se constituem como diferenciadas no conjunto urbano. Nestas áreas, a estratificação residencial ou a segregação espacial pode ocorrer, já que sua população não tem condição econômica para realizar construções de bons padrões físicos.

Na produção de novos conjuntos habitacionais na cidade, com padrões físicos de construções diferenciados dos demais setores, a estratificação residencial é um fenômeno previsível. As áreas preexistentes da cidade podem sofrer processos de depreciação e desvalorização econômica. Nesse sentido, o empreendimento de mudanças no espaço urbano deve congrega a criação de novos espaços de moradia, a geração de empregos, a dinamização de setores da economia de forma paralela à manutenção da infraestrutura dos espaços antigos da cidade, que ficam deteriorados quando considerados o tempo de uso e a falta de investimentos financeiros realizados por parte do poder público nessa manutenção.

No capítulo seguinte é realizada uma abordagem a respeito da história da formação do conjunto urbano de Brasília, com vistas à análise da evolução urbana e à contextualização da criação do Gama, Região Administrativa II, localidade definida como recorte espacial para o estudo de caso.

## **4O DISTRITO FEDERAL: HISTÓRIA E EVOLUÇÃO URBANA**

A cidade é, ao mesmo tempo, uma região e um lugar, porque ela é uma totalidade; e suas partes dispõem de um movimento combinado, segundo uma lei própria, que é a lei do organismo urbano, com o qual se confunde. Na verdade, há leis que se sucedem, denotando o tempo que passa e mudando as denominações desse verdadeiro espaço-tempo, que é a cidade. (SANTOS, 2008, p. 67).

Este capítulo trata da evolução urbana do DF, tomando, para tanto, acontecimentos que marcaram a história da transferência da capital brasileira e a formação do espaço urbano nas fases de implantação e consolidação da nova capital. O resgate histórico a seguir constitui-se, também, como subsídio para o estudo da expansão urbana na RA-II, o Gama.

A compreensão da formação do espaço urbano do DF nos planos histórico, político-ideológico, econômico e social é premissa para o estudo de localidades que compõem o território político-administrativo na sua totalidade.

Neste sentido, este capítulo é composto por um referencial bibliográfico de autores que realizaram estudos a respeito da história e da evolução do espaço urbano no DF.

### **4.1 A TRANSFERÊNCIA DA CAPITAL DO BRASIL PARA A REGIÃO CENTRO-OESTE**

A transferência da capital do Brasil da cidade do Rio de Janeiro para a região Centro-Oeste, como plano de sua interiorização, prolongou-se por mais de cem anos, entre a idealização e o seu acontecimento. Da idealização à transferência de fato, ocorreram debates no âmbito político-institucional e estudos para a definição da melhor área, “o sítio ótimo”. Essa fase durou mais de cem anos. Ferreira (2010, p. 23) sustenta que “[...] ao longo desses anos, interesses gerais e locais interagiram e deixaram suas marcas no destino da cidade”. Assim, os interesses gerais correspondem ao contexto de criação de novas capitais políticas, com a independência de antigas colônias e os interesses locais, e à definição da localização da nova capital no centro-oeste do Brasil, resultando no desenvolvimento econômico da região – uma questão geopolítica. (FERREIRA, 2010, p. 43-44).

No contexto das ações políticas e econômicas que definiram a mudança da capital, a mensagem de José Bonifácio à Assembleia Constituinte do Império, em

1823, é considerado um marco temporal e histórico. A mensagem sugere o nome de Brasília para a capital, levantando a discussão de sua interiorização. Na análise do momento histórico, Ferreira (2010, p. 24) afirma que esta “[...] é a primeira manifestação oficial de ruptura do modelo colonial de localização litorânea da capital”.

Ao longo dos mais de cem anos e até a transferência da capital para o centro-oeste do Brasil, as determinações oficiais constam na 1ª Constituição Federal da República, de 1891, a decisão da referida transferência na 2ª Constituição Federal, de 1934, quando Juscelino Kubitschek propõe novos estudos para a delimitação do local. Na Constituição de 1937, em anos conturbados da ditadura, o governo Vargas toma a decisão de adiar o projeto mudancista. A decisão pela mudança da capital é prevista, então, na Constituição de 1946, período de restabelecimento da democracia no país. (FERREIRA, 2010, p. 36).

A transferência da capital e, por conseguinte, sua localização, engendra uma lógica político-econômica na segurança contra invasões estrangeiras, no desenvolvimento econômico do interior do país, na estratégia de crescimento das comunicações, no escoamento da produção agrícola e pecuária e, em última instância, no fomento ao desenvolvimento do sistema capitalista. Neste sentido, Ferreira (2010, p. 29) destaca: “[...] pode-se admitir que a decisão de transferência da capital seria uma estratégia do estado capitalista de colonizar o interior e ampliar o mercado interno de consumo e de produção”.

A expansão da economia brasileira, “colonizando” áreas no interior do país, conforma os interesses gerais em abrir novas rotas de consumo e produção. A localização da nova capital no planalto central do Brasil é definida, entre outros fatores, pelo potencial do estado de Goiás em termos produtivos, “[...] no qual o fator terra abundante e pouco explorada, era o grande atrativo”. (FERREIRA, 2010, p. 33).

Os estudos realizados no planalto central brasileiro resultaram na escolha do sítio Castanho, entre cinco áreas demarcadas no interior do Quadrilátero Cruls. (FERREIRA, 2010, p. 43). A escolha considerou alguns aspectos, tais como: topografia, profundidade dos solos para as futuras edificações, suprimento de água e energia. (FERREIRA, 2010, p. 41).

Dentre os fatos a serem considerados na análise dos rumos do crescimento urbano e da organização territorial do DF, merecem ênfase a desapropriação das

terras locais pelo governo do estado de Goiás e a comercialização de terras rurais, adjacentes ao quadrilátero do DF:

[...] o interesse para a transferência para o Planalto Central, em Goiás, evidencia-se no fato de que o governador de Goiás à época ter concordado em se responsabilizar pela desapropriação das terras do Distrito Federal, dando assim o seu aval à implantação da capital em terras do Goiás. (FERREIRA, 2010, p. 44).

Quanto à comercialização de terras nas áreas adjacentes ao quadrilátero do DF, a ocorrência data de “antes mesmo de 1960”, sendo que “Glebas rurais dos municípios de Luziânia e Formosa foram parceladas e vendidas como se localizadas no Distrito Federal”. (FERREIRA, 2010, p. 34).

Diante do exposto, tem-se início, em 1956, a formação do canteiro de obras para a construção do Plano Piloto de Brasília, período também de início das correntes migratórias para a localidade, visto que era necessária a força de trabalho para erguer a cidade. Neste sentido, Paviani (2010, p. 87) destaca: “Fato notável é que a atração de importantes correntes migratórias, com a construção do Plano Piloto de Brasília, criou condições para a formação de um conjunto urbano no Centro-Oeste”.

## **4.2 A CONSTRUÇÃO DE BRASÍLIA, MOVIMENTOS MIGRATÓRIOS E SEGREGAÇÃO ESPACIAL**

A respeito da fase inicial, Paviani (2010, p. 88) ressalta que esta “[...] ficou marcada pelo frenesi das obras e conseqüente afluxo de operários da construção civil”. As fortes e continuadas correntes imigratórias levaram ao surgimento e à multiplicação de assentamentos humanos nas proximidades da cidade planejada. No período de 1956 a 1969 “[...] a população duplicou”. (PAVIANI, 2010, p. 88). A população, que era de 12.700 habitantes em 1957, passa para 64.314 em 1959 e para 127.000 em 1969. (PAVIANI, 2010, p. 88).

Quanto ao afluxo de populações para Brasília e o planejamento da nova capital, Ferreira (2010, p. 72) enfatiza que “[...] o extraordinário crescimento não é absorvido nos limites do plano (Plano Piloto)”, que estava, então, destinado “[...] à função de capital e local de residência da população a ela ligada, bem como às funções para tanto necessárias”.

Conforme Paviani (2010, p. 93), “[...] como a grande meta foi a de erguer a Nova Capital, escapou aos administradores pioneiros qualquer alternativa para a

localização das levas dos recém-chegados”. Assim, o autor ressalta a forma de povoamento em Brasília: a “[...] que se enquadrou no planejamento” e “[...] a que fugiu a qualquer controle ou ‘espontânea’”.

A criação das cidades-satélites ocorreu no período da “implantação” (FERREIRA, 2010, p. 71) ou “primeira fase” (PAVIANI, 2010, p. 88) da história da construção de Brasília, como um processo simultâneo à criação da nova capital. Conforme Ferreira (2010, p. 73 *apud* PAVIANI; FERREIRA, 1977, p. 57), “[...] o censo de 1960 já acusava a expansão de Sobradinho e o início do Gama”.

Paviani (2010, p. 230) destaca, ainda, que a construção do Plano Piloto de Brasília estimulou a migração interna e novos núcleos urbanos e as cidades-satélites foram agregados ao DF. Sobre a questão, Paviani afirma que:

[...] descortina-se o cenário da dinâmica urbana do DF, que multiplicou assentamentos, transformando-os em ‘cidades’ sem *status* de sede municipal. Com Taguatinga iniciou-se o polinucleamento urbano, que não cessa até os dias atuais. Outros núcleos foram criados na década 1960-70: Gama, Sobradinho, Guará e outros. (PAVIANI, 2010, p. 236-237).

Na fase de consolidação de Brasília, compreendida entre os anos 1970 e 1985, Paviani (2010, p. 89) enfatiza que “Brasília emerge como grande cidade e ultrapassa o primeiro milhão de habitantes” e evidencia os reflexos desse crescimento como “[...] a pressão ocasionada sobre a oferta de bens e serviços, e o que é mais importante, sobre a habitação”. Com o crescimento populacional nesta década:

[...] a capital viu surgir outra cidade dentro dela: estabelece-se, nitidamente, a diferenciação entre o *core* (constituído pelas classes média e alta, em sua maior parte) e a **periferia** (formada por população de baixa renda, que habita as ‘cidades-satélites’, acampamentos e algumas favelas). (PAVIANI, 2010, p. 89, grifo do autor).

A cidade que se construía no final da década de 1950, a partir de um desenho urbano e com data para ser inaugurada, já se via pensada nos moldes da exclusão e da segregação espacial, contando com áreas habitacionais para a massa de mão-de-obra que levantaria os pilares da cidade moderna, erguida para ser sede do governo federal. Brasília, que tem seu plano urbanístico preservado e a demanda por moradia por parte dos trabalhadores, levou o governo a buscar novos espaços, entendidos como “vazios” e passíveis de construção.

Sobre a referida questão, Gouvêa destaca:

[...] o governo segregou física e socialmente as classes populares nas distantes e mal equipadas cidades-satélites, desenvolvendo ao mesmo

tempo uma política de controle social dessa população, por meio da distância que separa os núcleos satélites do Plano Piloto (centro de decisões) e pelo traçado destes núcleos. Tal desenho, com ruas retilíneas e longas, com edifícios sem abertura para os espaços públicos, em várias de suas partes formando becos, que funcionam como depósitos de lixo, e espaços públicos exageradamente amplos e áridos, criou um traçado urbano bem diverso do arranjo espacial dos assentamentos erradicados. (GOUVÊA, 2010, p. 94).

A segregação planejada decorre da ação do poder público de remover os trabalhadores da construção da nova capital dos assentamentos para núcleos distantes do centro, o Plano Piloto, criando as cidades-dormitório, para onde os trabalhadores só retornavam para dormir após uma jornada de trabalho. Na afirmação de Ferreira (2010, p. 50) “[...] a periferia mais distante (dentro do DF e nos seus limites externos) concentra a população periférica e as atividades ligadas a esse mercado de subsistência: subúrbios dormitórios”.

Atualmente as antigas cidades-satélites tiveram importante evolução socioeconômica, mas grande parte das suas populações continua a retornar a elas somente à noite, após o dia de trabalho ou de estudos no Plano Piloto.

A fase de consolidação do DF (1960 a 1980) definiu uma organização espacial de polinucleamento, com núcleos urbanos dispersos. Neste sentido, Paviani analisa tal condição espacial em Brasília:

Outra especificidade de Brasília reside no fato de se constituir em uma cidade polinucleada, com largos espaços não ocupados, uma verdadeira constelação urbana, derivada de uma segregação planejada. Ao contrário das demais metrópoles que se forma agregando bairros, subúrbios, conurbando-se com municípios vizinhos, numa verdadeira soldadura do tecido metropolitano. (PAVIANI, 2010, p. 101).

O polinucleamento no DF teve início com a criação das primeiras localidades urbanas afastadas do Plano Piloto de Brasília e se estende, até a atualidade, com a formação de novos núcleos urbanos, que, por meio legal, recebem a denominação de Região Administrativa. Atualmente, o DF é formado por trinta e uma RAs.

### **4.3 EXPANSÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL**

O fenômeno da expansão urbana no DF atinge o nível de expansão observado em outras metrópoles brasileiras, de modo que a evolução urbana, em termos de aumento populacional e de localidades urbanas dispersas no território, estende-se para a formação de uma rede urbana de maior abrangência, dada a ocorrência do processo de conurbação com os municípios da RIDE e a relação de influência e

interdependência que se estabelece entre e com esses municípios. A questão representa um desafio à gestão urbana face a concentração de empregos no Plano Piloto de Brasília, os problemas de infraestrutura na malha viária e as deficiências no transporte público, nos serviços de saúde e na segurança pública.

A Tabela 4.1 demonstra a evolução populacional entre as décadas 1970 e 2010.

**Tabela 4.1 - Evolução populacional do Distrito Federal - população urbana e rural (1970 a 2010)**

Ano	1970(1)	1980(2)	1991(3)	2000(4)	2010(5)
População Urbana e Rural	537.492	1.165.184	1.601.094	2.051.146	2.570.160

**Fontes:** (1) FIBGE. *Censo Demográfico – Distrito Federal – 1970*. Vol. 1, Tomo XXIV, Rio de Janeiro, FIBGE, 1973; (2) FIBGE. *Censo Demográfico – Distrito Federal -1980*. Vol. 1, Tomo 6 – Nº 26. Rio de Janeiro, FIBGE, 1993; (3) FIBGE. *Censo Demográfico – 1991*. Nº 28 – Distrito Federal. Rio de Janeiro, FIBGE, 1991; (4) FIBGE. *Censo Demográfico – 2000. Resultados do Universo*. Rio de Janeiro, FIBGE, FIBGE; (5) FIBGE. *Censo Demográfico – 2010. Resultados do Universo*. Rio de Janeiro, FIBGE, 2010.

A fase de expansão urbana é também a fase em que as cidades-satélites, assim denominadas no período da sua criação, passam por crescimento e dinamização socioeconômica. As cidades-satélites que tinham a função de cidades-dormitório têm, na atualidade, diversos setores da economia local em dinamização, mas ainda apresentam forte dependência do centro de Brasília, o Plano Piloto, que, conforme a Pdad-2011(Codeplan), concentra 44,25% dos empregos, o que equivale a 477.125 mil empregos. Ao percentual de 44,25% soma-se 6,99%, referentes ao grupo de brasilienses que possui mais de um local de trabalho.

A expansão urbana no DF extrapola situações pontuais de relativa autonomia funcional de algumas localidades. No DF, o crescimento urbano polinucleado passa a uma situação de conurbação – a oeste – com avanço expressivo da mancha urbana.

Quanto a essas considerações e às especificidades de Brasília como metrópole em expansão, Paviani (2010) ressalta que esta se constitui:

[...] em uma cidade polinucleada, com largos espaços não ocupados, uma verdadeira constelação urbana, derivada de uma periferação planejada. [...] Brasília planejou o espaçamento entre os núcleos, tentando fugir à conurbação e ao emaranhado das cidades ditas tradicionais. (PAVIANI, 2010, p. 101).

Ao abordar a questão do planejamento com “largos espaços não ocupados” e a tentativa de “fugir à conurbação”, o autor relaciona tal planejamento às ocorrências atuais relativas à evolução do espaço urbano no DF. A ocupação do território não segue, atualmente, a lógica da distância entre o centro e os demais núcleos urbanos prevista no planejamento de Brasília. Muito embora os primeiros núcleos urbanos sejam afastados do centro, novos núcleos urbanos e condomínios formam-se mais próximos desse centro. Cabe ressaltar que a população mais pobre continua residindo nas áreas periféricas, que crescem significativamente.

Brasília, consolidada, continua a ser polo de atração populacional face o dinamismo do espaço urbano. A população do DF teve um incremento populacional de 519.014 habitantes na última década (Tabela 4.1). Neste sentido, Paviani (2010) afirma:

[...] a cidade se consolidou e se expande absorvendo quase todas as características das demais metrópoles brasileiras. Nestas características avultam os processos políticos e econômicos perversos para a maioria dos que ajudaram a construir a cidade, operários que acabaram sendo periferizados. (PAVIANI, 2010, p. 84).

Acrescentados à massa de trabalhadores na construção da nova capital estão os novos migrantes, que continuam a ter como destino as grandes cidades, em busca de trabalho. Ao longo das fases de implantação e consolidação de Brasília, o aumento populacional foi significativamente alto e a fase de expansão estende-se até a atualidade. A expansão urbana no DF ultrapassa seus limites político-administrativos, levando a um processo de conurbação com municípios do estado de Goiás. Forma-se uma rede de relações de influência entre cidades que alcança também os municípios do estado de Minas Gerais, mais próximos ao DF. Essa relação é explícita na composição do conjunto urbano da RIDE.

A evolução de Brasília à condição de metrópole tem início com as construções das primeiras cidades-satélites, prossegue com a implantação de projetos de assentamentos urbanos, datados das últimas duas décadas, e com assentamentos e ocupações de áreas públicas em momentos recentes. Sobre tal fato, Paviani escreve:

Acrescente-se que o conjunto urbano formado no Distrito Federal não teve a marcá-lo apenas o volume populacional, mas também a rapidez do crescimento e um processo que se presumiu, inicialmente, ser passível de planejamento. Assim, a cidade se inclui entre as cidades brasileiras, em termos de contingente populacional e complexidade funcional; assemelham-

se a elas nos aspectos de urbanização, mas difere quanto ao povoamento polinucleado, com ocupação espacialmente dispersa e quanto à dinâmica e peso da intervenção do Estado nesse processo. (PAVIANI, 2010, p. 84).

Paviani ressalta a preocupação com o aumento de localidades que terminam por se configurarem em localidades urbanas esparsas no território, implicando em maiores custos e dificultando a gestão urbana, conforme abaixo:

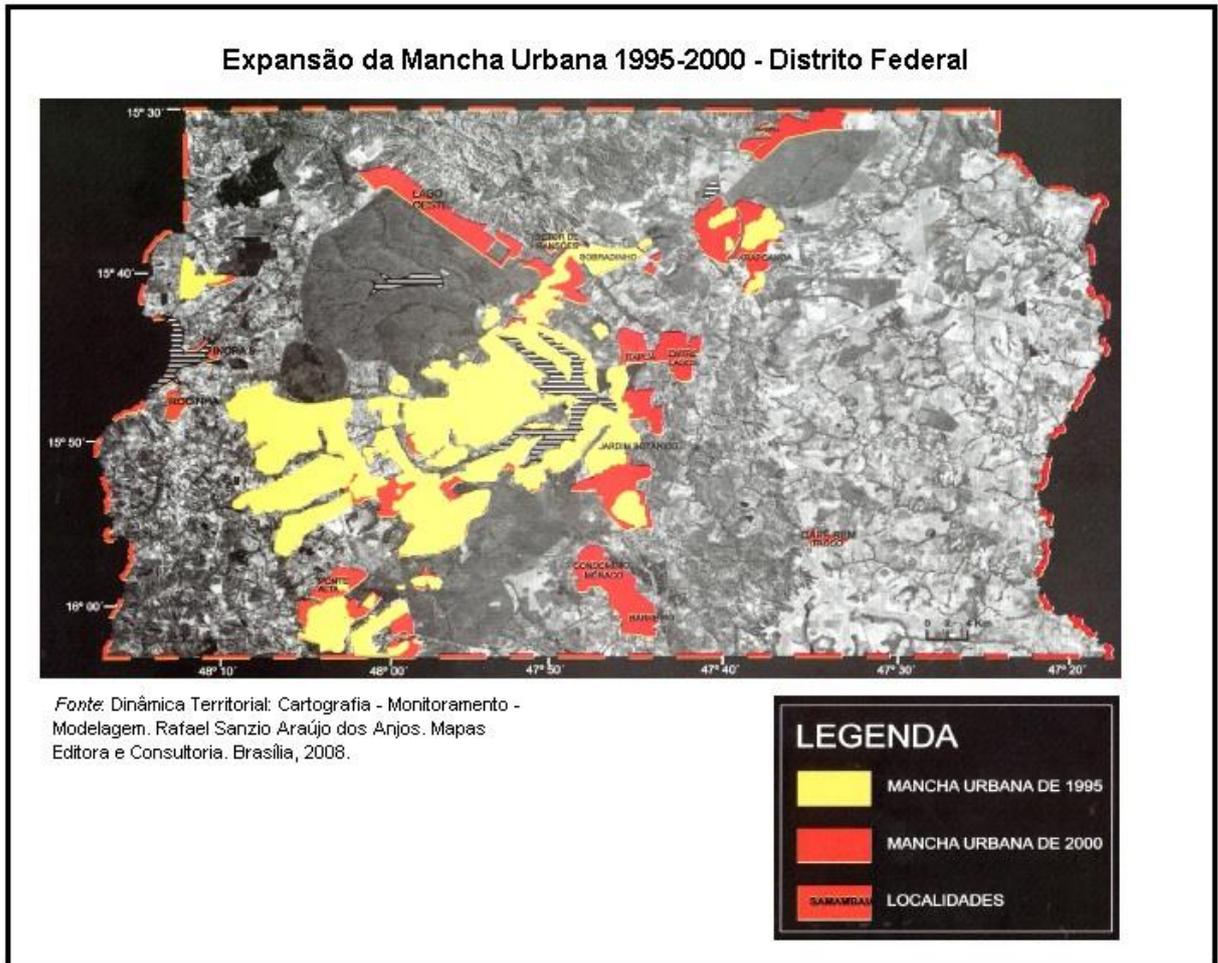
Na evolução urbana da metrópole, deve-se considerar também a disseminação ilegal ou irregular de 'condomínios rurais' e 'loteamentos clandestinos', na tentativa de adicionar núcleos residenciais não contemplados nas políticas habitacionais do Governo do Distrito Federal (GDF), por vezes ao arrepio da lei. (PAVIANI, 2010, p. 230-231).

Brasília, assim, seguiu rumo à metropolização. Sobre essa questão, Santos (1996, p. 75) menciona que o termo “metrópole” era timidamente utilizado no Brasil, sustentando que “[...] as novas territorialidades ampliam o processo de sua criação como o *'locus'* por excelência das relações sociais e econômicas”. Neste sentido, o autor faz referência às nove primeiras Regiões Metropolitanas (RMs) e acrescenta a estas “[...] outras 'regiões urbanas', que mereceriam idêntica nomenclatura”; como primeira delas, destaca “Brasília, com suas cidades-satélites, exaustivamente estudadas por Paviani (1988)”.

Quase duas décadas depois da referência de Santos (1994) sobre o fenômeno da metropolização em Brasília, a cidade cresce, passando de uma população de 2.051.146 habitantes em 2000, para 2.570.160 habitantes em 2010 (Tabela 4.1 e Anexo 1).

Com o incremento populacional da última década e a expansão urbana de forma dispersa no território, os problemas se avolumaram. Sanzio (2008) apresenta resultados do monitoramento da expansão da mancha urbana no DF, por meio de trabalhos cartográficos, propiciando a possibilidade de visualização da geografia da ocupação territorial no DF. Os mapas, a seguir, são parte do resultado do monitoramento realizado por Sanzio (2008).

