



Universidade de Brasília  
Instituto de Ciências Humanas  
Departamento de Geografia  
Programa de Pós-Graduação em Geografia

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA  
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**A PRODUÇÃO DO HABITAT NA FOBÓPOLE:  
DA SEGREGAÇÃO A FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL NA ÁREA  
METROPOLITANA DE BRASÍLIA**

**Joesley Dourado**  
Tese de Doutorado

Brasília/DF  
Fevereiro/2023



Universidade de Brasília  
Instituto de Ciências Humanas  
Departamento de Geografia  
Programa de Pós-Graduação em Geografia

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA  
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**A PRODUÇÃO DO HABITAT NA FOBÓPOLE:  
DA SEGREGAÇÃO A FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL NA ÁREA  
METROPOLITANA DE BRASÍLIA**

**Joesley Dourado**

Orientador: Fernando Luíz Araújo Sobrinho

Tese de Doutorado

Brasília/DF  
Fevereiro/2023

**RELATÓRIO DE DEFESA DE PÓS-GRADUAÇÃO**  
**GRADUATE PROGRAM DEFENSE REPORT**

<b>1. INFORMAÇÕES DO CURSO/ PROGRAM DATA</b>	
MESTRADO/ MASTER'S (    )	DOUTORADO/ DOCTORAL ( <input checked="" type="checkbox"/> )
Cotutela/ Cotutelle: ( <input checked="" type="checkbox"/> ) Não/ No (    ) Sim, instituição estrangeira/ Yes, partner institution:	

<b>2. IDENTIFICAÇÃO DO(A) ALUNO(A)/ STUDENT INFORMATION</b>			
Nome/ <b>BASTOS</b>	Name: <b>JOESLEY</b>	<b>DOURADO</b>	Matrícula/ Registration Number: <b>19/0067047</b>
Curso/ Program: <b>PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA</b>			
Área de Study: <b>GESTÃO</b> <b>TERRITORIAL</b>	Concentração/ <b>AMBIENTAL</b>	Field of <b>E</b>	Departamento/ Department: Geografia

<b>3. SESSÃO DE DEFESA/ DEFENSE SESSION</b>
(    ) Dissertação/ Master's Dissertation ( <input checked="" type="checkbox"/> ) Tese/ Doctoral Thesis
Título/ Title: <b>"A produção do Habitat na Fobópole: da Segregação a Fragmentação Socioespacial na Área Metropolitana de Brasília."</b>

<b>4. PRESIDENTE DA COMISSÃO EXAMINADORA/ CHAIR OF THE EXAMINING BOARD</b>
Nome/ Name: <b>FERNANDO LUIZ ARAÚJO SOBRINHO</b> Titulação/ Education Level: <b>DOUTOR</b> Unidade Acadêmica/ Academic Unity: <b>UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA</b>

## 5. COMISSÃO EXAMINADORA/ EXAMINING BOARD

Nome(Titulação)/ Name (Educational Level)	Função/Instituição - Role/Institution	Membro por videoconferência (sim/não) Video-conference member (yes/no)
<b>Fernando Lulz Araújo Sobrinho, Dr.</b>	Presidente/PPGEA-UnB	SIM
<b>João Mendes da Rocha Neto, Dr.</b>	Membro Externo/UnB	SIM
<b>Ednéa do Nascimento Carvalho, Dra.</b>	Membro Externo / UFOP	SIM
<b>William Rodrigues Ferrelra, Dr.</b>	Membro Externo/ UFU	SIM
<b>Edilene Américo Silva, Dra.</b>	Membro Externo - (Suplente)	SIM

## 6. RESULTADO/ RESULT

A Comissão Examinadora, em **06/02/2023** após exame da Defesa e arguição do(a) candidato(a), decidiu / The Examining Board, on 06/02/2023, after examining the Defense and inquiry of the candidate has decided to:

) Pela aprovação do trabalho/ approve the work.

) Pela aprovação do trabalho, com revisão de forma, indicando o prazo de até 30 dias para apresentação definitiva do trabalho revisado/ approve the work, pending formal review, assigning up to 30 days for the final delivery of the reviewed work.

) Pela reformulação do trabalho, indicando o prazo de **XX** dias para nova versão/ request the reformulation of the work, assigning **XX** days for the new version.

) Pela reprovação do trabalho/ not approve the work.