**Figura 4.1 - Expansão da mancha urbana do DF (1995 a 2000)**



**Fonte: Anjos (2008, p. 69). Autorização de uso da imagem concedida pela Mapas Editora & Consultoria.**

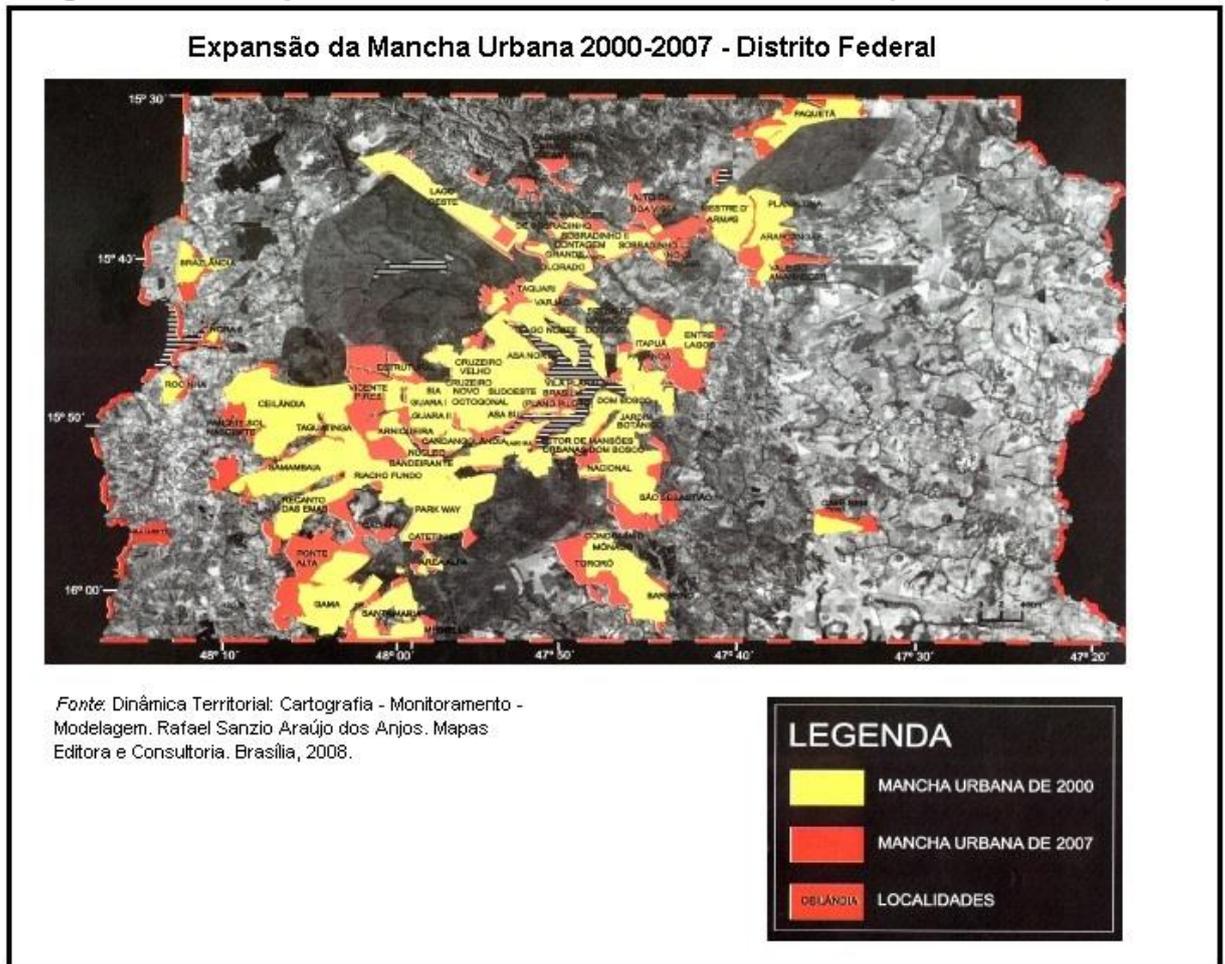
Conforme a Figura 4.1, é possível observar que a mancha urbana no DF, entre os anos 1995 e 2000, teve evolução expressiva. A expansão ocorre além dos limites das áreas urbanas.

Entre os anos 2000 e 2007, observa-se que a mancha urbana continua a evoluir, o que indica que a ocupação da terra no DF prossegue intensamente, de forma desorganizada, sendo que grande parte desta ocupação ocorre na ilegalidade.

Quanto à estrutura polinucleada do DF e as condições para a continuidade da ocupação dispersa, Jatobá (2010) afirma:

A estrutura urbana polinucleada e os grandes espaços livres entre as áreas urbanas existentes, característicos de uma ocupação urbana dispersa, criam condição para a continuidade da expansão horizontalizada. Em paralelo, a baixa compactação e a pequena verticalização da maior parte das cidades do DF, permitem que elas se adensem e se verticalizem cada vez mais. (JATOBÁ, 2010, p. 308-309).

**Figura 4.2 - Expansão da mancha urbana do DF (2000 a 2007)**



Fonte: Anjos (2008, p. 70). Autorização de uso da imagem concedida pela Mapas Editora & Consultoria.

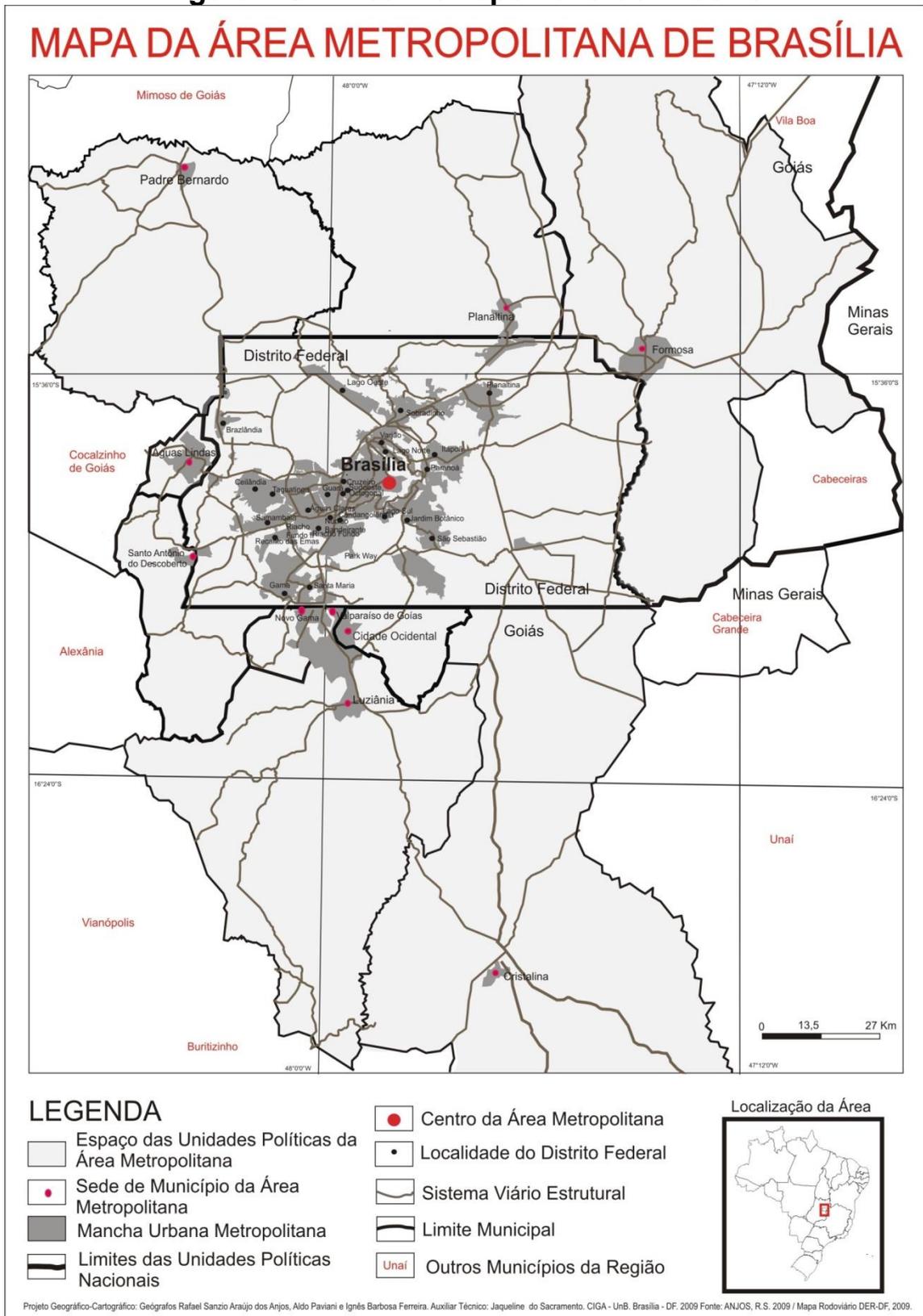
A ocupação da terra ocorre, em grande parte, no sentido da formação de condomínios por populações de diferentes faixas de renda econômica. As áreas ocupadas têm construções e infraestrutura diferenciadas.

O crescimento urbano dentro das normas legais nos núcleos já consolidados e o crescimento na forma de ocupação irregular, de modo geral, entrelaçam-se em um mesmo contexto: o do espaço urbano polinucleado e geograficamente desigual.

Nesse sentido, Gonzales (2010, p. 166) faz referência à “[...] correlação entre as densidades demográficas e sua distribuição no quadro espacial do DF”, evidenciando a “[...] grande mancha urbana a sudoeste, semiconurbada, abrigando 60% da população”.

A Figura 4.3, apresentada a Área Metropolitana de Brasília. Considera-se AMB o conjunto urbano formado pelo DF e por municípios da RIDE a ele interligados funcionalmente.

**Figura 4.3 - Área Metropolitana de Brasília**



**Fonte: Projeto cartográfico dos geógrafos Rafael Sanzio Araújo dos Anjos, Aldo Paviani e Ignês Barbosa Ferreira – CIGA - UnB – Brasília, DF, 2009.**

Anjos (2010) realiza estudos que compreendem o monitoramento da expansão urbana no território e, a respeito das tendências da expansão urbana na área que denomina “Eixo Gama Entorno Sul Luziânia”, escreve:

Com um fluxo de cenário regional, interligando o centro do país à Região Sul-Sudeste, e que este vetor expressa o dinamismo na direção Sul do DF. Os loteamentos urbanos consolidados de alta densidade nas localidades do Novo Gama, de Valparaíso e da Cidade Ocidental, associados ao significativo crescimento da sede municipal de Luziânia, revelam o forte processo de transformação acelerada por que passou e ainda passa este eixo de urbanização na RIDE/DF. Este é o mais importante vetor da dinâmica territorial. (ANJOS, 2010, p. 385).

Diversos loteamentos formam-se ao longo dessa área em expansão e os problemas vivenciados pela população são inúmeros: desemprego, transporte público ineficiente, falta de equipamentos de saúde e de educação. O planejamento regional integrado (DF e RIDE) apresenta-se como um caminho para minimizar os problemas da população da localidade, que ora recorre ao DF, ora ao Goiás, em busca de acesso a serviços diversos. O planejamento regional é discutido no âmbito da Universidade de Brasília e defendido em diversas instâncias governamentais por especialistas em planejamento territorial, porém encontra entraves políticos para que seja efetivado.

#### **4.4 TÓPICOS CONCLUSIVOS**

A história da transferência da capital para a região Centro-Oeste do Brasil demonstra os primeiros sinais de especulação fundiária nas áreas adjacentes ao quadrilátero delimitado para a sede da nova capital. A decisão da transferência determina a localidade como polo de atração de imigrantes. A prática da especulação fundiária adentra o DF nesse período. A desapropriação das terras pelo governo do estado de Goiás foi uma ação negociada no período. A ação de especulação fundiária no período de transferência e na atualidade, adentrando nas áreas adjacentes ao DF, ocorre em virtude de este distrito fazer divisa territorial com o estado de Goiás, quando populações fixam moradia “perto” do Plano Piloto.

A especulação fundiária e os parcelamentos ilegais têm raiz fecunda na comercialização de terras em ocorrência na fase de decisão da transferência da capital.

Na fase de consolidação de Brasília, foram criados os primeiros núcleos urbanos: as cidades-satélites, para abrigar os trabalhadores que construíam a nova

capital. A migração continuada de populações motivada pela busca de emprego e moradia leva a um incremento populacional expressivo e, com isso, à formação de novos núcleos urbanos no DF.

Os resultados do monitoramento da expansão da mancha urbana no DF (Figuras 4.1 e 4.2) demonstram a amplitude da ocupação do território. O aumento populacional e a evolução da mancha urbana se relacionam e o tecido urbano se amplia. A expansão urbana ocorre no plano horizontal e no plano vertical, em um contexto de aumento populacional e de demanda por moradia. No capítulo cinco são apresentados dados do aumento populacional, componentes do déficit habitacional e projeções da demanda habitacional para o DF.

## **5 AUMENTO POPULACIONAL NAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS E O DÉFICIT HABITACIONAL**

[...] as migrações brasileiras, vistas pelo ângulo da causa, são verdadeiras migrações forçadas, provocadas pelo fato de que o jogo do mercado não encontra qualquer contrapeso nos direitos dos cidadãos. São frequentemente também migrações ligadas ao consumo e à inacessibilidade a bens e serviços essenciais. (SANTOS, 1987).

### **5.1 ANTECEDENTES**

Após cinquenta anos da construção do Plano Piloto de Brasília e aproximadamente cinquenta e cinco anos da criação das primeiras cidades-satélites, a evolução urbana no Distrito Federal (DF) congrega o crescimento das cidades já existentes, a criação de novos núcleos urbanos e o surgimento de condomínios residenciais irregulares ou em fase de regularização. Com o aumento da população urbana do DF, ocorre um forte incremento no setor imobiliário, especialmente nos núcleos urbanos fora da área central de Brasília. As informações a seguir têm o objetivo de propiciar uma leitura do aumento populacional nas Regiões Administrativas do DF de forma a relacionar o aumento da oferta imobiliária no momento atual com as questões de déficit habitacional.

### **5.2 AUMENTO POPULACIONAL NAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DO DISTRITO FEDERAL**

A aprovação do Plano de Ordenamento Territorial (PDOT) do DF, no ano 2012, por meio da Lei Complementar nº 17/2012, aponta para uma maior abrangência do recenseamento realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) nas RAs do DF. A questão foi levantada nos estudos de Paviani (2010, p. 237), ao apontar que “[...] a falta de delimitação das poligonais das novas regiões administrativas dificulta o recenseamento das mesmas – um entrave para os futuros estudos populacionais e geográficos”.

Na Tabela 5.2 são apresentados os dados populacionais do DF em 19 RAs.

**Tabela 5.2 - População em regiões administrativas do DF**

<b>RAs</b>	<b>Localidade</b>	<b>1960(1)</b>	<b>1970(2)</b>	<b>1980(2)</b>	<b>1991(3)</b>	<b>2000(4)</b>	<b>2010(5)</b>
RA I	Plano Piloto	71.728	271.570	400.104	262.264	198.422	209.855
RA II	Gama	811	75.914	138.602	153.279	130.580	135.723
RA III	Taguatinga	27.315	109.452	480.178	228.202	243.575	361.063
RA IV	Brazlândia	734	11.507	22.583	41.119	52.698	57.542
RA V	Sobradinho	10.217	42.553	68.861	81.521	128.789	210.119
RA VI	Planaltina	4.651	21.907	46.890	90.185	147.114	171.303
RA VII	Paranoá	3.567	2.254	2.922	56.465	54.902	53.618
RA VIII	Núcleo Bandeirante	21.033	-	-	47.688	36.472	43.765
RA IX	Ceilândia	-	-	-	364.289	344.039	402.729
RA X	Guará	-	-	-	97.374	115.385	142.833
RA XI	Cruzeiro	-	-	-	51.230	63.883	81.075
RA XII	Samambaia	-	-	-	127.431	164.319	200.874
RA XIII	Santa Maria	-	-	-	-	98.679	118.782
RA XIV	São Sebastião	-	-	-	-	64.322	100.659
RA XV	Recanto das Emas	-	-	-	-	93.287	121.278
RA XVI	Lago Sul	-	-	-	-	28.137	29.537
-	Riacho Fundo	-	-	-	-	41.404	71.854
RA XVIII	Lago Norte	-	-	-	-	29.505	41.627
RA XIX	Candangolândia	-	-	-	-	15.634	15.924
<b>Total</b>		<b>141.742</b>	<b>537.492</b>	<b>1.165.184</b>	<b>1.601.094</b>	<b>2.051.146</b>	<b>2.570.160</b>

**Fontes:** (1) FIBGE. *Censo Demográfico – Distrito Federal – 1970*. Vol. 1. Tomo XXIV, Rio de Janeiro, FIBGE, 1973; (2) FIBGE. *Censo Demográfico – Distrito Federal- 1980*. Vol. 1. Tomo 6 – Nº 26. Rio de Janeiro, FIBGE, 1993; (3) FIBGE. *Censo Demográfico – 1991*. Nº 28 – Distrito Federal. Rio de Janeiro, FIBGE, 1991; (4) FIBGE. *Censo Demográfico – 2000. Resultados do Universo*. Rio de Janeiro, FIBGE, FIBGE; (5) FIBGE. *Censo Demográfico – 2010. Resultados do Universo*. Rio de Janeiro, FIBGE, 2010.

Os dados apresentados demonstram o aumento populacional nas RAs da década de 1960 até a atualidade. Observa-se que, em algumas RAs, ocorre um aumento populacional significativo até a década de 1980 e um aumento um pouco menor nos anos seguintes. A cidade do Gama, RA-II, apresentava, em 1991, uma população de 153.279 habitantes, passando em 2000 para 130.580 habitantes – decréscimo que se explica pela criação da localidade de Santa Maria, RA-XIII, por meio de programa de habitação para a população de baixa renda, elaborado e colocado em prática pelo governo local no período. Muitos moradores do Gama

receberam terrenos em Santa Maria para a construção de casas. Cabe ressaltar que a nova localidade urbana recebeu grupos de populações que antes habitavam o Gama e migrantes de várias localidades do país em busca de moradia. As ações do período estimularam a chegada de novas e maiores correntes migratórias para o DF.

Na Tabela 5.2 constam os dados da população urbana estimada para as trinta e uma RAs do DF, resultantes da Pesquisa por Amostra de Domicílios (PDAD) dos anos 2004 e 2010. Nas Tabelas 5.2 e 5.3 os dados são diferentes, o que decorre do fato que, os apresentados na Tabela 5.2 são resultados do universo da população (IBGE, 2010) e os apresentados na Tabela 5.3 correspondem à estimativa da população nas RAs do DF realizada pela CODEPLAN no ano 2011. O importante na apresentação das estimativas é a maior abrangência da CODEPLAN/PDAD em termos do número de RAs pesquisadas.

**Tabela 5.3 - População urbana estimada das regiões administrativas - DF (2004 e 2010)**

	<b>RAs</b>	<b>2004</b>	<b>2010</b>
RA I	Brasília	198.906	214.529
RA II	Gama	112.019	127.121
RA III	Taguatinga	223.452	221.909
RA IV	Brazlândia	48.958	53.874
RA V	Sobradinho	85.491	85.491
RA VI	Planaltina	141.097	164.939
RA VII	Paranoá	39.630	46.527
RA VIII	Núcleo Bandeirante	22.688	26.089
RA IX	Ceilândia	332.455	398.374
RA X	Guará	112.989	125.703
RA XI	Cruzeiro	40.934	36.326
RA XII	Samambaia	147.907	193.485
RA XIII	Santa Maria	89.721	115.607
RA XIV	São Sebastião	69.649	71.779
RA XV	Recanto das Emas	102.271	125.206
RA XVI	Lago Sul	24.406	30.175
RA XVII	Riacho Fundo	26.093	30.809
RA XVIII	Lago Norte	23.000	32.379
RA XIX	Candangolândia	13.660	16.196
RA XX	Águas Claras	43.623	135.685
RA XXI	Riacho Fundo II	17.383	38.936
RA XXII	Sudoeste/Octogonal	46.829	55.323
RA XXIII	Varjão	5.945	5.371
RA XXIV	Park Way	19.152	21.162
RA XXV	SCIA/Estrutural	14.497	25.732
RA XXVI	Sobradinho II	71.805	105.363
RA XXVII	Jardim Botânico	-	22.726
RA XXVIII	Itapoã	46.252	50.339
RA XXIX	SAI	-	2.585
RA XXX	Vicente Pires	-	75.162
RA XXXI	Fercal	-	27.000

Fonte: CODEPLAN, PDAD, 2004 e 2011.

O aumento populacional corresponde também ao aumento da demanda por moradia. Esta demanda inclui diferentes faixas de renda econômica. Há a demanda social, que se insere nos programas de habitação do governo, e a demanda que se encontra em faixas de renda com poder de compra para imóveis de diferentes preços.

À dinâmica do aumento das populações vivendo em cidades e da demanda por moradia somam-se os interesses do mercado imobiliário, uma vez que o

crescimento populacional em áreas urbanas obedece ao movimento dialético da produção e do consumo: faz-se necessário à produção aquele que produz e aquele que consome.

### 5.2.1 Déficit habitacional no Distrito Federal: elementos para discussão

A PNAD/2009 do IBGE contabilizou 745 mil domicílios particulares permanentes no DF, dos quais 285 mil são alugados e/ou cedidos (38,4%) (Anexo 2). Os dados do IBGE são tomados para os cálculos do déficit habitacional, sendo que aos dados recentes são somados os números de déficit acumulado. A Tabela 5.4 apresenta uma projeção da demanda habitacional resultante da expansão demográfica no DF, realizada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH).

**Tabela 5.4 - Projeção da demanda habitacional resultante da expansão demográfica no DF (1960 a 2010)**

Período	Acréscimo de População	Demanda por Habitação
1960/1970	397.328	92.187
1970/1980	639.443	156.726
1980/1991	424.159	112.509
1991/2000	442.075	130.022
2000/2010	529.611	187.185

Fonte: SEDUH, 2006.

O déficit habitacional no DF deve ter como componente da análise numérica, a distribuição da população no território e o seu perfil socioeconômico. Vale salientar que um levantamento desta natureza apresenta inúmeras dificuldades, uma vez que a questão da moradia das populações congrega determinados fatores, como, por exemplo, a coabitação, as habitações precárias e o ônus com aluguel. Ainda assim, é a partir dos dados obtidos em pesquisas que são feitos os planejamentos para atender à demanda habitacional existente.

**Tabela 5.5 - Projeção da demanda habitacional por grupos de renda no DF (2000, 2005, 2010)**

Grupos de Renda Domiciliar por Salário Mínimo	2000	2005	2010	Demanda Habitacional 2000/2005		Demanda Habitacional 2005/2010		Demanda Habitacional 2000/2010	
				Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Até 3 SM	145.860	171.713	197.677	25.853	28,63	25.964	26,8	51.817	27,68
De 3 a 5 SM	81.957	96.521	111.115	14.564	16,13	14.594	15,06	29.158	15,58
De 5 a 10 SM	113.881	134.084	154.359	20.203	22,37	20.275	20,93	40.478	21,62
De 10 a 20 SM	90.763	106.852	123.009	16.089	17,82	16.157	16,68	32.246	17,23
Mais de 20 SM	111.734	131.548	151.440	19.814	21,94	19.892	20,53	39.706	21,21
<b>Total DF</b>	<b>550.414</b>	<b>640.718</b>	<b>737.600</b>	<b>90.304</b>	<b>100</b>	<b>96.882</b>	<b>100</b>	<b>187.186</b>	<b>100</b>

Fonte: SEDUH, 2010.

A projeção da demanda habitacional resultante da expansão demográfica no DF, conforme demonstrado na Tabela 5.5, exibe a necessidade de uma leitura flexível dos números apresentados, uma vez que estes não são estáticos, dados o dinamismo populacional e os demais componentes do que se deve considerar nos números do déficit habitacional. O número de imóveis desocupados e em condições de moradia no DF é de 31.707 imóveis. (MCidades, 2008).

Os programas habitacionais para as populações de baixa renda tomam como base as inscrições realizadas por famílias que estejam na faixa de renda econômica e condição social estabelecidos em tais programas. Busca-se conjugar os dados da demanda habitacional e o perfil socioeconômico da demanda existente para que os programas de habitação de interesse social e o aumento da oferta residencial sejam postos em prática de forma equilibrada.

Segundo dados do Plano Distrital de Habitação de Interesse Social (PLANDHIS), da Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal (SEDHAB/DF), o déficit habitacional no DF é de aproximadamente 300 mil moradias. Conforme o referido documento, “[...] alguns inscritos no Novo Cadastro Habitacional podem ter equacionado sua necessidade habitacional no Estado de Goiás, porém, não deixaram de manter o seu cadastro no Distrito Federal”. (GDF, PLANDHIS).

Conforme consta no documento Déficit Habitacional no Brasil - 2008, elaborado pela Fundação João Pinheiro - Centro de Estatística e Informações para o Ministério das Cidades, entende-se por déficit habitacional: “[...] a noção mais imediata e

intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação detectados a certo momento”.

O déficit habitacional está ligado à deficiência de estoque de moradia e engloba o incremento desse estoque em função da coabitação familiar e a reposição de estoque para moradias precárias. Outro componente do déficit habitacional é o ônus excessivo com o aluguel urbano. Na pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro para o MCidades, Secretaria Nacional de Habitação, em 2008, são calculados e apresentados dados de déficit habitacional no Brasil, por unidades da federação. A pesquisa aponta que, no DF, o déficit habitacional é de 103.896 moradias, o número de domicílios vagos em condições de ocupação é de 31.707, o número relativo a habitações precárias e à coabitação familiar é de 7.870 e a população com ônus excessivo de aluguel é de 55.095 habitantes.

O déficit habitacional é real, mas há uma fragilidade nos números observada na própria incompatibilidade dos resultados de diferentes órgãos de pesquisa.

### **5.3 PLANEJAMENTO URBANO E EXPANSÃO URBANA VERTICAL**

A orientação quanto ao uso da terra urbana tem como principal marco jurídico o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, que resultou de grande mobilização social e, segundo Schvasberg e Lopes (2011, p. 224), “[...] constituiu um marco na tentativa de afirmar a função social da propriedade”.

O Estatuto da Cidade, em seu art. 1º, parágrafo único, define:

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.  
Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Quanto aos Instrumentos de Política Urbana, constantes do Capítulo II do Estatuto da Cidade, são previstos os planejamentos nacionais, regionais e municipais para a ordenação do território e desenvolvimento econômico e social.

Neste sentido, enquadra-se na orientação do Estatuto da Cidade, no caso do DF, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), Lei Complementar nº 17/2011, sendo que nos últimos anos foram elaborados e aprovados, na forma de leis, planos diretores (PDs) específicos para algumas RAs: Sobradinho, Taguatinga, Candangolândia, Ceilândia, Samambaia, Guará e Gama. Os PDs aprovados em

data mais recente são referentes ao Gama e Guará. O quadro 5.1 apresenta as RAs e PDs correspondentes.

### **Quadro 5.1 - Regiões administrativas do Distrito Federal e planos diretores**

<b>Região Administrativa</b>	<b>Denominação</b>	<b>Lei</b>
RA V	Sobradinho	Lei Complementar nº 56, de 30 de dezembro de 1997
RA III	Taguatinga	Lei Complementar nº 90, de 11 de março de 1998
RA XIX	Candangolândia	Lei Complementar nº 97, de 08 de abril de 1998
RA IX	Ceilândia	Lei Complementar nº 314, de 01 de setembro de 2000
RA XII	Samambaia	Lei Complementar nº 370, de 02 de março de 2001
RA II	Gama	Lei Complementar nº 728, de 16 de agosto de 2006
RA X	Guará	Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006

**Fonte: Dados da Câmara Legislativa do Distrito Federal.**

Os PDs representam avanços na organização territorial das localidades urbanas, à medida que favorecem o dinamismo de setores da economia local e definem áreas de proteção ambiental, resultando em benefícios para a população, mas correspondem, também, ao meio legal para agentes sociais que têm nos replanejamentos os caminhos para empreender mudanças no espaço urbano e, em muitos casos, realizar investimentos financeiros e garantir a obtenção de lucros.

Schvasberg ressalta a atuação dos agentes sociais como potencialmente transformadores em sua atuação e intervenção nos processos de elaboração, revisão e aprovação dos PDs:

Os partidos políticos atuam com respeito ao processo de elaboração e aprovação dos PDs de forma muito particular e diversificada. Tradicionalmente, os projetos de alteração de uso e ocupação do solo são dominantes nas pautas legislativas por tratar-se da disputa pela apropriação da valorização imobiliária da terra, em especial a urbana, portanto matéria rentável do ponto de vista econômico e eleitoral. (SCHVASBERG, 2010, p. 270-271).

As diretrizes estabelecidas para a política de habitação no PDOT versam sobre a regularização fundiária com monitoramento e controle da ocupação do território e sobre a indicação de compatibilização da demanda por moradia, conforme as faixas de renda com os projetos urbanísticos e habitacionais existentes e futuros. No entanto, ao longo do texto da referida lei, existe uma flexibilidade para a atuação dos agentes sociais no sentido do empreendimento de projetos de dinamização econômica, uma vez que seus interesses foram em grande parte contemplados na elaboração e na aprovação do PDOT.

A expansão urbana por meio da verticalização dava a ideia, para parte da população do Gama, de que era inevitável no DF, diante da extensa expansão horizontal diagnosticada, mas apresenta um quadro que necessita ser analisado em termos de demanda habitacional existente e de capacidade de suporte do espaço urbano para tal verticalização. A densidade demográfica, após a concretização de projetos de expansão vertical, aponta para o alcance de níveis altos e para o conseqüente comprometimento da qualidade de vida das populações. A questão é de conflito à medida que a terra urbana, como mercadoria, relaciona-se ao seu valor edificável e a maximização de lucros com essa terra é o foco central da problemática da organização espacial das cidades na atualidade.

Gonzales (1990, p. 101) afirma que “[...] os ‘terrenos edificáveis’ seriam no urbano o correspondente aos ‘solos agricultáveis’ no rural”. Neste sentido, ao buscar uma analogia entre renda fundiária agrícola e urbana, Gonzales (1990) afirma que:

Os preços dos terrenos urbanos apresentam diferenças, segundo suas localizações nas áreas da cidade. Essas diferenças, aparentemente, correspondem ao gabarito de altura das edificações permitidas, à qualificação do setor pelo equipamento urbano oferecido nele (redes, serviços, edificações) ou às densidades máximas estabelecidas por lei e padrões de utilização de sua área. (GONZALES, 2010, p. 93).

Assim, a terra urbana, em seu valor edificável, é premissa básica para a leitura da expansão urbana vertical, no sentido da compreensão da lógica de atuação dos agentes sociais que buscam a promoção da maximização do valor dessa terra. É emergencial que a atuação dos agentes sociais nessa direção seja contida ao mínimo da garantia da constituição de espaços urbanos capazes de oferecer qualidade de vida. Isto compete aos órgãos públicos, no que tange à elaboração, aprovação e cumprimento de leis compatíveis com a lógica de que a cidade abriga a

vida e não simplesmente deve ser regida por um conjunto de normas que priorizam os interesses financeiros e eleitorais.

#### **5.4 TÓPICOS CONCLUSIVOS**

O déficit habitacional, por ser de cálculo complexo devido aos seus componentes, faz com que a relação estabelecida entre este e a oferta habitacional para diferentes faixas de renda econômica seja cautelosa. Nesse sentido, o planejamento urbano e o tratamento dado à questão habitacional exibem a necessidade do enfrentamento de interesses e do jogo político que englobam a maximização de valores da terra urbana por parte dos agentes sociais envolvidos.

A pressão exercida por segmentos interessados na valorização da terra e na especulação imobiliária na elaboração, revisão e aprovação dos PDs leva a considerar que o crescimento vertical em determinadas áreas da cidade visam, inicialmente, à maximização dos lucros, persistindo o problema da falta de acesso à moradia própria para parte da população.

O atendimento à demanda por moradia não se conjuga aos interesses da maximização do lucro com a terra urbana em seu valor edificável, tampouco com os lucros do mercado imobiliário e com as possibilidades que este apresenta, em termos da prática da especulação fundiária, a outros agentes sociais. Os planos de gestão urbana propõem-se a compatibilizar oferta e demanda habitacional, o que ainda não ocorre de modo eficiente para sanar o problema da moradia para grande parte da população urbana.

No capítulo seis é apresentado um breve histórico do Gama, sua localização no DF e dados de pesquisa referentes à situação domiciliar na sua fase inicial e na fase atual, com vistas à contextualização do estudo de caso.

## **6 GAMA: HISTÓRIA E EVOLUÇÃO URBANA**

O mapa, com sua força esclarecedora da informação geográfica e sua capacidade de ser um instrumento de ação social e intervenção política, continua sendo a mais importante representação gráfica do mundo real, e, sobretudo, uma ferramenta estruturadora das ideias e das interpretações do território. (SANZIO, 2006).

### **6.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O presente capítulo precede à apresentação dos resultados obtidos na pesquisa de campo e tem o objetivo de mostrar os aspectos históricos da localidade; a evolução populacional; a expansão da mancha urbana e a situação domiciliar da população.

O texto é enriquecido com imagens que demonstram a fase de construção do Gama e outras que representam a evolução da mancha urbana na região administrativa. As informações e os documentos fotográficos e cartográficos têm o objetivo de representar o quadro urbano construído para que sejam apresentados os resultados da pesquisa de campo, no capítulo seguinte.

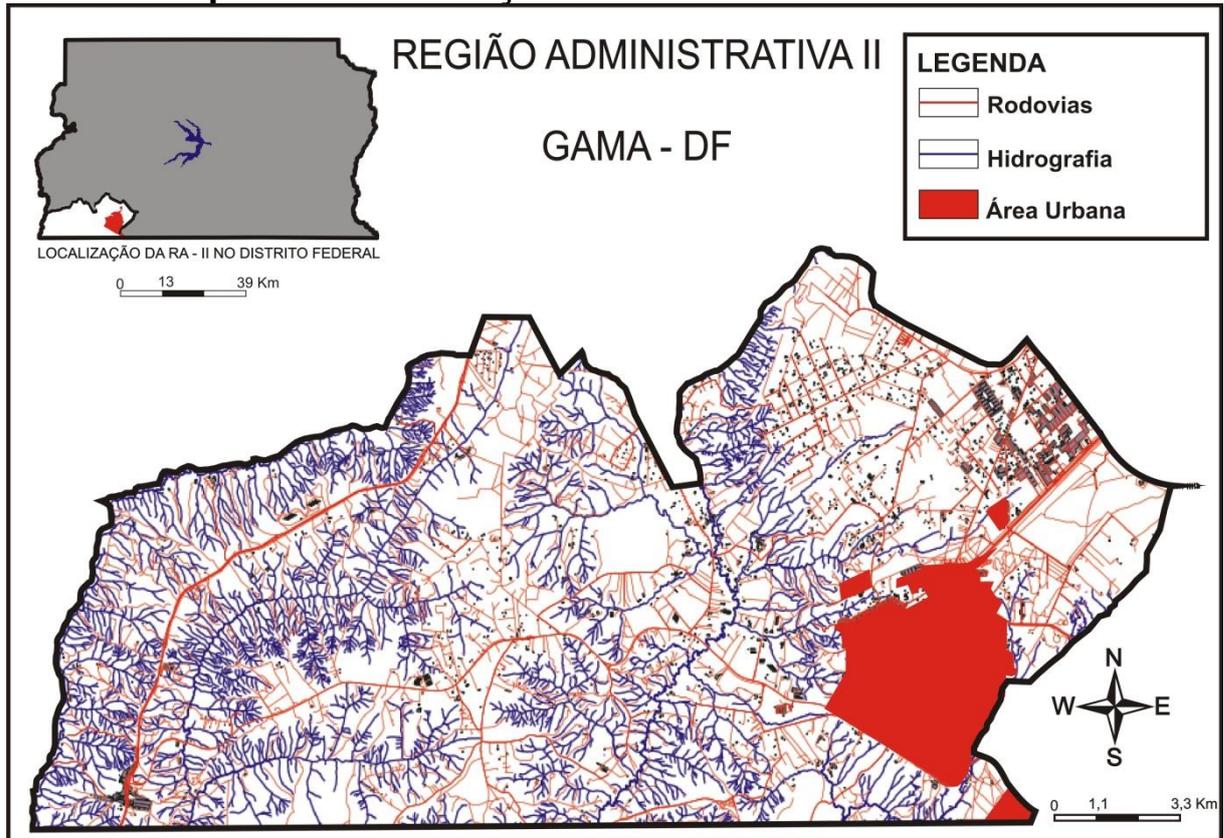
### **6.2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA GAMA**

A Região Administrativa II, o Gama (Mapa 6.1), tem área total de 276,34 km<sup>2</sup>, sendo que a área urbana compreende 15,37 km<sup>2</sup>. A planta urbanística foi elaborada pelo arquiteto Paulo Hungria, com traçado em formato de colmeia e divisão em seis setores (Norte, Sul, Leste, Oeste, Central e Industrial) com traçado hexagonal das quadras. Em 1988 foi incorporada à região administrativa, a Vila DVO<sup>7</sup>. O Mapa 6.2 representa o endereçamento da área urbana do Gama.

---

<sup>7</sup> O DVO, denominado pela população por Vila DVO, corresponde, em sua sigla, ao Departamento de Viação e Obras, criado em 1959, para guardar maquinarias da construção da nova capital e onde se fixaram trabalhadores do setor. Foi anexado ao Gama em 20 de fevereiro de 1988.

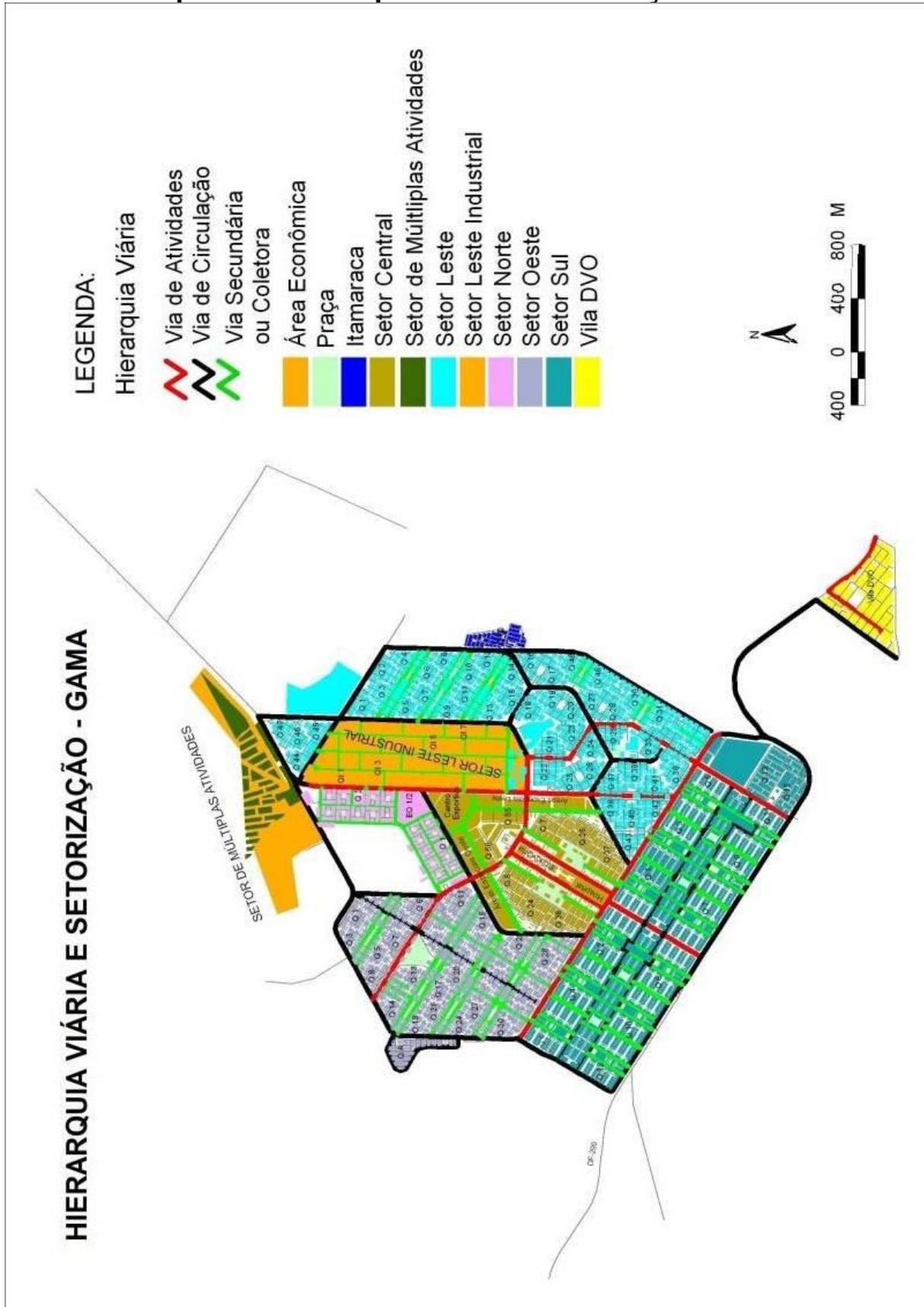
**Mapa 6.1 - Localização do Gama no Distrito Federal**



Fonte: Projeto cartográfico do geógrafo Rodrigo de Oliveira Vilela, Centro de Cartografia Aplicada e Informação Geográfica da UnB – CIGA/UnB. Brasília, 2013.

O Mapa 6.2 representa a área urbana do Gama, com o seu endereçamento por quadras e setores.

Mapa 6.2 - Hierarquia viária e setorização - Gama



Fonte: SEDUH. PDL Gama - 2006.

### **6.3 HISTÓRICO DA CRIAÇÃO DO GAMA**

O Gama teve como data de inauguração o dia 12 de outubro. A origem do nome da cidade vem do nome da Fazenda Gama, uma das fazendas da região do planalto goiano, onde ficou definida a localização da nova capital do Brasil. O nome da fazenda fazia referência ao nome do padre Luiz da Gama que, conforme o historiador Germires Reis, teria celebrado a primeira missa em Santa Luzia (Luziânia), no período das descobertas do ouro. As fazendas Gama, Ipê, Alagado e Ponte Alta formaram o conjunto de terras onde se definiu a localização do Gama. O plano urbanístico teve como base territorial as fazendas Alagado e Ponte Alta. (VASCONCELOS, 1978, p. 188).

A Fazenda Gama tinha sua sede próxima ao Catetinho, localidade onde foi construída a primeira residência do presidente Juscelino Kubitschek, no período da construção da nova capital. As terras que corresponderiam à área da cidade, segundo Vasconcelos (1978, p. 188), “[...] foram desapropriadas, amigavelmente, de antigos fazendeiros goianos, para servirem de território à nova Capital, pelo Governo de Goiás”. As fazendas eram pertencentes ao município de Luziânia.

O Gama teve como primeiros moradores, segundo Vasconcelos (1978, p. 185), “[...] 30 famílias que trabalhavam na pedreira para a Barragem do Paranoá nos tempos da construção de Brasília”. O povoamento do Gama prossegue em conformidade com o projeto do governo, que visou à erradicação dos assentamentos formados pelos trabalhadores operários da construção de Brasília. Assim, foram transferidas para o Gama, famílias que habitavam as Vilas Amauri, Vila Planalto e o Setor de Indústrias de Taguatinga.

#### **6.3.1 A questão residencial no período de criação do Gama**

Nos primeiros anos da cidade, foram construídas residências, pela Sociedade de Habitações de Interesse Social (SHIS), por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Em estudo realizado por Gonzales (2010, p. 117-142), que trata da segregação residencial em Brasília, é discutido o crescimento da demanda habitacional em Brasília e suas formas de atendimento à demanda que passa a habitar as cidades-satélites. Gonzáles (2010, p. 119) afirma que “[...] somente no período 1970-1976, a SHIS produziu 23.004 habitações populares para conjuntos

residenciais nos núcleos satélites”. Com isso, o número de unidades habitacionais era bem inferior à demanda existente nas cidades-satélites.

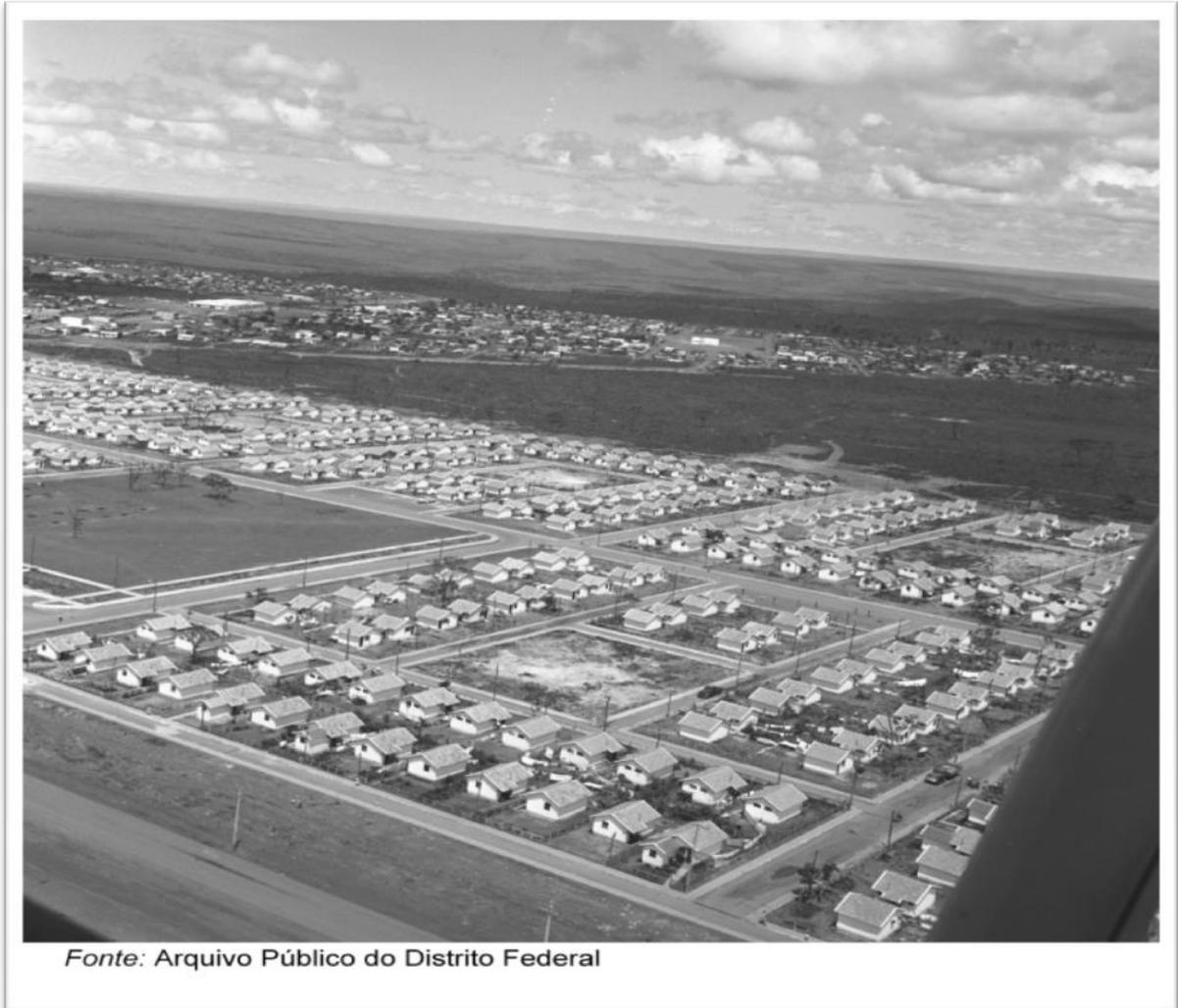
Ocorre no período, segundo Gonzales, (2010, p. 121), a “[...] proliferação de coabitação” confirmada “[...] pelo aumento crescente da média de residentes por unidade habitacional”. No povoamento do Gama, predominou o sistema de autoconstrução de residências.