**Este relatório não é conclusivo e não tem efeitos legais sem a homologação do Decanato de Pós-Graduação da Universidade de Brasília/ This reporte is not conclusive and has no legal effects prior to validation by the Dean of Graduate Programs of the University of Brasilia.**

Em caso de revisão de forma, a homologação ficará condicionada à entrega definitiva do trabalho revisado à Coordenação do Programa, devendo este Relatório de Defesa ser acompanhado pelo Despacho do(a) coordenador(a) do programa ou do(a) orientador(a) do(a) discente que informará um dos seguintes resultados/ In case of formal review, the validation will be conditioned to the final delivery of the reviewed work to the Coordination of the Program or the student advisor. In such cases, this Defense Report must be supplemented with a notice by the coordinator with one of the following indications:

1. O (A) discente apresentou a revisão de forma e o trabalho foi aprovado/ The student presented the formal review and the work has been approved.
2. O (A) discente apresentou a revisão de forma e o trabalho foi reprovado/ The student presented the formal review and the work has not been approved.
3. O (A) discente não apresentou a revisão de forma/ The student did not present the formal review.

Declaro aceitação dos termos e condições que regem o acesso como usuário externo na Universidade de Brasília, conforme normas estabelecidas pela Universidade e demais normas aplicáveis, admitindo como válida a assinatura eletrônica por usuário e senha. É minha responsabilidade exclusiva o sigilo da senha de acesso ao sistema e o teor dos documentos e informações prestadas por mim. Comprometo-me a apresentar documentos originais inseridos por mim no sistema, que venham a ser solicitados pela Universidade de Brasília. Declaro estar ciente de que em caso de petições eletrônicas, essas, somente poderão ser realizadas entre 3 horas e 23 horas e 59 minutos e 59 segundos, horário de Brasília. Estou ciente de que o acompanhamento de solicitações poderá ser realizado no ambiente de usuário externo do SEI-UnB.

I hereby declare that I accept the terms and conditions established for access as an external user of the University of Brasília, according to the rules set forth by the University and all other applicable rules. I also accept as valid the electronic signature by user and password. It is my sole responsibility the secrecy of the password for accessing the system and the content of the documents and information provided by me. I commit to present the original documents inserted into the system by me should they be requested by the University of Brasília. I declare to be aware electronic demands can only be sent between 3:00 and 23:59, Brasília official time. I am aware I can track the status of requests via the External User environment of SEI-UnB.

### Informações/ Attention:

Documento deverá ser assinado por/ This document must be signed by:

- Presidente da Comissão Examinadora/ The Chair of the Examining Board
- Membros participantes da Comissão Examinadora/ Members of the Examining Board
- Coordenador(a) do Curso/ Coordinator of the Program
- Discente/ Student



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Luiz Araujo Sobrinho, Chefe do Departamento de Geografia - GEA do Instituto de Ciências Humanas**, em 06/02/2023, às 16:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **William Rodrigues Ferrelra, Usuário Externo**, em 06/02/2023, às 16:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **João Mendes da Rocha Neto, Pesquisador(a) Colaborador(a) Pleno(a) do Programa de Pós-Graduação em Administração da FACE**, em 06/02/2023, às 16:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



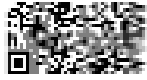
Documento assinado eletronicamente por **Ednea do Nascimento Carvalho, Usuário Externo**, em 06/02/2023, às 16:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Joesley Dourado Bastos, Usuário Externo**, em 07/02/2023, às 08:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.unb.br/sei/controlador\\_externo.php?](http://sei.unb.br/sei/controlador_externo.php?)



acao=documento\_conferir&id\_orgao\_acesso\_externo=0, informando o código verificador **9273290** e o código CRC **01F857F0**.

---

**Referência:** Processo nº 23106.003185/2023-26

SEI nº 9273290

Campus Universitário Darcy Ribeiro - Gleba A, Campus Darcy Ribeiro - Bairro Asa Norte, Brasília/DF, CEP 70910-900

Telefone: e Fax: @fax\_unidade@ - <http://www.unb.br>

DD739p

Dourado, Joesley

A produção do habitat na fobópole: da segregação a fragmentação socioespacial na área metropolitana de Brasília / Joesley Dourado; orientador Fernando Luiz Araújo Sobrinho. -- Brasília, 2023.  
182 p.

Tese (Doutorado em Geografia) -- Universidade de Brasília, 2023.

1. Geografia urbana. 2. Espaços residenciais fechados. 3. Fragmentação socioespacial. 4. Metropolização. 5. Condomínios. I. Luiz Araújo Sobrinho, Fernando, orient. II. Título.