O censo predial realizado em 1970 (CODEPLAN, 1978) indica que 90.538 habitações foram construídas na área urbana e, segundo o material de construção, possuíam, em maiores percentuais, coberturas de telha de cimento amianto, 27%, e em lajes de concreto em menor percentual, 4,8%. As demais coberturas das residências tinham como material de construção o zinco, a palha e outros. As casas com alvenaria representavam 32% do total e as casas construídas com madeira, 58%. O material do piso da maioria das residências era cimento, 60%, com apenas 3% em cerâmica.

No que se refere à evolução do quadro construído (habitações, equipamentos urbanos e infraestrutura), o ritmo dado pelas ações de planejamento e investimentos foi gradativamente promovendo a configuração de uma localidade urbana com razoável condição de moradia. Foram construídas redes de água e de esgotamento sanitário, iluminação pública, arruamentos, asfaltamentos e equipamentos urbanos - escolas, creches e hospitais.

As fotografias apresentadas a seguir fazem parte do acervo do Arquivo Público do Distrito Federal. Elas não possuem a indicação de datas precisas e nem a localização exata (quadra ou setor) no Gama, mas correspondem a uma documentação de suma importância para a história. A apresentação tem a finalidade de demonstrar visualmente o período da criação do Gama, na década de 1960.

**Foto 6.1 - Vista aérea do Gama (1960)**



A Foto 6.1 apresenta construções realizadas pela SHIS.

**Foto 6.2 - Migrantes em frente ao Centro de Ação Social do Gama (1960)**



**Foto 6.3 - Início da implantação de infraestrutura no Gama (1960)**



#### 6.4 A SITUAÇÃO DOMICILIAR NA FASE ATUAL

A população do Gama, conforme o censo demográfico de 2010, é de 135.723 habitantes (FIBGE, 2010). Os resultados da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD, 2011, p. 36) indicam que a renda média mensal domiciliar é de 6,5 salários mínimos (Tabela 6.6).

**Tabela 6.6 - Renda domiciliar e *per capita* média mensal - Gama - 2011**

Renda Domiciliar Média Mensal		Renda Per Capita Média Mensal	
Valores Absolutos	Valores em Salários Mínimos	Valores Absolutos	Valores em Salários Mínimos
R\$ 1,00		R\$ 1,00	
3.549	6,5	1.109	2

Fonte: CODEPLAN, Gama - PDAD, 2011.

Quanto à ocupação dos domicílios conforme as classes de renda domiciliar (PDAD, 2011, p. 36), os dados mostram que em 55,5% dos domicílios a renda é de até 1 a mais de 5 SMs e, em 44,5% dos domicílios, a renda é de mais de 5 a mais de 20 salários mínimos. A diferenciação na renda econômica da população fica explícita nos dados da pesquisa (Tabela 6.7).

**Tabela 6.7 - Domicílios ocupados, segundo as classes de renda domiciliar - Gama - 2011**

Classes de Renda	Nº	%
Até 1 Salário Mínimo	2.548	7,7
Mais de 1 a 2 Salários Mínimos	4.570	13,8
Mais de 2 a 5 Salários Mínimos	11.284	34,0
Mais de 5 a 10 Salários Mínimos	8.130	24,5
Mais de 10 a 20 Salários Mínimos	5.298	16,0
Mais de 20 Salários Mínimos	1.375	4,1
<b>Subtotal</b>	<b>33.206</b>	<b>100,0</b>
Renda não declarada	2.265	-
<b>Total</b>	<b>35.471</b>	-

Fonte: CODEPLAN, Gama - PDAD 2011.

Conforme a PDAD (2011, p. 14), as informações relativas aos domicílios segundo o seu tipo revelam que no Gama o número de casas é superior ao de apartamentos, indicando a característica de plano urbano horizontal. Os dados em percentuais são: 87,1% dos domicílios são casas e 11,9% são apartamentos (Tabela 6.8). Essa característica corresponde ao proposto no projeto urbanístico original do Gama, com pequena diferenciação dada às construções de edifícios de até seis andares no Setor Central na década de 1980.

**Tabela 6.8 - Domicílios ocupados, segundo o tipo - Gama - 2011**

<b>Tipo de Domicílio</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>
Casa	30.901	87,1
Barraco	121	0,3
Cômodo	-	-
Quitinete/Estúdio	162	0,5
Flat	-	-
Apartamento	4.206	11,9
Uso misto	81	0,2
Outros	-	-
<b>Total</b>	<b>35.471</b>	<b>100,0</b>

Fonte: CODEPLAN, Gama - PDAD 2011.

A situação atual do Gama, no que diz respeito à qualidade dos domicílios, pode ser considerada bem diferente da vivenciada no período da sua criação, uma vez que os domicílios apresentam características de construção superiores às do passado. As informações da Companhia de Planejamento do Distrito Federal (CODEPLAN), PDAD-2011 indicam que 99,4% dos domicílios ocupados, segundo o material das paredes externas, são de alvenaria e 0,4% são construções de madeira. Conforme a PDAD-2011, dos 35.471 imóveis na área urbana, 22.974 são próprios e, somando os imóveis alugados e cedidos, o total é de 9.747 imóveis. (Tabela 6.9).

**Tabela 6.9 - Domicílios ocupados, segundo a condição - Gama - 2011**

<b>Domicílio</b>	<b>N°</b>	<b>%</b>
Próprio quitado	22.974	64,8
Próprio em aquisição	1.537	4,3
Próprio em terreno não legalizado	1.173	3,3
Próprio em assentamento/invasão	40	0,1
Alugado	7.442	21
Cedido	2.305	6,5
Funcional	-	-
Outros	-	-
<b>Total</b>	<b>35.471</b>	<b>100,0</b>

Fonte: CODEPLAN, Gama - PDAD 2011.

A PDAD-2011, segunda Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios, realizada pela CODEPLAN – a primeira foi realizada em 2004 –, permite um conhecimento amplo das RAs do DF. Como complemento às informações apresentadas constam nos Anexos 3, 4 e 5 os resultados da PDAD-2011 a respeito da população do Gama quanto ao ano de chegada, à origem UF/RIDE e RAs do DF.

O Gama, em seu plano urbanístico horizontal, e diante da expansão que ocorre nas duas últimas décadas na área rural da região administrativa, na forma de ocupação irregular, leva a identificação da existência de uma demanda habitacional que necessita ser atendida nos limites da malha urbana. Nesse sentido, o crescimento do Gama no planejamento urbano teve, em sua elaboração, a definição de áreas para tal crescimento. A análise da verticalização é realizada no capítulo seguinte e toma como uma das premissas para a avaliação da sua eficácia a possibilidade de redução da expansão horizontal além dos limites urbanos estabelecidos no seu planejamento.

## **6.5 CRESCIMENTO POPULACIONAL E EXPANSÃO URBANA NO GAMA**

Conforme demonstrado na Tabela 6.10, no período da criação do Gama, década de 1960, a população era de 811 habitantes. Na época, poucas famílias habitavam a nova localidade urbana. Uma década depois, a população aumentou muito, fato que expressa a chegada de novos migrantes. O aumento populacional nas décadas seguintes deve-se, também, à migração estimulada pela ação do

governo local na década de 1980, que parcelou terras urbanas e assentou famílias de baixa renda em diversos pontos do DF. Houve, no período entre 1980 e 1990, um decréscimo nos números populacionais no Gama, já que muitos moradores, a maioria não possuidora de imóvel na cidade, deslocaram-se para a recém-criada Santa Maria, atualmente RA XIII.

Entre 2000 e 2010 o aumento populacional foi de 5.143 habitantes, aumento este que pode ser considerado pequeno para uma década, mas o movimento diário de populações no Gama é grande em virtude da sua localização geográfica – proximidade com municípios da RIDE, com a RA XIII, Santa Maria, e pela população que habita condomínios na área rural.

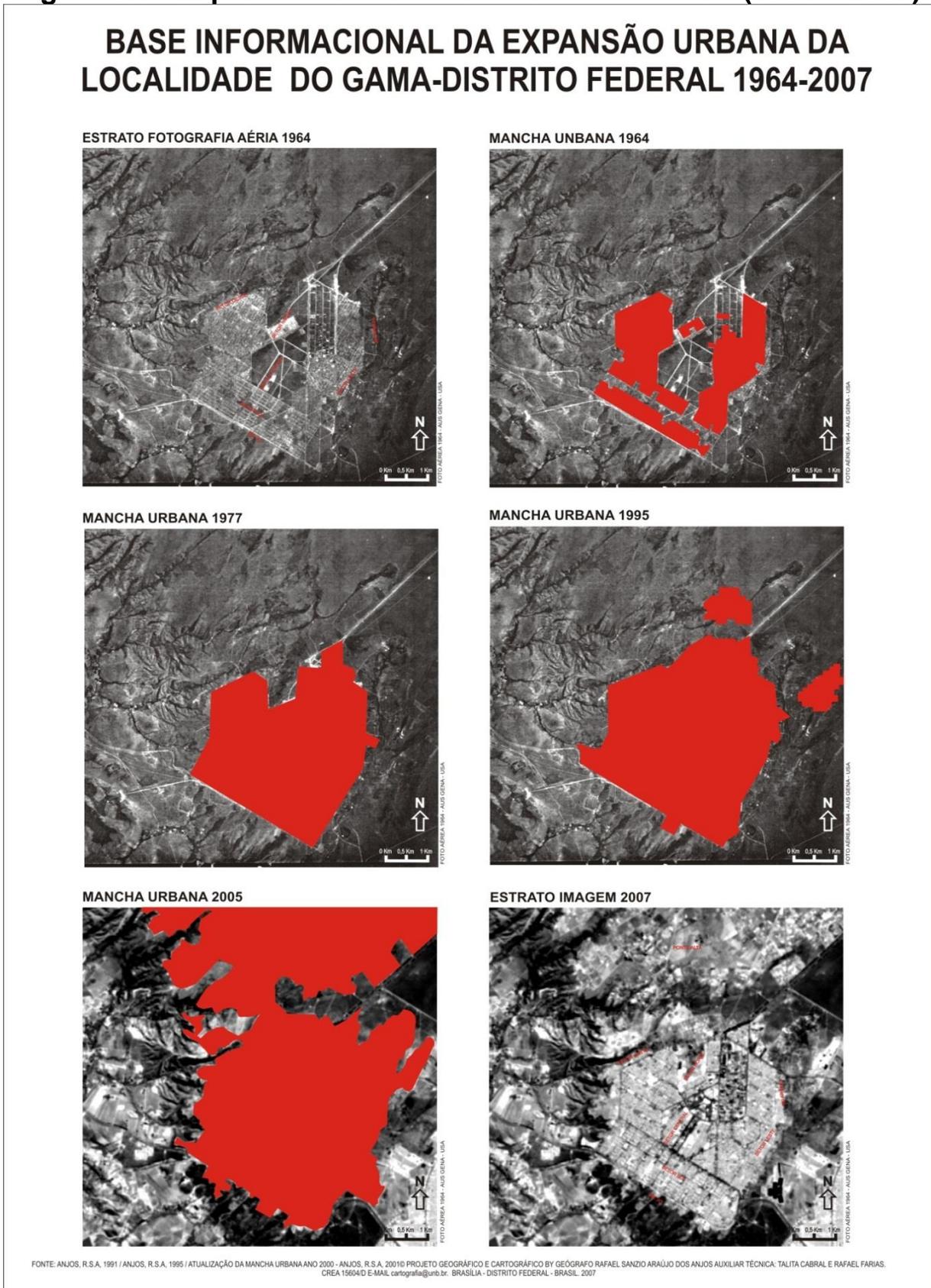
**Tabela 6.10 - Evolução populacional na RA II - Gama (1960 a 2010)**

Localidade	1960(1)	1970(2)	1980(2)	1991(3)	2000(4)	2010(5)
Gama	811	75.914	138.602	153.279	130.580	135.723

Fontes: (1) FIBGE. *Censo Demográfico – Distrito Federal – 1970*. Vol. 1. Tomo XXIV, Rio de Janeiro, FIBGE, 1973; (2) FIBGE. *Censo Demográfico – Distrito Federal- 1980*. Vol. 1. Tomo 6 – Nº 26. Rio de Janeiro, FIBGE, 1993; (3) FIBGE. *Censo Demográfico – 1991*. Nº 28 – Distrito Federal. Rio de Janeiro, FIBGE, 1991; (4) FIBGE. *Censo Demográfico – 2000. Resultados do Universo*. Rio de Janeiro, FIBGE, FIBGE; (5) FIBGE. *Censo Demográfico – 2010. Resultados do Universo*. Rio de Janeiro, FIBGE, 2010.

Nos últimos anos, uma população estabelece moradia em áreas rurais da RA II, Gama, muito próximas da área urbana. A expansão avança de forma mais expressiva na direção da área rural Ponte Alta Norte, sob a forma de condomínios irregulares, alguns em processo de regularização na fase atual. A população residente na localidade exerce pressão sobre o poder público para a legalização dessa área e implantação de infraestrutura local. A ocupação ocorreu com a conivência do estado, que não coibiu ou controlou o parcelamento de terras. O resultado é a formação de uma localidade que atendeu a uma população de baixa, média e alta renda econômica e que adquiriu terrenos em “condomínios fechados”, onde construiu residências de médio e alto padrão. A dimensão da ocupação da terra é constatada na Figura 6.4, que apresenta o resultado do monitoramento da expansão da mancha urbana na RA II.

**Figura 6.4 - Expansão urbana da localidade do Gama (1964 a 2007)**



**Fonte: Anjos (2008, p. 41). Autorização de uso da imagem concedida pela Mapas Editora & Consultoria.**

A especulação fundiária é marcante no caso da Ponte Alta Norte e a ocupação da localidade demonstra, por um lado, o desejo de uma população de renda econômica média pelo estabelecimento de moradia em uma localidade resguardada do movimento diário da cidade e, por outro, atende a uma demanda que, no início do parcelamento irregular das terras, adquiriu terrenos a preços baixos em relação aos preços dos terrenos na área urbana.

A representação da expansão da mancha urbana na RA II indica que, na década 1990, a ocupação estendeu-se em direção à Ponte Alta Norte e, como pode ser observado na imagem da década de 2000, avança rapidamente com aproximação à RA XV, Recanto das Emas.

A expansão da mancha urbana no Gama para além dos limites da malha urbana consolidada complementa o delineamento de um quadro de contextualização para a análise do crescimento vertical em processo. Nesse sentido, é apresentada, a seguir, a investigação realizada a respeito da verticalização e produção imobiliária na referida RA.

## **7 VERTICALIZAÇÃO E PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO GAMA**

As decisões políticas não devem ignorar a questão espacial, embora admitam que o espaço possa encobrir (mais do que revelar) a injustiça subjacente em nossa estrutura social. (PAVIANI, 2010, p. 95).

Neste capítulo é apresentado o estudo de caso. A análise tem o suporte teórico e histórico nos capítulos anteriores para a leitura das informações obtidas na escala local, no caso, na escala da Região Administrativa II, o Gama. Os capítulos 3 e 4 apresentam questões de relevância ao estudo de caso e permitem a contextualização do Gama na evolução urbana do DF. O capítulo 5 apresenta informações da história do Gama com registros fotográficos do período da sua criação e documentos cartográficos da localidade. Assim é formada a contextualização geográfica, para a apresentação no presente capítulo, do estudo de caso com recorte espacial na área central do Gama, onde tem início o processo de verticalização.

O estudo de caso apresenta fenômenos que ocorrem no espaço urbano em seu dinamismo próprio e nas ações empreendidas nesse espaço. O Gama integra a totalidade do espaço urbano do DF e, nesse contexto, são analisados os resultados obtidos na pesquisa de campo.

A apresentação do estudo de caso obedece à seguinte sequência: informações do planejamento urbano local e fundamentação legal que permitem a expansão vertical; apresentação da área em expansão vertical; resultados obtidos na pesquisa de campo com dados tabulados e análise dos resultados tabulados e dos resultados qualitativos obtidos nas entrevistas (estas constam no apêndice desta dissertação).

Esse capítulo tem o objetivo de responder às seguintes questões de pesquisa:

- como se configura a fase atual de crescimento vertical no Gama e como se caracteriza a atuação dos agentes sociais na produção do espaço urbano?; e
- a nova oferta habitacional no Gama atende a uma demanda por moradia e/ou constitui-se como uma possibilidade para a realização de reserva de valor para investidores no setor imobiliário?

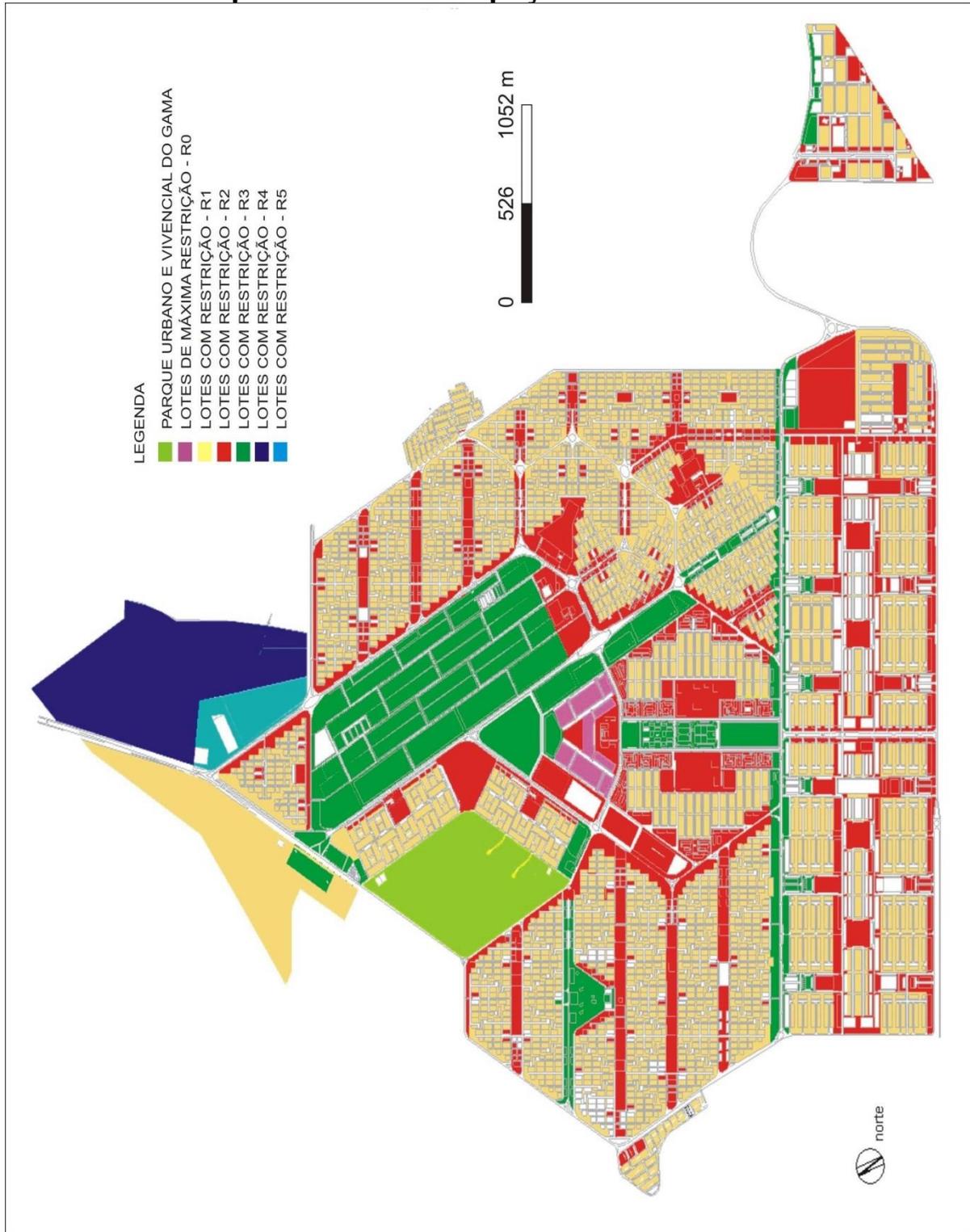
## 7.1 A EXPANSÃO VERTICAL NO GAMA

A expansão vertical em curso no antigo Setor de Indústrias do Gama, e em parte do Setor Central, tem edifícios construídos e em construção para a finalidade residencial, com gabarito de até 22 andares. A mudança de configuração da área em expansão tem fundamentação legal no Plano Diretor Local (PDL - 2006), que prevê cinco áreas para a implantação de projetos urbanísticos especiais<sup>8</sup>, dentre elas o antigo Setor de Indústrias. O Mapa 7.3, de Uso e ocupação do solo do Gama, indica os níveis de restrição para o uso da terra na área urbana. A área indicada com a cor verde no mapa indica o nível de restrição 3 para parte do Setor Central e para toda a área do antigo Setor de Indústrias, que teve também os coeficientes de aproveitamento aumentados (Tabela 7.11). A área de finalidade industrial passa à área destinada ao uso residencial, podendo ter construídas unidades de uso unifamiliar e multifamiliar. Alguns terrenos permanecem com a destinação de uso coletivo, sendo que dentre estes há o caso de uso para garagem de transporte público e outros usos (uso coletivo). (Tabela 7.11).

---

<sup>8</sup> Previsão das Novas Áreas de Uso Urbano: Plano Diretor Local do Gama, Região Administrativa II. Capítulo II, subseção II. Dos projetos especiais: Art. 55 do Capítulo I do PDL - Gama “Projetos Especiais de Urbanismo são aqueles elaborados pelo Poder Público para as áreas públicas ou de interesse público coletivo, conforme estabelecidos por este PDL ou por lei específica, e aprovados pelo CONPLAN, ouvido o Conselho Local de Planejamento.”

**Mapa 7.3 - Uso e ocupação do solo - Gama**



Fonte: SEDUH. PDL Gama (2006).

Ao longo das duas primeiras décadas da criação da cidade foram instaladas atividades industriais no antigo Setor de Indústrias, ligadas à produção de esquadrias metálicas, ao trabalho industrial com mármore e outras. As atividades

industriais na localidade restringiram-se a investimentos de pequeno e médio porte. Na década de 1980, as poucas atividades industriais saíram gradativamente da localidade. Com isso, o Setor de Indústrias assumiu uma nova configuração, com um quadro de diversidade no uso dos terrenos. Podia ser verificada a existência de oficinas mecânicas, lojas de peças automotivas, academias de ginástica e garagens de transportes públicos e particulares. Terrenos não ocupados, cercados por muros de concreto e em situação de aparente abandono faziam parte do quadro. A situação verificada na localidade remete à condição de estoque da terra urbana para a produção da mais-valia<sup>9</sup>.

O Setor de Indústrias é formado por 7 quadras, com o tamanho de terrenos variando entre 500 m<sup>2</sup> e 80.065 m<sup>2</sup>, identificados como de “uso industrial” e de “uso coletivo” (Tabela 7.11).

---

<sup>9</sup> Sobre a teoria do uso da terra urbana, ver Harvey (1980, p. 131-162). O autor aborda o valor de uso e de troca e a alocação da terra urbana para a obtenção do lucro. À luz da *Teoria da Mais-Valia*, desenvolvida por Karl Marx em *O Capital* (volume 3, capítulo 47), Harvey (1980, p.153-156) apresenta e discute as “[...] três espécies básicas de renda que, tipicamente surgem no modo de produção: a renda de monopólio, a renda diferencial e a renda absoluta”.

**Tabela 7.11 - Antigo setor de indústrias: uso anterior dos terrenos e área em m<sup>2</sup>**

Endereço	Uso Anterior	Nível de Restrição	Área m <sup>2</sup>	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de Permeabilidade
				Existente	Proposto	
QI-1 Lote 1 (PLL)	Coletivo	R3	6.000	0,25	0,25	30%
QI-1 Lotes 20 a 160 e 220, 280 a 940, 1020 a 1780	Industrial	R3	2.800	5,6	6	30%
QI-2 Lotes 20, 40 ... 1.780	Industrial	R3	1.500	2,48	3	20%
QI-3 AE. nº 1 – (CEB)	Coletivo	R3	9.000	-	3	30%
QI-3 Lotes 20,40 ... 1.580	Industrial	R3	1.500	2,48	3	20%
QI-4 Lotes 20, 40 ... 1.320	Industrial	R3	1.500	2,48	3	20%
QI-4 Lotes 1.336, 1.340, 1.344 ... 1524	Industrial	R3	180	1,34	3	-
QI-4 Lotes 1.540, 1.560 e 1.580	Industrial	R3	1.500	2,48	3	20%
QI-4 e QI-5 Área Reservada nº 3 - TCB	Coletivo	R3	35.444	-	3	30%
QI-5 Lotes 20, 40, 60 ... 1.580	Industrial	R3	1.500	2,48	3	20%
QI-6 Lotes 20, 40, 60 ... 180	Industrial	R3	1.500	2,46	3	20%
QI-6 Lotes 208, 212, 216 ... 396	Industrial	R3	170	1,34	3	-
QI-6 Lotes 400, 420, 440 ... 1.580	Industrial	R3	1.500	2,48	3	20%
QI-7 Lt 220, 240, 260 a 660, 660, 740 a 800	Industrial	R3	180	2,52	3	-
QI-7 Lotes 830, 835, 840 ... 1.325	Industrial	R3	16,6	1,34	3	-
QI-7 Lote 1.340	Industrial	R3	800	2,52	3	20%
QI-7 Lotes 1.360/1.380 (PLL)	Coletivo	R3	800	2,52	3	20%
QI-7 Área Reservada nº 1 - SLU	Coletivo	R3	4.800	-	3	30%
QI-7 Área Reservada nº 2 - Escola	Escola	R3	5.600	0,8	3	30%
AE p/ indústria Latasa	Indústria	R5	80.065,00	2	2	30%
QI - 1 lote 180/200 ( PLL )	Coletivo	R3	2.800,00	-	3	20%
QI - 1 lote 240/260 ( PLL )	Coletivo	R3	3.000,00	-	0,25	30%
QI - 1 lote 960/980/1000 ( PLL )	Coletivo	R3	4.500,00	-	3	20%
QI - 7 lote 620/640 ( PLL )	Coletivo	R3	1.600,00	-	0,25	20%
QI - 1 lote 680/700/720 ( PLL )	Coletivo	R3	1.600,00	-	3	20%

Fonte: Distrito Federal. PDL Gama (2006).

## **7.2 O ANTIGO SETOR DE INDÚSTRIAS E O USO PARA A FINALIDADE RESIDENCIAL**

Quanto ao Plano Diretor Local do Gama pode-se afirmar que, como os demais planos de gestão urbana e territorial, constitui-se no resultado de forças atuantes representadas por diversos segmentos sociais que vão desde a sua concepção à sua aprovação. Aprovado pela Câmara Legislativa do Distrito Federal (CLDF) e sancionado como Lei Complementar nº 728/2006, o PDL do Gama impulsiona o mercado imobiliário que atua, no momento, em áreas previstas para uso residencial coletivo, sendo que a maior delas é a do antigo Setor de Indústrias.

O PDL da Região Administrativa II, Lei Complementar 728, de 18 de agosto de 2006, em seu capítulo 1, prevê que se aplicarão na RA II os instrumentos jurídicos, tributários e financeiros da política de desenvolvimento urbano e territorial em consonância com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 2001). Assim, o PDL do Gama propõe-se a orientar agentes públicos e privados na gestão do território, ordenar o desenvolvimento físico-territorial, estabelecer regras para o uso e ocupação da terra, contribuir para a implantação de processo de planejamento permanente e participativo e incorporar o enfoque ambiental na definição do modelo de desenvolvimento na região administrativa.

Quanto ao uso e a ocupação da terra urbana, o PDL prevê cinco novas áreas de uso urbano, “[...] que serão objeto de projetos urbanísticos especiais”. Uma das áreas, o Setor de Indústrias, passa à denominação de Setor Leste e tem, em quase sua totalidade, destinação para construções habitacionais de uso coletivo, dando continuidade ao processo de verticalização, iniciado na década de 1980, no Gama, quando as construções de edifícios atingiam o *status* de edifício com no máximo seis andares. Estas foram previstas e realizadas no Setor Central. A retomada do crescimento no Gama teve início com a mobilização de diversos segmentos sociais, com diferentes interesses relacionados ao desenvolvimento urbano, considerado, em grande medida, no crescimento e na dinamização de diversos setores da economia local. As edificações no antigo Setor de Indústrias, de acordo com o PDL, poderiam atingir altura máxima de três vezes o tamanho da área. Segundo técnicos da administração regional do Gama, esse limite foi ultrapassado uma vez que, na elaboração do PDL, não foi prevista a ação “remembramento” de terrenos nas negociações entre os proprietários destes terrenos e as incorporadoras imobiliárias

que objetivavam a realização de construções com maiores limites na altura dos edifícios.

Em vias de estabelecimento de um marco jurídico para a promoção de mudanças na cidade, ocorre a mobilização de diversos segmentos sociais quando são apresentados seus interesses, bem como sua articulação na estratégia de garantir as mudanças desejadas.

Assim, o marco histórico que desencadeia o crescimento urbano por meio da verticalização no Gama é, também, o marco jurídico a que corresponde o PDL, Lei nº 728/2006. Na observância de que o antigo Setor de Indústrias do Gama encontrava-se com parte de seus terrenos subutilizados, há que se considerar que a situação apontava para a mudança de uso, já que a legislação prevê novas ordenações para áreas subutilizadas. A previsão do Setor de Indústrias do Gama como área para a geração de empregos para a população não se concretizou, questão esta que merece estudo aprofundado. Os resultados do estudo apresentam elementos para a análise da questão.

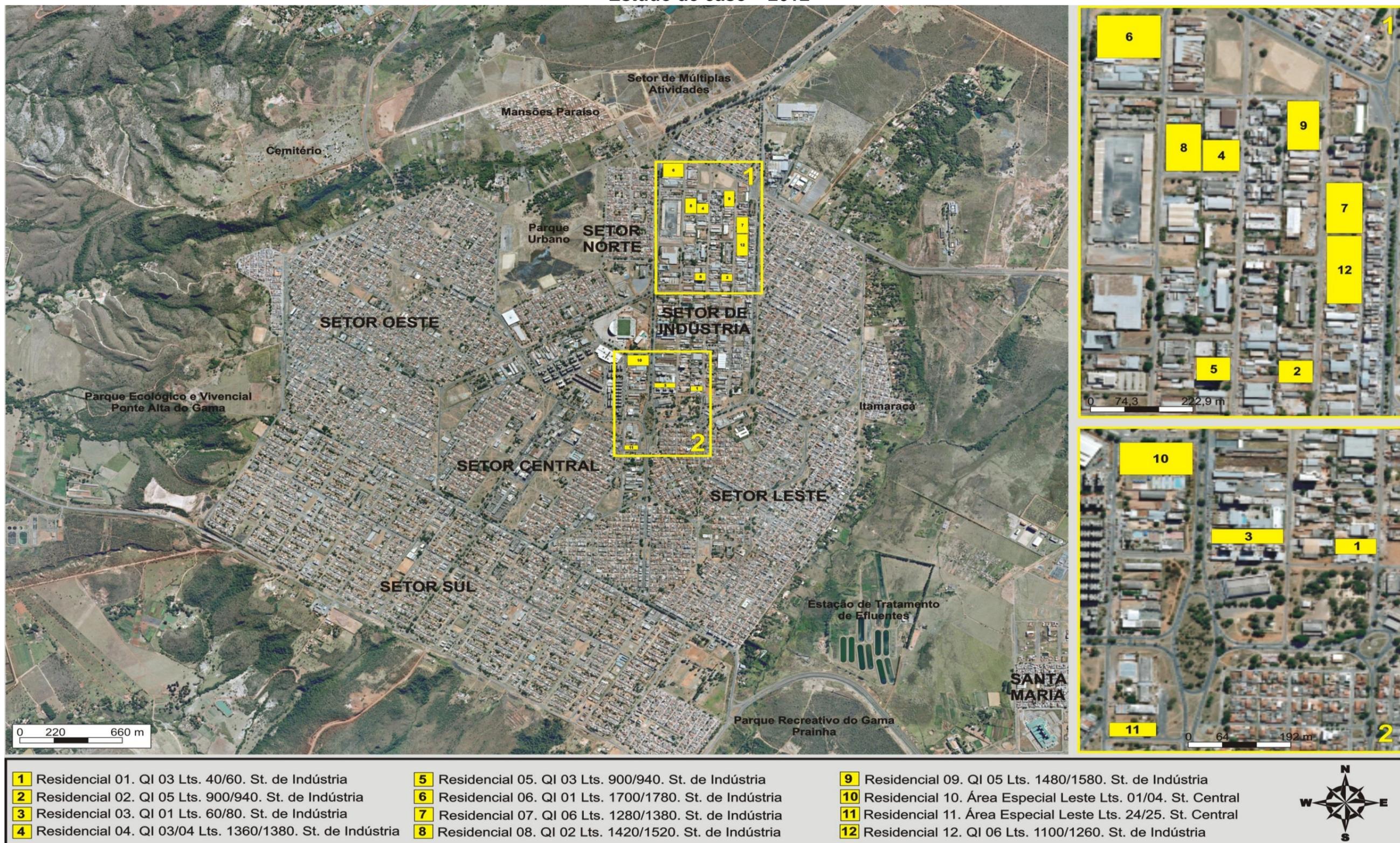
### **7.3 APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS DA PESQUISA DE CAMPO**

Segue a apresentação dos resultados e sua análise ao longo do capítulo, que é um componente do capítulo anterior, onde estão apresentadas as questões de pesquisa que o estudo de caso objetiva responder.

#### **7.3.1 A produção imobiliária na fase atual**

O Mapa 7.4 apresenta a área urbana do Gama com a localização dos empreendimentos imobiliários, a identificação e o endereçamento destes. A localização é representada pelos números de 1 a 12. Após a apresentação do Mapa 7.4, seguem as fotografias dos residenciais componentes do estudo de caso em diferentes fases de construção.

Mapa 7.4 - Localização dos empreendimentos mobiliários - Gama  
Estudo de caso – 2012



Fonte: Projeto cartográfico do geógrafo Rodrigo de Oliveira Vilela e de Tânia Maria de Freitas, Centro de Cartografia Aplicada e Informação Geográfica da UnB – CIGA/UnB. Brasília, 2013.

## Foto 7.4 - Residenciais 1, 2, 3 e 4 que compõem o estudo de caso

**1** Residencial 01. QI 03 Lts. 40/60. St. de Indústria



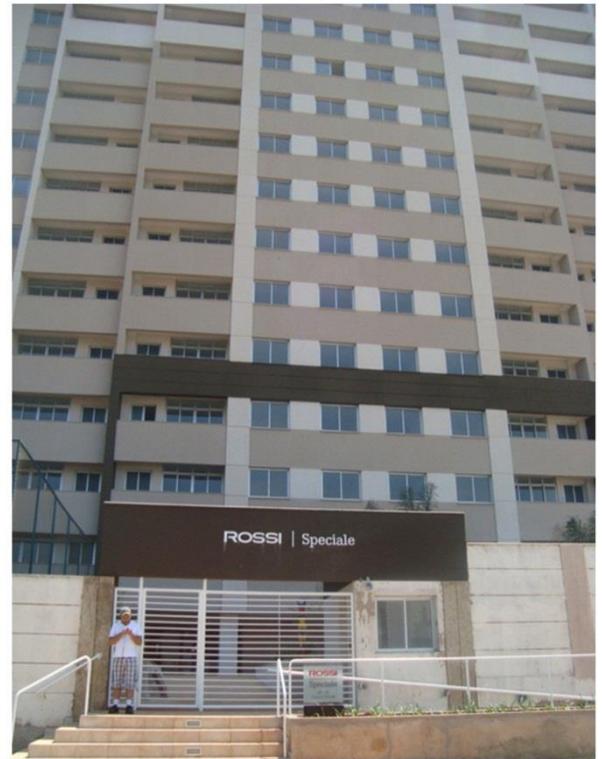
**2** Residencial 02. QI 05 Lts. 900/940. St. de Indústria



**3** Residencial 03. QI 01 Lts. 60/80. St. de Indústria



**4** Residencial 04. QI 01 Lts. 60/80. St. de Indústria



Fotografias: Tânia Maria de Freitas. Setembro de 2012.

## Foto 7.5 - Residenciais 5, 6, 7 e 8 que compõem o estudo de caso

**5** Residencial 05. QI 03 Lts. 900/940. St. de Indústria



**6** Residencial 06. QI 01 Lts. 1700/1780. St. de Indústria



**7** Residencial 07. QI 06 Lts. 1280/1380. St. de Indústria



**8** Residencial 08. QI 02 Lts. 1420/1520. St. de Indústria



Fotografias: Tânia Maria de Freitas. Setembro de 2012.

## Foto 7.6 - Residenciais 9, 10 ,11 e 12 que compõem o estudo de caso

**9** Residencial 09. QI 05 Lts. 1480/1580. St. de Indústria



**10** Residencial 10. Área Especial Leste Lts. 01/04. St. Central



**11** Residencial 11. Área Especial Leste Lts. 24/25. St. Central



**12** Residencial 12. QI 06 Lts. 1100/1260. St. de Indústria



Fotografias: Tânia Maria de Freitas. Setembro de 2012.

Os 12 empreendimentos pesquisados diferenciam-se em padrões de construção: material utilizado, tamanho das unidades residenciais, número de quartos e suíte e itens de lazer do edifício ou condomínio fechado.

A Tabela 7.12 apresenta os números da oferta residencial nos 12 empreendimentos imobiliários e seus respectivos prazos de entrega.

**Tabela 7.12 - Oferta residencial nos empreendimentos imobiliários**

Total de Unidades Residenciais	Da entrega do imóvel		
	Já realizada	Até dez/2012	De jan/2013 a dez/2015
4.622	272	1.054	3.296

Fonte: Elaboração da autora.

Obs.: 1) Pesquisa realizada entre os meses de janeiro a setembro de 2012, com percentuais atualizados em setembro de 2012; 2) Entrevistas em anexo; 3) Número de empreendimentos da pesquisa: 12 (doze).

Conforme indica a Tabela 7.12, os 12 empreendimentos possuem, no total, 4.622 unidades residenciais com entrega de 272 realizada em julho de 2011 e previsão de entrega de outras 4.350 unidades residenciais entre dezembro de 2012 e dezembro de 2015.

A Tabela 7.13 apresenta o número de unidades residenciais do universo da pesquisa e o percentual aproximado de comercialização até outubro do ano 2012. Na referida Tabela, consta a previsão de entrega dos imóveis por residencial. O total médio aproximado dos imóveis comercializados é de 82,8%.

**Tabela 7.13 - Número de unidades residenciais por empreendimento imobiliário e percentual comercializado - 2012**

<b>Nome do Empreendimento</b>	<b>Nº unidades residenciais por empreendimento</b>	<b>Previsão de Entrega</b>	<b>Percentual Comercializado até out/2012</b>
Residencial 1	120	dez/12	80%
Residencial 2	64	jan/12	100%
Residencial 3	264	dez/14	40%
Residencial 4	148	nov/12	100%
Residencial 5	208	jul/12	100%
Residencial 6	4801	jul/13	90%
Residencial 7	220	mar/13	98%
Residencial 8	330	dez/12	100%
Residencial 9	456	dez/12	90%
Residencial 10	768	mai/15	30%
Residencial 11	244	dez/15	Pré-lançamento
Residencial 12	648	dez/15	Pré-lançamento
<b>Total</b>	<b>4.622</b>	<b>-</b>	<b>82,80%</b> <b>(percentual médio aproximado)</b>

Fonte: elaboração da autora.

Obs.: 1) O percentual parcial do Residencial 6 corresponde às vendas das primeiras 3 torres do empreendimento, que é composto por 7 torres e totaliza 1.152 unidades residenciais; 2) Pesquisa realizada entre os meses de janeiro e setembro de 2012, com a atualização dos percentuais de comercialização em outubro de 2012; 3) Entrevistas no Apêndice A; 4) Número de empreendimentos que compõem a pesquisa: 12.

Segue a apresentação da Tabela 7.14, onde constam os percentuais negociados entre os proprietários dos terrenos e os empreendedores imobiliários nas atividades consorciadas, previstas no PDL - Gama.

**Tabela 7.14 - Participação dos permutantes na produção imobiliária**

<b>Nome do Empreendimento</b>	<b>Nº unidades residenciais por empreendimento</b>	<b>Percentual do permutante (proprietário do terreno)</b>	<b>Total de Unidades (aproximado)</b>
Residencial 1	120	15%	18
Residencial 2	64	Não informado	Não informado
Residencial 3	264	Não informado	Não informado
Residencial 4	148	10%	14
Residencial 5	208	15%	31
Residencial 6	1.152	20%	230
Residencial 7	220	18%	39
Residencial 8	330	15%	49
Residencial 9	456	10%	45
Residencial 10	768	10%	76
Residencial 11	244	Não informado	Não informado
Residencial 12	648	Não informado	Não informado
<b>Total</b>	<b>4.622</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Fonte: elaboração da autora.

Obs.: 1) Pesquisa realizada entre os meses de janeiro e setembro de 2012, com a atualização dos percentuais comercializados até setembro de 2012; 2) Entrevistas no Apêndice A.

### **7.3.2 Da comercialização dos imóveis: origem de moradia dos compradores e expectativas de uso**

Iniciada no lançamento dos empreendimentos imobiliários, a comercialização dos imóveis se dá por meio de venda à vista e por financiamento parcial do valor. Os preços, dentro do universo do estudo de caso, variam entre R\$ 200.000,00 e R\$ 420.000,00. Essa variação está relacionada ao tamanho do imóvel e à estrutura de lazer do condomínio e segurança oferecida.

De acordo com as informações obtidas a respeito da comercialização das unidades residenciais, a média de venda para a população do Gama é de aproximadamente 50%, o que pode ser relacionada à renda de parte da população local. Segundo a PDAD/2011 (CODEPLAN), em 20,1% dos domicílios ocupados, a renda mensal fica acima de 20 SMs. A maioria dessa camada da população já possui imóvel para moradia e busca a aquisição de imóvel novo e maior para melhorar sua situação de moradia no Gama.

A variação de percentuais de imóveis comercializados está relacionada ao período de lançamento do empreendimento. Há empreendimentos imobiliários com venda total ou quase total realizada, como é o caso dos residenciais 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 9. Outros edifícios têm menor percentual de unidades residenciais negociado, como é o caso dos residenciais 3 e 10 (Tabela 7.14).

Os resultados da pesquisa indicam que muitos compradores desses imóveis residem no Gama. Os demais imóveis comercializados são para moradores de outras localidades do DF, dentre as mais citadas aparecem Asa Sul, Asa Norte, Lago Norte, Lago Sul, Sudoeste, Taguatinga, Samambaia e Águas Claras. Como informam os responsáveis pela comercialização dos imóveis, a preferência pelos apartamentos de 3 e 4 quartos parte da própria população do Gama, com maior renda econômica. Os entrevistados informam, ainda, que parte dessa demanda possui imóvel de 2 quartos no Setor Central, que realiza a venda deste e adquire um maior. Segundo um dos entrevistados, “Tem compradores do Gama que vendem seus antigos apartamentos de dois quartos para comprarem outro maior. Dão uma boa entrada em dinheiro e financiam o resto”. (Informação verbal, Apêndice A, Entrevista 3).

Quando a questão levantada nas entrevistas é a respeito da qualidade dos imóveis e dos preços na nova oferta residencial, as respostas direcionam-se para a existência de uma demanda solvável para os novos empreendimentos imobiliários: “Aqui no Gama tem muito morador com renda boa e são, na maioria, funcionários públicos e empresários”. (Informação verbal, Apêndice A, Entrevista 3).

Na entrevista número 3 (Apêndice A) tem a informação verbal “Aqui no Gama tem muito morador com renda boa e são, na maioria, funcionários públicos e empresários”.

A venda de apartamentos de 2 quartos e a aquisição de apartamentos maiores para moradia pela população do Gama leva ao surgimento de uma nova oferta residencial no Setor Central. Há também o caso de alguns moradores do Gama que deixam de morar em casas, na expectativa de maior segurança no estabelecimento da moradia em apartamento em condomínio fechado. Estes moradores procuram principalmente os apartamentos de 3 e 4 quartos.

Quanto à venda dos novos imóveis no Gama para os que afirmam residir em outras localidades do DF e que têm a expectativa de comprar para morar, pode-se inferir que ocorrerá um pequeno deslocamento de populações destas localidades

para fixar residência no Gama. Outra situação observada, ainda que pouco representativa em números, é o retorno de antigos moradores ao Gama. O entrevistado do Residencial 3 (Apêndice A) afirma “[...] vem gente do Sudoeste que já morou no Gama, tinha vontade de voltar e vem agora que a cidade está crescendo, melhorando”.

Quanto à comercialização das unidades residenciais para a finalidade de investimentos financeiros para reserva de valor, uma questão muito apresentada nas entrevistas, observa-se que os empreendimentos imobiliários atendem a essa expectativa. Na entrevista 9 (Apêndice A), tem-se a afirmação “[...] como tinha muita gente querendo investir, muita gente é do ‘Plano’, Asa Sul, Asa Norte e Lago Norte”.

Ainda quanto aos investimentos financeiros no setor imobiliário, a origem de moradia varia entre Gama ou Plano Piloto de Brasília e áreas próximas, como Lago Norte e Sudoeste. Os investimentos financeiros têm direção certa quando a questão é o tipo de imóvel, fato que pode ser constatado na entrevista 4 (Apêndice A), quando o entrevistado afirma que “Quando eles vêm investir, procuram os apartamentos menores, compram dois, três, até mais. Preferem os de dois quartos, é mais fácil para alugar”.

Um dos empreendimentos apresentou uma situação diferente dos demais, em termos da comercialização. O Residencial 8, com 330 apartamentos de 2 e 3 quartos, fez venda total em poucas horas, como informou na entrevista o responsável pelo setor de vendas da incorporadora: “[...] quando foi lançado, foi vendido em poucas horas e tinha muita gente interessada em comprar para investir, sendo que uns 30% do Plano. Tanto do Plano quanto do Gama é mesmo para investir”. (Informação verbal, Apêndice A, Entrevista 8).

Os empreendimentos imobiliários têm características e preços diversos, uma vez que o empreendedor realiza pesquisas socioeconômicas, identifica a existência de demanda solvável na localidade e localidades vizinhas, verifica as expectativas da população para tipos de imóveis e os interesses de pequenos e médios investidores. Estas são as estratégias do mercado imobiliário, que não investe seu capital financeiro de forma a correr grandes riscos.

A pesquisa indica que moradores de outras localidades do DF adquirem imóveis para moradia no Gama, motivados pela dinamização urbana que abrange o setor imobiliário e setores da economia local. Nesse sentido, ocorre um deslocamento populacional para a localidade urbana em crescimento, que os

entrevistados informam ter relação com o preço mais acessível, se comparado a outras localidades do DF, e com o desejo de antigos moradores do Gama de voltar a residir no local.

As informações obtidas nas entrevistas indicam que o percentual de investimentos financeiros para a reserva de valor na aquisição dos imóveis é de aproximadamente 30% em alguns residenciais e que esses investimentos são feitos por moradores do Gama, do Plano Piloto e de outras RAs do DF. Ocorre que, em alguns empreendimentos, os entrevistados afirmam que os imóveis de 2 quartos interessam muito aos investidores, já que são melhores para alugar e, no caso da opção pela venda, esta também é mais fácil.

Se há um percentual relativamente alto de vendas para moradores do Plano Piloto (30%), conclui-se que a maioria deles não irá residir nesses imóveis, fazendo, somente, investimento financeiro. Somada ao percentual de vendas para moradores do Plano Piloto, a parcela da população do Gama que compra o imóvel, mas que já possui outro ou outros, conclui-se que esta parcela da população também realiza o investimento financeiro para reserva de valor. Nesse sentido, há indícios de que, ao menos a metade dos imóveis comercializados, atende à expectativa de reserva de valor no setor imobiliário.

A comercialização de unidades residenciais para moradores das áreas vizinhas ao Gama, pelo seu lado sul, divisa com o estado de Goiás, foi muito pouco significativa (menos de 5%). Para muitos gestores do espaço urbano, a proximidade com essas localidades justificaria o crescimento da oferta residencial no Gama. As informações obtidas nas entrevistas são de que os preços dos imóveis no Gama são altos para os moradores do “entorno” e que, nestas localidades, as incorporadoras imobiliárias constroem imóveis a custo mais baixo, de acordo com a média de renda da população, e os comercializam muito bem. Muitas incorporadoras são as mesmas que atuam nas proximidades do Gama e os corretores imobiliários trabalham ou trabalharam em Valparaíso, Cidade Ocidental, Pedregal e outras.

Há, também, uma demanda por moradia que não se enquadra no perfil econômico da demanda para a qual os imóveis são produzidos. Esta demanda ocupa habitações precárias construídas em fundos de terrenos em todos os setores habitacionais do Gama e não apresenta condições financeiras, nem expectativas, de aquisição de um imóvel para moradia. Observando o Gama em todo o seu conjunto,

a coabitação e a construção de barracos de aluguel têm aumentado de forma notável.

Ressalta-se que o quadro apresentado, por se tratar de uma expansão urbana em processo, pode apresentar mudanças conforme o dinamismo do espaço urbano, que tem, no tempo histórico, as mais claras respostas. Como afirma Santos (2007, p. 68), “[...] a história da cidade é a história de sua produção continuada”.

### **7.3.3 Consórcios imobiliários e permutantes**

O PDL do Gama aplica o instrumento do consórcio imobiliário para as edificações no Setor de Indústrias, conforme o texto do capítulo VIII, inciso I:

Considera-se consórcio imobiliário a forma de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

O permutante é o proprietário da terra que tem, garantido na legislação, o direito de optar por vendê-la ou passá-la ao empresário construtor em troca de parte dos imóveis produzidos.

A respeito das atividades consorciadas, de forma mais específica quanto aos percentuais dos permutantes nos empreendimentos produzidos, houve certa resistência por parte dos entrevistados em informar esses dados por desconhecimento do número exato ou por orientação recebida. Na entrevista realizada no setor que trata de aprovação e licenciamento de projetos da Administração Regional do Gama (GEREAPRO), a informação é de que esse percentual varia entre 10% e 15% dos imóveis produzidos.

Assim, a terra urbana, em seu valor edificável, faz do seu proprietário um forte agente de decisão na definição e/ou alteração de planos urbanísticos. Esse agente social atua em diversas frentes no espaço urbano, uma vez que ganha com a valorização da terra e, na atividade consorciada, passa a agente social, que realiza a atividade para reserva de valor. A situação verificada na localidade remete à condição de estoque da terra urbana para a produção da mais-valia<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Sobre a teoria do uso da terra urbana, ver Harvey (1980, p. 131-162). O autor aborda o valor de uso, o valor de troca e a alocação da terra urbana para a obtenção do lucro. À luz da *Teoria da Mais-Valia*, desenvolvida por Karl Marx em *O Capital* (volume 3, capítulo 47), Harvey (1980, p. 153-156) apresenta e discute as “três espécies básicas de renda que, tipicamente surgem no modo de produção: a renda de monopólio, a renda diferencial e a renda absoluta”.

Nesse sentido, o proprietário de terra na localidade com previsão de mudança de destinação de uso é um agente social atuante e tem como expectativa a valorização dessa terra. Esse é um dos segmentos da sociedade que se organiza e influencia as mudanças na legislação. Quanto a essa questão, Paviani (2010, p. 70) ressalta que a especulação fundiária tem sua essência nas atitudes dos agentes sociais que estocam “porções de terra à espera de valorização”.

#### **7.3.4 Os agentes sociais na produção e (re)produção do espaço urbano e a prática da reserva de valor**

As informações a respeito da comercialização dos imóveis mostram a dinâmica do mercado imobiliário no espaço urbano, que obedece a lógica da produção e da acumulação capitalista, de modo que tem sua ação produtiva planejada e sustentada no crescimento populacional e conseqüente aumento da demanda habitacional e na existência de uma camada da população disposta a realizar investimentos financeiros no setor.

Na comercialização, pode-se observar, inicialmente, a atuação das instituições financeiras que participam dos financiamentos dos imóveis, onde os lucros são garantidos, à medida que o financiamento gera lucros para aquelas instituições. Quanto à comercialização dos imóveis, no caso daqueles que os adquirem por meio de financiamentos, os agentes financeiros atuam com vistas a terem o retorno do investimento “[...] jogando-se todos os custos sobre as prestações”. (PAVIANI, 1987, p. 38).

Outro agente atuante no mercado da moradia é o corretor de imóveis, sendo que este atua como um agente individual ou como componente de um grupo maior que corresponde à empresa responsável pela comercialização, esta quase sempre em parceria com a construtora.

Dentre as mudanças inerentes ao crescimento urbano, deve-se considerar a ação especulativa que o mercado imobiliário realiza e que propicia a outro agente social, que adquire imóveis residenciais e lucra diante da existência de uma demanda reprimida, e que estabelecerá moradia na localidade alugando os imóveis.

A atuação do agente social incorporador imobiliário está diretamente relacionada à obtenção do lucro na produção da moradia. O incorporador imobiliário determina ou enseja determinar mudanças no espaço urbano imprimindo nele uma nova forma e um novo conteúdo, onde realizações do passado podem ser

substituídas por ações do presente. Os planos para o futuro representam uma negativa do processo histórico que delineou e delineia a formação do lugar.

A atuação do estado, que regulamenta a esfera de atuação do incorporador imobiliário, baseia-se em uma lógica justificada pelo crescimento econômico, pela necessidade de construção de espaços de moradia frente ao crescimento populacional e pela demanda dele resultante. Os impostos pagos pelos moradores da cidade que deveriam ser investidos na melhoria da infraestrutura local de modo a atingir toda a cidade são, muitas vezes, concentrados para o centro da cidade, como ocorre no Gama e em outras localidades urbanas.

O investimento em infraestrutura urbana no centro atrai investimentos privados e dinamiza economicamente esse local. Isso ocorre em detrimento de áreas afastadas do centro e desprivilegiadas, seja na dotação de infraestrutura ou em sua manutenção. A desvalorização de áreas da cidade não ocorre ao acaso, ocorre por força do planejamento na manutenção ou na constituição de espaços desiguais.

A pesquisa de campo mostra que o estudo local estende-se para a compreensão de processos e fenômenos que ocorrem no espaço urbano que, por sua vez, seguem a lógica da produção e (re)produção da desigualdade espacial. O contexto da expansão vertical no Gama é também o contexto da expansão urbana em outras localidades do DF.

O trecho da entrevista realizada na pesquisa de campo e apresentado a seguir, demonstra a visão do incorporador imobiliário a respeito da expansão urbana; a ampliação do tecido urbano no DF com a ideia de um futuro com total conurbação de áreas; a imagem dos espaços preexistentes como passíveis de mudança brusca e orquestrada pelo capital financeiro e a ideologia da expulsão de populações baseada na lógica da segregação espacial. Na ocorrência da “expulsão” de populações, um novo momento de segregação pode ser vivenciado no DF, questão esta a ser avaliada em futuro próximo. Segue o trecho da entrevista realizada em campo:

Esse Gama que está surgindo é para atender as necessidades de moradia de uma classe que quer morar bem. O Gama cresce e essa é uma tendência. Brasília só tem 52 anos: é um bebê. Tudo em Brasília vai se juntar, vai colar. Não vai mais ter esse negócio de cidade separada. Temos que pensar no futuro. E você veja bem: essa mudança na cidade é para fazer dela um novo lugar. Você sabe aquele lixo, aquela sujeira e aquelas casas velhas, com telhados mofoados no Setor Sul? É tudo um lixo. Então, aquelas pessoas estão lá em suas casas, que compraram há mais de 40 anos, em sua zona de conforto, mas isso vai mudar [...] elas terão que sair

de lá em algum momento. A cidade está crescendo e não pode ficar no atraso, com velhas construções, lugares feios e mal cuidados. (Informação verbal)<sup>11</sup>.

O entrevistado faz referência à Brasília como cidade muito nova e que cresce. Nesse sentido, avalia que “[...] tudo vai se juntar, vai colar”, demonstrando sua ideia da tendência à conurbação com abrangência para a totalidade do conjunto urbano do DF. A lógica de atuação dos incorporadores imobiliários foge à dinâmica social da cidade e representa a força do capital financeiro aliado ao estado na promoção de mudanças, no replanejamento e na reestruturação do espaço urbano. Ao fazer referência ao Setor Sul, este é considerado como uma localidade potencialmente passível de crescimento vertical, como ocorre no antigo Setor de Indústrias.

Ao se referir ao Setor Sul do Gama como localidade com “[...] sujeira, casas velhas, com telhados mofados”, o entrevistado deprecia a localidade e afirma seguramente que as pessoas que ali compraram suas casas e que estão em uma zona de conforto, terão que, em um futuro próximo, sair e dar lugar ao “crescimento”. A esse respeito, cabem considerações do ponto de vista de uma breve caracterização do lugar.

O Setor Sul é formado por 17 quadras residenciais, sendo que os terrenos para habitação unifamiliar têm 312,5 m<sup>2</sup> e as construções têm dimensões horizontais de baixo, médio e alto padrão. A localidade possui ajardinamentos, feitos e cuidados pelos moradores, asfaltamento de vias principais, porém com deficiências na conservação desse asfaltamento. O convívio entre os moradores é notadamente forte. Muitos moradores do Setor Sul afirmam que, pelo fato do setor ser um pouco afastado do centro, vão pouco a este setor e dizem ter nas proximidades, comércios locais que atendem muito bem à suas necessidades.

A fala do entrevistado leva ao entendimento de que o avanço do setor imobiliário se sobrepõe ao vínculo social e à condição dos moradores, ainda que momentânea, da propriedade dos imóveis. A possibilidade da implantação de mudanças é parte de planos futuros, onde esses imóveis passarão à propriedade dos herdeiros legais, que podem ou não realizar a venda. O interesse na localidade para a expansão dos projetos urbanísticos de crescimento vertical se dá, inclusive, pelo tamanho dos terrenos e pela existência de grandes espaços destinados a áreas verdes. É terra urbana que pode ser depreciada com vistas à valorização futura.

---

<sup>11</sup> Trecho de entrevista concedida por representante de empresa atuando na incorporação imobiliária no Gama. Entrevista completa no Apêndice A, Entrevista 10.

Para ilustrar essas considerações, seguem as palavras de Harvey:

O desenvolvimento capitalista precisa negociar uma margem estreitíssima entre a preservação de valores dos compromissos passados, assumidos num lugar e num tempo específicos, ou sua desvalorização, a fim de abrir um novo espaço para a acumulação. O capitalismo luta perpetuamente, portanto, por criar uma paisagem social e física à sua própria imagem e indispensável para suas necessidades, em determinado ponto do tempo, simplesmente para, com igual certeza, minar, desintegrar e até destruir essa paisagem, num ponto posterior do tempo. As contradições internas do capitalismo expressam-se através da formação e re-formação irrequietas das paisagens geográficas. É de acordo com essa música que a geografia histórica do capitalismo tem que dançar, ininterruptamente. (HARVEY, 1985, p. 150 *apud* SOJA, 1993, p. 191).

A depreciação e desvalorização de áreas antigas, a fim de se implantar uma nova configuração urbana, têm se tornado fato corriqueiro nas cidades. O afastamento das camadas mais pobres da população para localidades cada vez mais distantes do centro, do *core*, ocorre no DF e pode ocorrer de forma rápida e intensa no Gama, pela sua proximidade com a divisa geográfica DF - Goiás. Muito embora o exemplo do Setor Sul não faça parte do recorte espacial definido para esta pesquisa, o antigo Setor de Indústrias, a lógica de atuação do agente social incorporador imobiliário abrange a totalidade do Gama e este agente já demonstra seus interesses quanto à continuidade da expansão urbana. De encontro aos acontecimentos no Gama, surge a ideia de alguns moradores mais empobrecidos, do ponto de vista econômico, de que, com o crescimento do Gama, logo terão que se mudar para lugares como o Pedregal, o Céu Azul, o Novo Gama ou para outras localidades do Goiás.

#### **7.4 A NOVA ÁREA RESIDENCIAL DO GAMA: TENDÊNCIAS À SEGREGAÇÃO ESPACIAL E ESTRATIFICAÇÃO RESIDENCIAL**

A produção de condomínios fechados apresenta-se como uma nova forma de morar e atende à expectativa da população que tem o poder de compra para realizar essa escolha, buscando segurança, privacidade e externalidades de lazer. Por outro lado, existe uma população que tem sua preferência voltada para a manutenção de um modo de vida, onde a forma de morar a ele vinculada define a escolha pela permanência em casas, em uma atitude de priorização das relações sociais no e com o lugar, não seguindo as tendências dos novos padrões e modelos de moradia.

Outra parcela da população da cidade mantém-se totalmente distante das novas ofertas residenciais, pela impossibilidade financeira da compra ou aluguel.

Essa camada da população constitui-se, essencialmente, em demanda social por moradia, considerada no programa do governo federal denominado Minha Casa Minha Vida (MCMV). Existe, ainda, uma demanda por moradia que se enquadra em faixas intermediárias: que possuem renda econômica média, mas ônus excessivo com aluguel. Essa camada da população informa não ter condição econômica para aquisição de imóveis produzidos no antigo Setor de Indústrias.

Essas questões são de suma importância na abordagem do tema empreendedorismo e governança urbana e suscitam discussões voltadas para a redução da força do estado como gestor que em muito amplia a escala de atuação dos incorporadores financeiros, que em casos como o do Gama, produzem moradias para a camada da população de maior faixa de renda.

A fragmentação social e a estratificação residencial são observadas no Gama desde os seus primeiros anos. O acirramento dos fenômenos é esperado quando novas áreas de padrões de construção superiores passam a compor o conjunto urbano, no caso do Gama, já consideravelmente diferenciado e desigual.

Quanto à segregação espacial, pode-se afirmar que “a nova forma de morar”, propagandeada na comercialização dos imóveis, não implica necessariamente na ocorrência desse fenômeno, uma vez que a diferenciação no padrão das construções não chega a ser tão grande diante das diferenciações já existentes. O que levou ao levantamento da questão foi o padrão dos novos empreendimentos, com inúmeras ofertas de serviço e lazer em “condomínios fechados”. Haverá certa homogeneidade socioeconômica (previsão de renda domiciliar acima de dez SMs) na nova área habitacional, de melhor padrão de construção, podendo levar ao acirramento da estratificação residencial no espaço urbano.

Em estudo realizado no Gama, em 2011, a ocorrência da segregação espacial foi constatada. Mas o fenômeno investigado na localidade relaciona-se a fatos históricos que diferem dos acontecimentos atuais apresentados neste estudo. A localidade onde foi realizado o estudo corresponde à quadra 50 do Setor Leste do Gama. Foi observada, na investigação, a formação de território e a ocorrência de autosegregação na comunidade, em atitude de resistência<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Artigo apresentado na 2ª Conferência de Desenvolvimento do IPEA – 2011. Título: A produção do espaço e a formação de territorialidades: o caso da quadra 50. Autores: Tânia Maria de Freitas e Cleison Leite Ferreira.

## 7.5 TÓPICOS CONCLUSIVOS

No estudo de caso as questões de pesquisa levantadas foram abordadas em termos de resultados e discussões apresentados. Quanto à hipótese levantada, esta se confirma, em parte, uma vez que existe, na localidade do Gama, uma demanda por unidades residenciais de tamanho maior e com maior qualidade quanto aos padrões de construção. Por outro lado, observa-se a ocorrência de investimentos financeiros no setor imobiliário para a reserva de valor, tanto por parte de moradores do Gama quanto por parte de moradores de outras localidades do DF. Quanto aos preceitos sociais no campo da habitação, constantes nos planejamentos urbanos para o DF e para a localidade específica, pode-se afirmar que os empreendimentos na área do antigo Setor de Indústrias não correspondem aos empreendimentos para o atendimento à demanda habitacional de menor renda econômica. No que se refere à habitação de interesse social, cabe afirmar que há, no Gama, áreas previstas para estas edificações, mas as construções não foram iniciadas. (Informação verbal, Entrevista com a Administração Regional do Gama, Apêndice C).

## 8 CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES

As marcas das realizações do passado e do presente somam-se e dão a configuração espacial da atualidade. A cidade planejada para sede da nova capital teve aumento populacional expressivo ao longo da sua história e, antes mesmo de sua inauguração na década de 1960, as primeiras cidades-satélites, Taguatinga, Sobradinho e Gama, iniciavam sua história a partir da ação, por parte do governo, de assentar os migrantes que trabalhavam na construção de Brasília, decididos a nela ficar, em núcleos nas áreas periféricas, distantes do *core* urbano.

As terras pertencentes ao quadrilátero do DF e áreas adjacentes tornam-se um atrativo para a chegada de mais migrantes. Assim, a evolução urbana do DF mostra que, com a formação de novos núcleos urbanos, com o aumento populacional e com a ampliação da esfera de influência da Área Metropolitana de Brasília, as tendências indicam para um aumento populacional expressivo e para o avanço do processo de conurbação. A questão da descentralização dos empregos é há muito defendida pelo geógrafo Aldo Paviani, que propõe o incentivo governamental para que empresas em diversos setores sejam instaladas em pontos estratégicos do DF como forma de gerar empregos mais próximos das populações que residem distantes do centro do Plano Piloto de Brasília.

É por analisar minuciosamente a dinâmica territorial do DF e da RIDE que se tem a apreensão das tendências do crescimento urbano na Área Metropolitana de Brasília e uma questão de extrema importância é a descentralização da oferta de empregos no Plano Piloto diante da capacidade de suporte do centro de Brasília para a oferta de empregos de modo a atender a demanda gerada pelo aumento populacional e diante da necessidade de garantir qualidade de vida às populações que poderão ter seus empregos mais próximos ao seu local de residência.

A abordagem a respeito da necessidade da geração de empregos e do avanço da atuação do mercado imobiliário ocorre em virtude de observar, no estudo de caso do Gama, que os empreendimentos imobiliários para a finalidade residencial são realizados justamente em uma área que era destinada à geração de empregos, dentro da malha urbana, no antigo Setor de Indústrias, levando a condição da terra urbana a uma situação de subutilização. Com isso, a terra ficou em estoque e teve garantida a oportunidade da mudança de uso e da maximização do seu valor. A

regulamentação das mudanças no Setor de Indústrias teve como marco legal o Plano Diretor Local, Lei nº 728/2006.

O estudo de caso do Gama mostra que o processo de conurbação na área Sudoeste do DF avança rapidamente, de modo que a expansão urbana nesta RA extrapola os limites do seu plano urbanístico em formato de colmeia. Essa expansão dos limites ocorre devido à ocupação iniciada na década de 2000, na direção norte, com a formação dos condomínios nas terras rurais, chegando às proximidades do Recanto das Emas, RA XV. É característica da dinâmica urbana do Gama, o deslocamento diário de sua população para o Plano Piloto, que concentra a maior parte dos empregos no DF e, ao mesmo tempo, o movimento diário de populações de diversas localidades urbanas vizinhas (municípios da RIDE), que trabalham nesta RA, e para o uso de serviços de saúde, de educação e outros. A observação do movimento diário da população na rodoviária do Gama dá a ideia desse dinamismo: de um lado da rodoviária operam as empresas de ônibus do DF, com fluxo intenso para o Plano Piloto, do outro, as empresas de ônibus do Goiás. Muitos trabalhadores de municípios da RIDE ocupam empregos domésticos, empregos na construção civil e no comércio do Gama.

Essas considerações são feitas a fim de demonstrar a importância que o Gama exerce no conjunto urbano de Brasília e na sua relação com municípios da RIDE próximos. A realização de investimentos imobiliários no Setor de Indústrias e em parte do Setor Central do Gama evidencia uma tendência a uma dinâmica populacional intensa e que não ocorre acompanhada de uma infraestrutura capaz de manter uma localidade urbana com qualidade de vida.

Observando as mudanças no espaço urbano conclui-se que a terra urbana, em termos do seu valor e na maximização desse valor, envolve uma atuação planejada, onde proprietários de terra, estado, instituições financeiras e empresas imobiliárias atuam com força crescente na organização espacial das cidades. Outros agentes sociais formam a rede que empreende mudanças no espaço urbano: se ocorrem ações no âmbito de investimentos no mercado imobiliário há uma demanda para tais investimentos.

Na produção do espaço urbano, o capital financeiro aliado ao estado, objetivando e obtendo lucros, mantém à margem da sociedade, populações menos favorecidas economicamente.

O estudo específico do processo de verticalização revelou que:

- a atuação de agentes sociais com interesses voltados para a maximização d
- um novo espaço de atuação foi aberto aos incorporadores imobiliários e aos agentes financeiros;
- a oferta habitacional representa, para parte da população do Gama (a camada de maior poder aquisitivo), a possibilidade de morar em apartamentos maiores em condomínios fechados, com boa estrutura de lazer e segurança;
- a nova oferta habitacional representou, para alguns moradores do Gama e para moradores de outras localidades do DF, a possibilidade de realização de investimentos financeiros na aquisição de imóveis;
- ocorre a aquisição de imóveis por moradores de outras RAs do DF, sendo que parte pode estabelecer moradia no Gama;
- não é identificada, no estudo, a possibilidade de movimentação de populações de localidades vizinhas componentes do estado de Goiás para o Gama, pelo fato de que a média da renda da população destas localidades é inferior a da população do Gama;
- em observância à ocorrência de aumento da coabitação (observação direta/ ausência de dados estatísticos) e, considerando que grande parte da população do Gama possui renda inferior a 5 SMs, o déficit habitacional para a população de baixa renda não tem relação com a oferta residencial do estudo de caso;
- a oferta habitacional na nova área residencial atende à população com renda econômica acima de dez SMs e, embora no Gama existam quatro áreas para projeções de habitação coletiva para o atendimento a programas de habitação de interesse social, não se pode afirmar que há uma compatibilização entre projetos habitacionais e faixas de renda econômica; e
- a estratificação residencial é acirrada, mas a segregação no espaço intraurbano consiste em um fenômeno que poderá ser melhor analisado com a finalização do processo de verticalização na área de estudo e após a ocupação dos novos espaços de moradia, quando poderão ser analisadas as relações estabelecidas no e com o espaço urbano em sua totalidade. Pode-se afirmar que o Gama possui forte característica cultural relacionada à formação

de vínculos sociais, demonstrados na dinâmica diária de uso e apropriação dos espaços, o que pode indicar a tendência a não ocorrência de isolamento de um grupo social que habita uma área privilegiada da localidade urbana. A moradia em condomínios fechados está mais ligada à busca de segurança do que ao isolamento diário.

A produção imobiliária tem se mostrado, até o momento, rentável aos investidores, mas os sinais de desaquecimento no setor começam a aparecer, já que há, no momento, alguns compradores vendendo o ágio de imóveis adquiridos e que afirmam fragilidade no orçamento doméstico, levando à incapacidade de continuar assumindo as altas prestações dos imóveis. A venda rápida ocorreu na fase inicial com os primeiros empreendimentos imobiliários lançados; o número de projetos de construção é muito menor do que a quantidade de terrenos disponíveis no antigo Setor de Indústrias.

Essas afirmações são apresentadas embora levando em consideração que o mercado imobiliário faz suas pausas para a realização de investimentos financeiros, baseado na lei da oferta e procura. Os preços dos imóveis são altos para a média de renda da população e a expectativa de investimento para a reserva de valor pode ter sido atendida para o momento.

Outra questão importante quando consideradas as tendências, é o fato de que a maioria dos empreendimentos imobiliários em fase de construção ou com construção já finalizada até o momento está localizada no lado oeste do antigo Setor de Indústrias, isso porque no lado leste desse setor predominam oficinas mecânicas e lojas de autopeças. Essa atividade comercial é bastante rentável aos comerciantes, levando-os a não negociar seus terrenos, ao menos no momento.

O antigo Setor de Indústrias possui avenidas estreitas, o que aparenta não comportar o grande fluxo de pessoas e de veículos resultante da formação de um setor habitacional com previsão de oferta de aproximadamente 30.000 novas unidades habitacionais. Além das avenidas estreitas, a área do Setor de Indústrias é visivelmente pequena para comportar o crescimento vertical previsto pela equipe técnica responsável pelo planejamento urbano local.

## Recomendações

Observando a expansão urbana no DF e a evolução dessa expansão nos últimos anos, vale reforçar a necessidade da tomada de medidas rígidas e eficazes para coibir o parcelamento irregular de terras.

O planejamento regional e a ação conjunta dos governos do estado de Goiás e do DF, que encontra entraves políticos representa um dos caminhos para a solução de problemas, a oferta de moradia, o controle da ocupação irregular de terra e outros.

Assim, recomenda-se para o Gama e demais localidades da AMIB:

- a observação mais direta dos resultados que o crescimento vertical promove, em termos do aumento da densidade urbana e dos efeitos desse aumento na qualidade de vida das populações;
- a alteração das normas de gabarito dos edifícios a serem construídos no prosseguimento do processo de verticalização nas RAs do DF;
- o fortalecimento dos conselhos locais por meio da conscientização da sociedade para sua efetiva participação na elaboração e no acompanhamento das mudanças na cidade;
- a ação do governo no sentido de congregar crescimento e dinamização econômica por meio do incentivo às grandes empresas para a sua entrada e atuação nas áreas de desenvolvimento econômico previstas nos Planos Diretores; e
- no caso do Gama e outras localidades urbanas, vale ressaltar que os investimentos públicos em infraestrutura, como a revitalização de parques urbanos, a construção de ciclovias, a recuperação do asfaltamento de todas as vias de acesso na cidade, o ajardinamento das chamadas “áreas verdes”, porém abandonadas, são algumas das ações que devem contemplar todo o conjunto urbano e não somente as áreas novas e as áreas centrais, de modo a garantir que os espaços de moradia e de vivência ofereçam qualidade à população.

Quando a questão refere-se ao exercício da cidadania, a conscientização da população para a organização social e para a participação nas discussões e intervenções nos planos de gestão urbana no que tange às questões ambientais e ao uso da terra urbana deve ser parte de um conjunto de ações que apontam para

uma organização menos desigual do espaço urbano. Tais recomendações são dirigidas à educação, que corresponde ao caminho para a construção da cidadania e para as mudanças sociais que dependem da ampliação dos conhecimentos a respeito do lugar de vivência e do que se deseja mudar ou manter para esse lugar. Nesse sentido, o estudo do espaço urbano do DF é apresentado no currículo da educação básica do DF (2006):

Analisar o processo histórico-geográfico da ocupação do espaço do Distrito Federal, estabelecendo relação com o uso do solo, os aspectos populacionais, o espaço de produção, a questão ambiental, o entorno e a Região Integrada de Desenvolvimento do Entorno-RIDE. (Currículo de Educação Básica das Escolas Públicas do Distrito Federal).

A habilidade é colocada como parte do conteúdo curricular a ser trabalhado na 2ª série do ensino médio e, embora o currículo esteja em processo de revisão, o estudo do DF, AMB e RIDE constarão na proposta do currículo. Conhecer a dinâmica urbana da Área Metropolitana de Brasília é o ponto de partida para entender os processos espaciais nas demais localidades do Brasil e do mundo. O problema que se coloca diante dessa questão é a falta de material didático sistematizado, com a abordagem do espaço urbano da AMB. Ainda que existam recursos disponíveis na *Internet*, é necessária a sistematização.

A recomendação, neste sentido, direciona-se para que a Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal no sentido de propiciar a elaboração de material didático amplo, reunindo os estudos realizados pela Universidade de Brasília e os conhecimentos pedagógicos dos professores da Rede Pública de Ensino do DF. O conhecimento adquirido deve ser levado a toda a sociedade.

Quanto ao estudo do DF, a recomendação é de que a Secretaria de Estado de Educação disponibilize aos alunos da rede pública o livro *Distrito Federal: paisagem, população e poder*, dos autores Marília Peluso e Washington Cândido, que se constitui atualmente em material didático que atende às necessidades de professores e alunos para o apoio no trabalho pedagógico, abrangendo competências e habilidades previstas no currículo do ensino médio – área de estudo geografia.

## REFERÊNCIAS

ANJOS, R. S. A. **Dinâmica territorial: cartografia - monitoramento - modelagem**, p. 124. Brasília: Mapas Editora & Consultoria, 2008.

\_\_\_\_\_. Monitoramento dos vetores de expansão urbana de Brasília. In: PAVIANI, A. (Org.). **Brasília 50 anos: da capital à metrópole**. Brasília: UnB, 2010.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Déficit habitacional no Brasil 2008**. Brasília: Ministério das Cidades, 2011. Disponível em: <[http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/DHB\\_2008\\_Final\\_2011.pdf](http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/DHB_2008_Final_2011.pdf)>. Acesso em: 25 set. 2012.

CAMPOS, N. A segregação planejada. In: PAVIANI, A. (Org.). **A conquista da cidade: movimentos populares em Brasília**. Brasília: UnB, 2010.

CARLOS, A. F. A. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2009.

CODEPLAN. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD**. Brasília: CODEPLAN, 2004.

\_\_\_\_\_. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD**. Brasília: CODEPLAN, 2011.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

DISTRITO FEDERAL. Arquivo Público do Distrito Federal. **Acervo fotográfico**. Brasília, s/d.

\_\_\_\_\_. **Plano Distrital de Habitação de Interesse Social – PLANDHIS**. Dezembro de 2012.

\_\_\_\_\_. SEE. Secretaria de Estado de Educação. **Currículo de Educação Básica**. Brasília, 2006.

\_\_\_\_\_. SEDHAB. Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano. Plano Diretor Local do Gama. **Lei Complementar nº 728, de agosto de 2006**.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal. Anteprojeto de Lei Complementar. **Diário Oficial do Distrito Federal**, n. 174, p. 75, 27 de agosto de 2012.

\_\_\_\_\_. **Plano Diretor Ordenamento Territorial**. Brasília, 2009.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar n.728 de 18 de agosto de 2006. **Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama – RA II**, 2006.

FERREIRA, I. C. B. O processo de urbanização e a produção do espaço metropolitano de Brasília. In: PAVIANI, A. (Org.). **Brasília, ideologia e realidade: espaço urbano em questão**. Brasília: UnB, 2010.

FRAZÃO, D. C. **Expansão urbana, nucleações e a formação de centralidades no Distrito Federal**: o caso do Gama. 2009, p. 158. Dissertação (Mestrado em Geografia - Programa de Pós-Graduação em Geografia - Universidade de Brasília). Disponível em: <[bdtd.bce.unb.br/tesesimplificado/tde\\_busca/arquivo.php?codArquivo=5402](http://bdtd.bce.unb.br/tesesimplificado/tde_busca/arquivo.php?codArquivo=5402)>. Acesso em: 18 set. 2012.

FREITAS, T. M., FERREIRA, C. L. A produção do espaço urbano: formação de território e governança urbana, o caso da quadra 50 da cidade Gama - DF. **Anais do I Circuito Acadêmico da 2ª Conferência de Desenvolvimento do IPEA 2011**. Brasília, 2011. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo44.pdf>>. Acesso em: 18 nov. de 2013.

FIBGE. Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

\_\_\_\_\_. **Região de influência das cidades – 2007**. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.

GONZALES, S. F. N. A gestão urbanística do espaço habitado: o objeto e o método no caso do Distrito Federal. In: PAVIANI A. (Org.). **Brasília 50 anos**: da capital à metrópole. Brasília: UnB, 2010.

\_\_\_\_\_. A renda do solo urbano: hipóteses de explicação de seu papel na evolução da cidade. In: KOHLSDORF, M. E. **O espaço da cidade**: contribuições à análise urbana. São Paulo: Projeto, 1990.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: USP, 1997.

GOUVÊA, L. A. A capital do controle e da segregação social. In: PAVIANI, A. (org.). **A conquista da cidade**: movimentos populares em Brasília. Brasília: UnB, 1991.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

\_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2006.

\_\_\_\_\_. **Espaços de esperança**. São Paulo: Loyola, 2009.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Sinopse do Censo Demográfico 2010**. 2010. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?uf=53&dados=0>>. Acesso em: 05 dez. 2012.

\_\_\_\_\_. Coordenação de População e Indicadores Sociais. **Síntese de indicadores sociais**: uma análise das condições de vida da população brasileira. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

JATOBÁ, S. U. Crescimento urbano na metrópole de Brasília. In: PAVIANI A. (org.). **Brasília 50 anos**: da capital à metrópole. Brasília: UnB, 2010.

LEFEBVRE, H. **A cidade do capital**. 2. ed. Rio de Janeiro: DP&A/Lamparina, 1999.

ONU - HABITAT. **Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012**: rumbo a una nueva transición urbana. Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos. Agosto de 2012.

PAVIANI, A. (Org.). **Urbanização e metropolização**: a gestão dos conflitos em Brasília. Brasília: UnB, 1987.

\_\_\_\_\_. A construção injusta do espaço urbano. In: PAVIANI, A. (Org.). **A conquista da cidade** – movimentos populares em Brasília. Brasília: UnB, 1991.

\_\_\_\_\_. A realidade da metrópole: mudança ou transformação na cidade? In: PAVIANI, A. (Org.). **Brasília: moradia e exclusão**. Brasília: UnB, 1996.

\_\_\_\_\_. A metrópole terciária. In: PAVIANI, A. (Org.). **Brasília, ideologia e realidade: o espaço urbano em questão**. Brasília: UnB, 2010.

\_\_\_\_\_. **Brasília, a metrópole em crise: ensaios sobre urbanização**. Brasília: UnB, 2010.

\_\_\_\_\_. (Org.). **Brasília 50 anos: da capital à metrópole**. Brasília: UnB, 2010.

QUIVY, R.; CAMPENHOUDT, L. V. **Manual de investigação em ciências sociais**. Lisboa: Gradiva, 2008.

RIBEIRO, L. C. Q. Segregação residencial: teorias, conceitos e técnicas. In: MOISÉS, A. (Coord.). **Cidade, segregação urbana e planejamento**. Goiânia: UCG, 2005.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1996.

\_\_\_\_\_. **Espaço e método**. São Paulo: USP, 2008.

\_\_\_\_\_. **Técnica, espaço, tempo**. São Paulo: USP, 2008.

SCHVASBERG, B. Do plano piloto à Brasília metropolitana: considerações sobre planos diretores e planejamento metropolitano. In: PAVIANI, A. (Org.). **Brasília 50 anos: da capital à metrópole**. Brasília: UnB, 2010.

\_\_\_\_\_.; LOPES, A. O tema metropolitano nos planos diretores. In: JUNIOR, O.; MONTANDON, D. (Org.). **Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade**: balanço crítico e perspectivas. Observatório das Metrôpoles – IPPUR/UFRJ. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011.

SOJA, E. W. **Geografias pós-modernas**: a reafirmação do espaço na teoria social. Tradução de Vera Ribeiro, 2. ed. inglesa. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

VASCONCELOS, J. A. **A mudança da capital**. Brasília: Centro Gráfico do Senado Federal, 1978.

## ANEXO 1 - Resultados do Universo do Censo 2010

### População residente do Distrito Federal - 2010

Mesorregiões, microrregiões, municípios, distritos e subdistritos	População residente								
	Total	Homens	Mulheres	Situação do domicílio e sexo					
				Urbana			Rural		
				Total	Homens	Mulheres	Total	Homens	Mulheres
<b>Total</b>	<b>2 570 160</b>	<b>1 228 880</b>	<b>1 341 280</b>	<b>2 482 210</b>	<b>1 180 777</b>	<b>1 301 433</b>	<b>87 950</b>	<b>48 103</b>	<b>39 847</b>
<b>Mesorregiões</b>									
Distrito Federal	2 570 160	1 228 880	1 341 280	2 482 210	1 180 777	1 301 433	87 950	48 103	39 847
<b>Microrregiões</b>									
Brasília	2 570 160	1 228 880	1 341 280	2 482 210	1 180 777	1 301 433	87 950	48 103	39 847
<b>Municípios, Distritos e Subdistritos</b>									
Brasília	2 570 160	1 228 880	1 341 280	2 482 210	1 180 777	1 301 433	87 950	48 103	39 847
Brasília	2 570 160	1 228 880	1 341 280	2 482 210	1 180 777	1 301 433	87 950	48 103	39 847
Brasília	209 855	96 065	113 790	209 806	96 041	113 765	49	24	25
Brazlândia	57 542	28 366	29 176	42 353	20 322	22 031	15 189	8 044	7 145
Candangolândia	15 924	7 583	8 341	15 924	7 583	8 341	-	-	-
Ceilândia	402 729	192 997	209 732	394 631	188 780	205 851	8 098	4 217	3 881
Cruzeiro	81 075	37 626	43 449	81 075	37 626	43 449	-	-	-
Gama	135 723	64 369	71 354	125 260	58 904	66 356	10 463	5 465	4 998
Guará	142 833	67 041	75 792	142 701	66 974	75 727	132	67	65
Lago Norte	41 627	20 151	21 476	41 334	19 998	21 336	293	153	140
Lago Sul	29 537	14 201	15 336	29 521	14 192	15 329	16	9	7
Núcleo Bandeirante	43 765	20 747	23 018	40 668	19 192	21 476	3 097	1 555	1 542
Paranoá	53 618	25 982	27 636	45 679	21 778	23 901	7 939	4 204	3 735
Planaltina	171 303	83 249	88 054	157 765	75 945	81 820	13 538	7 304	6 234
Recanto das Emas	121 278	58 645	62 633	120 141	58 042	62 099	1 137	603	534
Riacho Fundo	71 854	34 495	37 359	69 274	33 041	36 233	2 580	1 454	1 126
Samambaia	200 874	96 788	104 086	198 025	95 302	102 723	2 849	1 486	1 363
Santa Maria	118 782	57 104	61 678	117 629	56 853	60 776	1 153	251	902
São Sebastião	100 659	52 178	48 481	92 578	45 891	46 687	8 081	6 287	1 794
Sobradinho	210 119	101 196	108 923	198 387	95 072	103 315	11 732	6 124	5 608
Taguatinga	361 063	170 097	190 966	359 459	169 241	190 218	1 604	856	748

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010.

## ANEXO 2 - Total de Domicílios conforme PNAD - 2009

Grandes Regiões, Unidades da Federação e Regiões Metropolitanas	Domicílios particulares permanentes urbanos					Proporção com propriedade do terreno (%)
	Total (1.000 domicílios)	Distribuição percentual, por condição de ocupação (%)				
		Próprio	Alugado	Cedido		
<b>Brasil</b>	<b>49.828</b>	<b>73,1</b>	<b>19,4</b>	<b>7,0</b>	<b>69,2</b>	
<b>Norte</b>	<b>3.210</b>	<b>78,1</b>	<b>15,1</b>	<b>6,2</b>	<b>75,8</b>	
	328	74,6	19,4	5,9	73,1	
	151	81,5	13,4	4,5	76,9	
	702	77,7	14,7	5,9	75,4	
	99	76,6	16,5	6,7	76,5	
	1.492	80,2	13,4	6,1	77,5	
	558	81,3	11,8	6,6	76,4	
	149	79,8	12,1	8,1	76,8	
	288	70,7	21,7	7,5	69,5	
<b>Nordeste</b>	<b>11.373</b>	<b>74,3</b>	<b>18,6</b>	<b>6,8</b>	<b>71,0</b>	
	1.202	79,9	15,4	4,6	75,9	
	566	78,5	12,1	9,2	74,7	
	1.890	70,5	21,7	7,4	66,0	
	990	71,8	21,5	6,2	64,1	
	680	67,7	22,9	9,1	66,2	
	854	73,2	19,1	7,3	69,4	
	2.039	73,2	20,1	6,2	70,1	
	1.141	74,6	19,1	5,9	70,0	
	609	73,6	19,4	6,9	71,0	
	493	72,9	21,9	4,9	72,8	
	3.041	76,5	16,2	6,7	73,3	
	1.155	76,9	17,5	5,0	73,1	
<b>Sudeste</b>	<b>23.830</b>	<b>72,1</b>	<b>20,2</b>	<b>7,3</b>	<b>67,6</b>	
	5.376	71,0	20,0	8,7	68,1	
	1.584	73,3	16,6	9,9	67,8	
	906	71,2	20,5	8,0	68,7	
	5.205	75,9	17,8	6,0	72,0	
	3.919	76,0	17,9	5,7	71,4	
	12.342	71,0	21,3	7,2	65,4	
	5.865	71,6	20,6	6,9	62,4	
<b>Sul</b>	<b>7.606</b>	<b>75,5</b>	<b>17,9</b>	<b>6,2</b>	<b>70,9</b>	
	2.950	71,5	21,0	7,2	66,8	
	958	74,4	19,3	5,9	69,8	
	1.642	76,7	18,2	4,8	72,6	
	3.015	78,7	14,7	6,0	74,0	
	1.299	79,4	13,9	5,6	74,5	
<b>Centro-Oeste</b>	<b>3.808</b>	<b>66,8</b>	<b>24,0</b>	<b>8,7</b>	<b>65,0</b>	
	645	68,9	22,2	8,7	67,5	
	775	73,9	20,2	5,9	72,4	
	1.645	65,2	24,0	10,0	63,0	
	743	61,3	29,7	8,7	59,6	

Fonte: IBGE (2010b, p. 89).

### ANEXO 3 - População segundo o ano de chegada ao Gama - 2011

Anos	Nº	%	% de Imigrantes
Total	127.121	100,0	-
Nascidos no DF	70.133	55,2	-
Imigrantes	56.988	44,8	100,0
Até 1960	6.957	5,5	12,2
De 1961 a 1970	17.674	13,9	31,0
De 1971 a 1980	12.134	9,5	21,3
De 1981 a 1990	6.229	4,9	10,9
De 1991 a 2000	7.321	5,8	12,8
Acima de 2000	5.743	4,5	10,1
Não sabe	930	0,7	1,6

Fonte: CODEPLAN, PDAD (2011, p. 26).

### ANEXO 4 - Moradores segundo UF/RIDE de origem

UF/RIDE	Nº	%	% de Imigrantes
<b>Total</b>	<b>127.121</b>	<b>100,0</b>	
Distrito Federal	70.133	55,2	
Outras UFs	56.988	44,8	100,0
Acre	283	0,2	0,5
Alagoas	607	0,5	1,1
Amapá	-	-	-
Amazonas	81	0,1	0,1
Bahia	5.743	4,5	10,1
Ceará	6.633	5,2	11,6
Espírito Santo	445	0,3	0,8
Goiás	7.038	5,5	12,3
Maranhão	4.004	3,1	7,0
Mato Grosso	162	0,1	0,3
Mato Grosso do Sul	-	-	-
Minas Gerais	11.811	9,5	20,7
Pará	162	0,1	0,3
Paraíba	4.611	3,6	8,1
Paraná	566	0,4	1,0
Pernambuco	2.669	2,1	4,7
Piauí	5.905	4,6	10,4
Rio de Janeiro	1.294	1,0	2,3
Rio Grande do Norte	1.658	1,3	2,9
Rio Grande do Sul	324	0,3	0,6
Rondônia	-	-	-
Roraima	-	-	-
Santa Catarina	40	0,0	0,1
São Paulo	1.254	1,0	2,2
Sergipe	364	0,3	0,6
Tocantins	768	0,6	1,3
Exterior	81	0,1	0,1
RIDE	485	0,4	0,9
Não sabe	-	-	-

Fonte: CODEPLAN, PDAD (2011, p. 27).

## ANEXO 5 - População do Gama segundo a RA de origem

Região Administrativa	Nº.	%	% de Imigrantes
<b>Total</b>	<b>127.121</b>	<b>100</b>	
<b>Nunca mudou</b>	<b>103.946</b>	<b>81,8</b>	
<b>Região Administrativa</b>	<b>23.175</b>	<b>18,2</b>	<b>100</b>
RA I – Plano Piloto	4.247	3,3	18,3
RA I – Gama	-	-	-
RA I – Taguatinga	5.422	4,4	23,4
RA I – Brazlândia	283	0,2	1,2
RA I – Sobradinho	566	0,4	2,4
RA I – Planaltina	728	0,6	3,1
RA I – Paranoá	283	0,2	1,2
RA I – Núcleo Bandeirante	2.548	2	11
RA I – Ceilândia	2.467	1,9	10,6
RA I – Guará	1.335	1	5,8
RA I – Cruzeiro	364	0,3	1,6
RA I – Samambaia	1.132	0,9	4,9
RA I – Santa Maria	2.022	1,6	8,7
RA I – São Sebastião	-	-	-
RA I – Recanto das Emas	243	0,2	1
RA I – Lago Sul	81	0,1	0,3
RA I – Riacho Fundo	283	0,2	1,2
RA I – Lago Norte	40	0	0,2
RA I – Candangolândia	202	0,2	0,9
RA I – Águas Claras	40	0	0,2
RA I – Riacho Fundo II	404	0,3	1,7
RA I – Sudoeste/Octogonal	40	0	0,2
RA I – Varjão	-	-	-
RA I – Park Way	40	0	0,2
RA I – SCIA/Estrutural	-	-	-
RA I – Sobradinho II	81	0,1	0,3
RA I – Jardim Botânico	-	-	-
RA I – Itapoã	-	-	-
RA I – SAI	-	-	-
RA I – Vicente Pires	-	-	-
<b>Região Administrativa</b>	<b>Nº.</b>	<b>%</b>	<b>% de Imigrantes</b>
Fora do DF	-	-	-
Não sabe	324	0,3	1,4

Fonte: CODEPLAN, PDAD (2011, p. 29).

## APÊNDICE A - Roteiro de Entrevista

1. Denominação do empreendimento (a identificação na pesquisa é feita por número. Localização na imagem de satélite na página 83 da dissertação).
2. Quais as características do empreendimento? (torres, andares, número de unidades residenciais).
3. Em que fase a construção está?
4. Qual é o preço dos apartamentos?
5. Quantos apartamentos já foram vendidos?
6. Dos imóveis comercializados, vocês têm informações a respeito da origem de moradia de quem está comprando? (se do Gama ou outras localidades).
7. Pelo seu diálogo com a pessoa que está adquirindo o imóvel, há informações a respeito do objetivo para o bem adquirido? (se para moradia própria, se para alguém da família, para alugar etc.).
8. Nome do entrevistado.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Foram adotados nomes fictícios para todos os entrevistados.

## **APÊNDICE B - Entrevistas com representantes dos empreendimentos imobiliários: setor técnico/setor vendas**

### **Entrevista 1**

Data da entrevista: 17 de julho de 2012.

Entrevistado: Afonso.

1. Qual o nome do empreendimento?

R.: Residencial 1.

2. Quais as características do empreendimento? (torres, andares, número de unidades residenciais).

R.: O edifício possui duas torres, sendo uma com 15 andares e outra com 16 andares. A torre de 15 andares tem 58 apartamentos e a de 16 tem 62, totalizando 120 apartamentos.

3. Em que fase a construção está?

R.: Na fase final. A previsão de entrega é para dezembro de 2012.

4. Qual é o preço dos apartamentos?

R.: R\$ 258.000,00 os de 64 m<sup>2</sup> e R\$ 300.000,00 os de 77 m<sup>2</sup>.

5. Quantos apartamentos já foram vendidos?

R.: Olha, uma empresa (o nome foi citado) fez uma pesquisa de mercado e nós também usamos essa pesquisa, mas estamos com dificuldades nas vendas por esses meses. Muitos que chegam aqui para olhar, ver os preços, dizem que a renda que têm é baixa, mas mesmo assim já foram vendidos 80% dos apartamentos.

P. Então aproximadamente quase 100 apartamentos estão vendidos?

R.: Não. Tem a porcentagem do permutante.

P. Como funciona isso?

R.: O dono do terreno, que é o permutante, preferiu negociar com a empresa aqui, vendendo uma parte desse terreno e ficando com 16 apartamentos. Ele vai receber já com a escritura em cartório.

6. Dos imóveis comercializados, vocês têm informações a respeito da origem de moradia de quem está comprando? (se do Gama ou outras localidades).

R.: Eu vou te dar os dados do que já vendemos: Do Gama, 22%; de Samambaia e Taguatinga, 15%; de Águas Claras 19%, do Plano Piloto 41% e das cidades do Entorno, 3%. Isso é o que já vendemos. Esses números que eu estou te passando são da empreendedora.

7. Pelo seu diálogo com a pessoa que está adquirindo o imóvel, tem informações a respeito do objetivo que tem para o bem adquirido? (se para moradia própria, se para alguém da família, para alugar, etc.).

R.: A maioria é para morar. Mas tem uns 30% que diz que é para investir. Tem muita gente aqui do Gama mesmo que compra para investir. Tem também aqueles que compram na “planta” e vendem o ágio depois, porque dá para ganhar dinheiro.

## **Entrevista 2**

Data da entrevista: 25 de julho de 2012.

Entrevistado: Alice.

1. Qual o nome do empreendimento?

R.: Residencial 2.

2. Quais as características do empreendimento? (torres, andares, número de unidades residenciais)

R.: Tem uma torre com 64 apartamentos.

3. Em que fase a construção está?

R.: Pronto. Todo vendido. Entregue aos proprietários.

4. Qual é o preço dos apartamentos?

R.: Variou entre R\$ 200.000,00 e R\$ 220.000,00.

5. Quantos apartamentos já foram vendidos?

R.: Todos.

6. Dos imóveis comercializados, vocês têm informações a respeito da origem de moradia de quem está comprando? (se do Gama, outras localidades).

7. R.: Quase todos foram do Gama mesmo.

8. Pelo seu diálogo com a pessoa que está adquirindo o imóvel, tem informações a respeito do objetivo que tem para o bem adquirido? (se para moradia própria, se para alguém da família, para alugar, etc.).

R.: Pessoas que venderam outros apartamentos que tinham no Setor Central, de menor preço, e compraram aqui. Uns 20% compraram para alugar.

P. Teve permutante?

R. Não sei te informar.

### **Entrevista 3**

Data da entrevista: 27 de julho de 2012.

Entrevistado: Carlos.

1. Qual o nome do empreendimento?

R.: Residencial 3.

2. Quais as características do empreendimento? (torres, andares, número de unidades residenciais).

R.: Tem três torres. A primeira torre tem 84 apartamentos, a segunda tem 96 e a terceira 84, totalizando 264 apartamentos.

3. Em que fase a construção está?

R.: Está começando.

4. Qual é o preço dos apartamentos?

R.: Entre R\$ 300.000,00 e R\$ 420.000,00.

5. Quantos apartamentos já foram vendidos?

R.: Na primeira torre tem aproximadamente 05 apartamentos vendidos, na segunda torre já tem 90% vendido e na terceira torre, uns 30% vendidos.

6. Dos imóveis comercializados, vocês têm informações a respeito da origem de moradia de quem está comprando? (se do Gama ou outras localidades).

R.: São três grupos comercializando, porque são os consorciados, mas pelas informações que temos aqui podemos dizer que tem muitos compradores de fora do Gama, porque os apartamentos são muito melhores que outros, em tamanho, na qualidade dos apartamentos... Aqui vem gente do Sudoeste, que já morou no Gama e tinha vontade de voltar e fazem isso agora que a cidade está crescendo, melhorando. Tem compradores do Gama também, que venderam seus antigos apartamentos, deram uma boa entrada em dinheiro e financiaram o resto. Tem morador do Plano Piloto, do Cruzeiro, de Águas Claras, mas não temos os números exatos porque somos corretores de grupos separados, mas, para todos, pelo o que conversamos, é a mesma coisa. É melhor e mais caro, então tem que ter renda maior. Aqui no Gama tem muito morador com renda boa e são na maior parte funcionários públicos.

P. Sabe se tem venda para pessoas que moram em Santa Maria ou municípios vizinhos?

R.: Não. Esses compram nossos empreendimentos em Valparaíso.

P. No caso desse Residencial, tem permutante?

R.: Tem. Ele ficará com as 07 lojas no subsolo, mas quanto ao número de apartamentos não sei informar.

7. Pelo seu diálogo com a pessoa que está adquirindo o imóvel, tem informações a respeito do objetivo que tem para o bem adquirido? (se para moradia própria, se para alguém da família, para alugar, etc.).

R.: Pelo nível do empreendimento e pelas negociações feitas, vendo que muitos vendem um imóvel que já tinha, a gente pode dizer que a maioria quer qualidade de

vida e vem morar aqui, isso o pessoal do Gama. Mas tem também que levar em conta, que por serem grandes e muito bons os apartamentos, tem gente de fora do Gama, que eu não sei se eles vêm morar aqui não...

#### **Entrevista 4**

Data da entrevista: 02 de agosto de 2012.

Entrevistado: Maria Aparecida.

1. Qual o nome do empreendimento?

R.: Residencial 4.

2. Quais as características do empreendimento? (torres, andares, número de unidades residenciais).

R.: Tem apenas uma torre de 18 andares, com 148 apartamentos de 2 e 3 quartos. São 4 na cobertura.

3. Em que fase a construção está?

R.: Está pronto, em fase de limpeza para entrega em novembro de 2012.

4. Qual é o preço dos apartamentos?

R.: A partir de R\$ 229.000,00.

5. Quantos apartamentos já foram vendidos?

R.: Todos.

P. Tem permutante?

R.: Tem. Ele tem 10%.

6. Dos imóveis comercializados, vocês têm informações a respeito da origem de moradia de quem está comprando? (se do Gama ou outras localidades).

R.: A maioria foi do Gama mesmo. Uns 70%, os outros são de vários lugares do DF. E vendeu muito rápido.

7. Pelo seu diálogo com a pessoa que está adquirindo o imóvel, tem informações a respeito do objetivo que tem para o bem adquirido? (se para moradia própria, se para alguém da família, para alugar, etc.).

R.: A maioria foi para morar. Também tem empresários do Gama que compram para investir, mas aqui foram poucos.

P. E investidor de fora do Gama? Tem?

R.: Esse não é bem o tipo de imóvel que interessa ao investidor. Quando eles vêm investir, procuram os apartamentos menores, compram dois, três, até mais. Eles preferem os de dois quartos, é mais fácil alugar depois.

## **Entrevista 5**

Data da entrevista: 08 de agosto de 2012.

Entrevistado: Alberto.

1. Qual o nome do empreendimento?

R.: Residencial 5.

2. Quais as características do empreendimento? (torres, andares, número de unidades residenciais).

R.: Duas torres com total de 208 apartamentos de 2 e 3 quartos.

3. Em que fase a construção está?

R.: Pronto. Entregamos.

4. Qual é o preço dos apartamentos?

R.: A partir de R\$ 280.000,00.

P. Tem permutante?

R.: Isso eu não posso te responder.

5. Quantos apartamentos já foram vendidos?

R.: Todos.

6. Dos imóveis comercializados, vocês têm informações a respeito da origem de moradia de quem está comprando? (se do Gama ou outras localidades).

R.: De vários lugares. Do Gama a metade. O restante para compradores do Plano, de Taguatinga, do Cruzeiro...

P. Quando fala do Plano, quer dizer Asa Sul e Asa Norte?

R.: Asa Sul, Asa Norte, Lago Norte, Lago Sul e Sudoeste.

7. Pelo seu diálogo com a pessoa que está adquirindo o imóvel, tem informações a respeito do objetivo que tem para o bem adquirido? (se para moradia própria, se para alguém da família, para alugar, etc.).

R.: No caso desse residencial, é muito bom, ele atende a quem quer morar bem e atende a quem quer investir. Pode ver. Aqui é muito bom, os apartamentos são de alto nível, tem bastante espaço de lazer. Esse tem muitos investidores. Muitos do Gama mesmo, que compraram para alugar. Aqui no Gama tem muita gente com dinheiro.

## **Entrevista 6**

Data da entrevista: 15 de agosto de 2012.

Entrevistado: Jorge.

1. Qual o nome do empreendimento?

R.: Residencial 6.

2. Quais as características do empreendimento? (torres, andares, número de unidades residenciais).

R.: São 07 torres, construídas em três etapas.

3. Em que fase a construção está?

R.: As três primeiras torres, da primeira etapa, estão em construção bem adiantada. As outras demoram um pouco mais, pois vamos entregar as três primeiras em julho de 2013, as torres 4, 5 e 6 em maio de 2014 e as torres 7 e 8 em março de 2015. Essa é a previsão. Totaliza 1.152 apartamentos.

4. Qual é o preço dos apartamentos?

R.: Os de 2 quartos custam R\$ 230.000,00 e os de três quartos até R\$ 310.000,00. Esse é um preço que varia um pouco, dependendo do andar.

5. Quantos apartamentos já foram vendidos?

R.: Das três primeiras torres, que vamos entregar primeiro, já foram vendidos 90%. Das outras é aos poucos, porque é por etapa.

P. Tem permutante?

R.: Tem.

Pergunta: Sabe quanto ele tem de percentual?

R.: Sim. 20%.

6. Dos imóveis comercializados, vocês têm informações a respeito da origem de moradia de quem está comprando? (se do Gama ou outras localidades).

R.: A maioria é do Gama, mas tem de Taguatinga, Samambaia, Guará, Cruzeiro e do Plano Piloto. Não sei a porcentagem.

7. Pelo seu diálogo com a pessoa que está adquirindo o imóvel, tem informações a respeito do objetivo que tem para o bem adquirido? (se para moradia própria, se para alguém da família, para alugar, etc.).

R.: Olha, a maioria é para morar mesmo. Mas tem uns 20% que é investidor.

## **Entrevista 7**

Data da entrevista: 23 de agosto de 2012.

Entrevistado: João Batista.

1. Qual o nome do empreendimento?

R.: Residencial 7.

2. Quais as características do empreendimento? (torres, andares, número de unidades residenciais).

R.: São apartamentos de 3 e 4 quartos, em 3 torres. Duas torres têm 18 andares e uma tem 19. As torres A e B têm 72 apartamentos cada, totalizando 144. A torre C tem 76 apartamentos. No total, são 220 apartamentos.

3. Em que fase a construção está?

R.: Quase pronto. A entrega é para março de 2013.

4. Qual é o preço dos apartamentos?

R.: Os preços variam de R\$ 395.000,00 até R\$ 407.000,00.

P. Tem permutante?

R.: Tem. Ele tem 18% dos apartamentos e entregou para a construtora vender.

5. Quantos apartamentos já foram vendidos?

R.: 98%. Teve uns retornos porque teve problema no financiamento.

6. Dos imóveis comercializados, vocês têm informações a respeito da origem de moradia de quem está comprando?(se do Gama ou outras localidades).

R.: A grande maioria é do Gama. São famílias que querem um ótimo apartamento para morar. Famílias que cresceram e querem um apartamento maior, ou famílias que vendem a casa para ter segurança em um apartamento de alto nível. São poucos os compradores de outras cidades.

7. Pelo seu diálogo com a pessoa que está adquirindo o imóvel, tem informações a respeito do objetivo que tem para o bem adquirido? (se para moradia própria, se para alguém da família, para alugar, etc.).

R.: A maioria é para morar.

P. E para investir? Tem muitas vendas?

R.: Poucas. Posso te dizer que só uns 10%. O investidor prefere comprar dois apartamentos de dois quartos, do que apartamentos de três ou quatro quartos, como são os nossos. É mais interessante.

## Entrevista 8

Data da entrevista: 29 de agosto de 2012.

Entrevistado: Júlio César.

1. Qual o nome do empreendimento?

R.: Residencial 8.

2. Quais as características do empreendimento? (torres, andares, número de unidades residenciais).

R.: São três torres: A, B e C. Cada uma tem 110 apartamentos. O total é de 330 apartamentos de 2 e 3 quartos.

3. Em que fase a construção está?

R.: Fase final. Vamos entregar em dezembro de 2012.

4. Qual é o preço dos apartamentos?

R.: Vai de R\$ 330.000,00 a R\$ 360.000,00 na tabela.

5. Quantos apartamentos já foram vendidos?

R.: Esse empreendimento nosso teve um diferencial: quando foi lançado, foi vendido tudo em poucas horas.

P. No mesmo dia?

R.: Em horas.

P. A que atribui a venda rápida?

R.: É porque o empreendimento é muito bom e tinha muita gente interessada em comprar para investir.

P. O empreendimento tem permutante?

R.: Tem.

P. Ele fica com que parte?

R.: Aqui ele tem 15%.

6. Dos imóveis comercializados, vocês têm informações a respeito da origem de moradia de quem está comprando? (se do Gama ou outras localidades).

R.: Como tinha muita gente querendo investir, uns 30% é do “Plano”, Asa Sul, Asa Norte e Lago Norte. Outros são de Taguatinga, Samambaia, Guará, Octogonal...

P. E do Gama?

R.: Uns 30%.

P. De localidades vizinhas como Santa Maria, Novo Gama...?

R.: Teve comprador sim. Uns 10%.

7. Pelo seu diálogo com a pessoa que está adquirindo o imóvel, tem informações a respeito do objetivo que tem para o bem adquirido? (se para moradia própria, se para alguém da família, para alugar, etc.).

R.: Olha, foi vendido em poucas horas como eu te disse e posso dizer que a maioria, tanto do Plano, quanto do gama, é mesmo para investir. Uns 30% vende o ágio e já ganha dinheiro. Outros deixam para alugar. Acho que de quem comprou, vem morar mesmo, um terço.

## **Entrevista 9**

Data da entrevista: 04 de setembro de 2012.

Entrevistado: Alexandre.

1. Qual o nome do empreendimento?

R.: Residencial 9.

2. Quais as características do empreendimento? (torres, andares, número de unidades residenciais)

R.: Três torres: A, B e C. Cada uma tem 19 pavimentos e em cada pavimento são 152 apartamentos. O total é de 456 apartamentos. Eles são de dois e três quartos.

3. Em que fase a construção está?

R.: Está quase pronto. A entrega está prevista para dezembro de 2012.

4. Qual é o preço dos apartamentos?

R.: Os de dois quartos custam R\$ 240.000,00 e os de três quartos R\$ 330.000,00.

5. Quantos apartamentos já foram vendidos?

R.: Olha, já estão vendidos 90% dos apartamentos.

P. O empreendimento tem permutante?

R.: Tem.

P. Que parte o permutante possui?

R.: Nesse, só uns 10%.

6. Dos imóveis comercializados, vocês têm informações a respeito da origem de moradia de quem está comprando? (se do Gama ou outras localidades).

R.: Eu posso te dizer que nesse empreendimento, aproximadamente 25% do pessoal que comprou veio do Plano.

P. Quando você fala do Plano, se refere somente à Asa Sul e à Asa Norte?

R.: Nesse caso, os 25% que eu falo, é Asa sul e Lago Norte. Foram muitos compradores desses dois lugares.

P. E de onde são os demais compradores?

R.: Uns 20% do Gama. De Taguatinga e Samambaia também teve muita gente comprando, uns 25%, e os outros espalhados, de outras cidades.

P. E dos municípios vizinhos? Novo Gama, Valparaíso?

R.: Pouquíssimos. Uns três apartamentos.

7. Pelo seu diálogo com a pessoa que está adquirindo o imóvel, tem informações a respeito do objetivo que tem para o bem adquirido? (se para moradia própria, se para alguém da família, para alugar, etc.).

R.: A maioria é mesmo para investir. Às vezes a pessoa compra na planta e depois vende o ágio. Dá para ganhar. Mas muitos ficam com o apartamento para alugar. Muita gente que vem do "Plano" para comprar, aluga o apartamento para alguém e

ele fica aqui como um investimento. Agora, a maioria das pessoas do Gama compra mesmo para morar.

## **Entrevista 10**

Data da entrevista: 30 de agosto de 2012.

Entrevistado: Rodolfo.

1. Qual o nome do empreendimento?

R.: Residencial 10.

Observação: o entrevistado comercializa, mas tem função ligada aos negócios financeiros da empresa investidora.

2. Quais as características do empreendimento? (torres, andares, número de unidades residenciais).

R.: São 04 torres. No total teremos 768 apartamentos.

3. Em que fase a construção está?

R.: Iniciando, com entrega prevista para o ano 2015. Veja nosso imóvel decorado.

P. É mesmo bonito.

R.: Claro! Esse Gama que está surgindo é para atender as necessidades de moradia para uma classe que quer morar bem. O Gama cresce e essa é a tendência... Brasília só tem 52 anos... é um bebê. Tudo em Brasília vai se juntar, vai colar. Não vai mais ter negócio de cidade separada. Temos que pensar no futuro. E você veja bem, essa mudança na cidade é para fazer dela um novo lugar. Você sabe aquele lixo, aquela sujeira e aquelas casas velhas, com telhados mofando no Setor Sul? É tudo um lixo. Então, aquelas pessoas estão lá em suas casas, que compraram há mais de 40 anos, em sua zona de conforto, mas isso vai mudar.

P. O que você imagina que possa acontecer com o setor Sul então? Com os moradores que estão lá? Acha que eles venderão suas casas?

R.: Eles terão que sair de lá em algum momento. A cidade está crescendo e não pode ficar no atraso, com velhas construções, lugares feios e mal cuidados.

4. Qual é o preço dos apartamentos aqui?

R.: Os apartamentos têm um preço de R\$ 254.000,00. É bem localizado, e veja que é o metro quadrado mais barato do DF hoje!

5. Quantos apartamentos já foram vendidos?

R.: 40%.

6. Dos imóveis comercializados, vocês têm informações a respeito da origem de moradia de quem está comprando? (se do Gama, outras localidades).

R.: 60%, e é aqui do Gama mesmo. O preço é bom e acompanha a renda dos servidores públicos. Não fazemos empreendimentos sem antes uma pesquisa de mercado. Aqui tem demanda.

P. Vocês têm permutante?

R.: Sim. Na entrega, 10% dos imóveis será de propriedade do permutante. Uns 76 apartamentos.

P. O permutante desse empreendimento é morador do Gama mesmo?

R.: É. E acho que, como a maioria dos permutantes desses novos empreendimentos, deve vender uma parte dos imóveis e alugar outra parte.

P. Aqui não faz parte do Setor de Indústrias, mas como consta essa área no Plano Diretor do Gama?

R.: Aqui é Setor Central. Podemos construir, de acordo com as normas do Plano Diretor, um número maior de andares. No Setor Central somente eram autorizadas construções com 06 andares, como esses edifícios que você vê aí ao lado (Quadras 55 e 56 do Setor Central). Agora avançamos. A área aqui é residencial mista.

7. Pelo seu diálogo com a pessoa que está adquirindo o imóvel, tem informações a respeito do objetivo que tem para o bem adquirido? (se para moradia própria, se para alguém da família, para alugar, etc.).

R.: Dos 40% dos apartamentos que já vendemos, podemos dizer que a maioria que compra é daqui mesmo e para moradia própria. Porque é dos mais baratos. Talvez uns 5% sejam de outras localidades do DF. Vamos ver como serão as próximas vendas.

### **Entrevista 11**

As informações a respeito do Residencial 11 foram obtidas por meio de diálogo com um funcionário da área de vendas do empreendimento, que autorizou o registro fotográfico da obra e apresentou panfleto de divulgação desta com os dados abaixo.

Residencial 11.

Fase: construção iniciada.

Previsão de entrega: não informada.

Projeto: 244 unidades residenciais.

Em contato com a incorporadora imobiliária responsável pelo empreendimento foi possível a confirmação dos dados acima. A mesma informou, ainda, que, pelo fato deste estar em fase de pré-lançamento, não seria possível passar mais dados além dos constantes no panfleto de divulgação.

### **Entrevista 12**

As informações a respeito do Residencial 12 foram obtidas por meio de diálogo com um funcionário da área de vendas do empreendimento, que autorizou o registro fotográfico da obra e apresentou panfleto de divulgação desta com os dados abaixo.

Residencial 12.

Fase: construção não iniciada.

Previsão de entrega: não informada.

Projeto: construção de 648 apartamentos.

Terreno: 1.661 m<sup>2</sup>.

Em contato com a incorporadora imobiliária responsável pelo empreendimento foi possível a confirmação dos dados acima. A mesma informou, ainda, que pelo fato deste estar em fase de pré-lançamento, não seria possível passar mais dados além dos constantes no panfleto de divulgação.

## APÊNDICE C - Entrevista na Administração Regional do Gama

Entrevista realizada na Administração Regional do Gama.

Data: 12/11/2012.

Setor: GEREAEPRO - Gerência de Aprovação, Exame e Elaboração de Projetos.

Competência do setor: Elaboração de projetos de obras públicas, aprovação e licenciamento de projetos em geral na RA II.

Entrevistados: Sávio e Everton (equipe técnica).

Antes do início da entrevista foi apresentada, aos entrevistados, a temática da pesquisa em realização.

Questões e respostas:

1. Em que estágio está o crescimento vertical no antigo Setor de Indústrias, em termos de projetos aprovados, licenciados...?

R.: (Everton) Os edifícios que estão em construção foram todos aprovados e obtiveram o licenciamento. Só o edifício One, no Setor Central, que teve problemas com a taxa de permeabilidade e a obra ficou paralisada por um tempo, mas já corrigiram o projeto e estão recomeçando.

2. Eu observei que no antigo SI tem edifícios de 22 andares. Qual é a altura máxima lá? Tem algum com altura maior?

R.: (Everton) É... tem edifícios com 22 andares e tem um com 27 andares que está com projeto aprovado, mas não tem o licenciamento ainda.

3. Mas como tem edifícios tão altos?

R.: (Everton) Realmente. O que aconteceu é que na elaboração do PD do Gama não contávamos com uma situação: a do remembramento<sup>14</sup>. O edifício pode atingir até três vezes o tamanho da área, mas os donos de alguns terrenos de 1.500 m<sup>2</sup>

---

<sup>14</sup> O remembramento está previsto no Plano Diretor Local – PDL, Lei nº 728/2006, Capítulo II, Seção II, Art. 70.

juntaram seu terreno ao de outros e, aumentando o tamanho da área, aumentou a altura.

4. Concordo que o Gama precisa crescer e dinamizar sua economia, mas vejo que a expansão no antigo SI está além do que a cidade comporta. O que acham?

R.: (Sávio) É verdade. A altura dos edifícios não condiz com a estrutura do Gama. Talvez tenhamos problemas com a infraestrutura. Mas temos mudanças agora com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a LUOS.

5. Pode me falar da LUOS?

R.: (Everton) Nós participamos das discussões a respeito da LUOS no Conselho de Planejamento, o CONPLAN, e até agora já foi aprovada a minuta e deve seguir para a Câmara Legislativa do DF. Até o momento é um Anteprojeto de Lei Complementar, mas já estamos nos preparando para as novas normas. A LUOS faz alterações em PDs. Eu acredito que aqui no Gama, os edifícios não vão passar de 12 andares por causa da nova proposta de taxa de permeabilidade. Agora haverá um controle maior da expansão vertical.

6. E o que já está aprovado?

R.: (Everton) Olha, o que está aprovado continua como está. Daqui para frente é que vamos nos adequar às novas normas. Acreditamos que a LUOS será aprovada.

7. Passando à questão das negociações entre proprietários e construtoras e questões ligadas à comercialização dos novos imóveis, gostaria de obter informações e opiniões de vocês, que atuam nessa área de projetos e conhecem bem a dinâmica da expansão no local. Observei que os proprietários dos terrenos no antigo SI têm um percentual muito alto ao final da produção imobiliária.

R.: (Everton) A participação dos permutantes não passa de 15%. Pelo menos é o que sabemos aqui. Veja bem, para as construtoras não é lucro passar tantos imóveis para o proprietário do terreno. O percentual deve estar variando entre 10% e 15%.

8. Por falar em lucro, vi também que muitas pessoas que adquirem os imóveis, informam aos corretores imobiliários que não vão morar e que compram para investir. Isso é fato?

R.: (Sávio) Sim. O caso aqui é muito mais para investimento. Isso por parte de moradores do Gama e de outras localidades.

9. E as construções para os projetos de habitação social da Sedahb?

R.: (Everton) Há sim. Tem quatro áreas para esses projetos, elas estão previstas no Anexo III do PD do Gama. Elas terão projeções para este fim. Três estão com projetos em fase de análise para a aprovação. Das três, duas ficam nas quadras 45 e 46 do Setor Leste e uma na quadra 04 do Setor Sul. Serão de unidades pequenas, de dois quartos. A quarta área está em fase apenas de consulta verbal. Essas projeções entram nos programas de habitação social da Sedhab/GDF.