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

**Joesley Dourado**

*À Débora e Clarice Freitas Dourado.  
As maiores contribuições que deixo (deixarei)  
para a posteridade (e eternidade).*



## **AGRADECIMENTOS**

A quem produz em mim tanto o querer como o efetuar.

A quem apoiou o meu esforço nesta jornada: Nelga de Castro Dourado, por ser valente. Géssika de Freitas Souza Dourado, por ser minha companheira. Débora e Clarice Freitas Dourado, por serem a maior parte da minha motivação.

*Andamo' junto a vida inteira  
Na rua, na ladeira  
No carro ou no busão  
Só dava a gente, irmão  
Na prosa, na risada  
Na mesa enfeitada  
No choro e na dor  
A gente se dava valor  
Mas algo aconteceu  
E ninguém percebeu  
Subiram um muro  
Comportamento impuro  
Mas ninguém percebeu  
Nem você e eu  
O muro subiu  
E a amizade sumiu  
Sumiu  
Subiram o muro*

Paulo César Baruk

## RESUMO

Na modernidade líquida, a individualização de tarefas coletivas gera uma série de consequências para a vida social. A necessidade de defesa do corpo e da propriedade, em um contexto de esvaziamento do poder estatal, juntamente com a busca por segurança e controle territorial contribui para que a moradia em Espaços Residenciais Fechados-ERF (verticais ou horizontais) seja considerada como uma possibilidade – às vezes como meta – pelo cidadão das metrópoles do século XXI. Neste sentido, os ERF constituem parte da realidade urbana brasileira na contemporaneidade podendo ser encontrados em diversas realidades do território nacional. Este tipo de apropriação do espaço para moradia estabelece processos socioespaciais que alteram conteúdos e formas, que acentuam conflitos já existentes além de gerar outros novos. Torna-se ainda mais complexo este contexto quando analisado na escala metropolitana. A metrópole não pode ser entendida como uma unidade isolada. Sua existência, pressupõe uma interconexão, que avança sobre outras unidades administrativas, porém estritamente ligadas ao núcleo metropolitano pelas ações cotidianas. Assim sendo, o objetivo geral desta pesquisa é investigar as formas habitacionais do processo de fragmentação socioespacial na Área Metropolitana de Brasília-AMB entre os anos de 2009-2020. Como objetivos específicos busca-se, analisar a produção de unidades habitacionais promovida pelo Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV, investigar a influência do processo de fragmentação socioespacial na comercialização de unidades habitacionais na AMB, investigar as formas geográficas com função habitacional produzidas pelo processo de fragmentação socioespacial e analisar as práticas espaciais dos moradores de ERF dos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília Sul-AMBS. A partir da pesquisa bibliográfica, análise de dados disponibilizados por órgãos do governo federal (Ministério do Desenvolvimento Regional e Banco Central do Brasil), prefeituras dos municípios goianos da AMBS (relatórios de “habite-se” emitidos e respostas a pedidos de informação), análise de documentos legais federais (que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, o condomínio em edificações e a RIDE DF) e municipais (Planos Diretores, Leis de Uso e Ocupação do Solo), aplicação de questionários e incursões em campo foi constatado que a produção de unidades habitacionais com recursos do PMCMV teve destaque no território goiano da AMB, o processo de fragmentação socioespacial influencia diretamente a comercialização de unidades habitacionais, atualmente são produzidos ERF para atender as especificidades dos diferentes grupos de consumidores e que o processo de metropolização do espaço de Brasília torna-se cada vez mais complexo devido as práticas espaciais realizadas pelos moradores dos ERF.

## PALAVRAS-CHAVE

Espaços residenciais fechados, fragmentação socioespacial, metropolização, Brasília, condomínios.

## **ABSTRACT**

In liquid modernity, the individualization of collective tasks generates a series of consequences for social life. The need to defend the body and property, in a context of emptying of state power, together with the search for security and territorial control contributes to housing in Gated Communities-GC (vertical or horizontal) being considered as a possibility – sometimes as a goal – for the city dweller in the metropolises of the 21st century. In this sense, the GC are part of the contemporary Brazilian urban reality and can be found in different realities of the national territory. This type of appropriation of space for housing establishes socio-spatial processes that change contents and forms, which accentuate existing conflicts in addition to generating new ones. This context becomes even more complex when analyzed on a metropolitan scale. The metropolis cannot be understood as an isolated unit. Its existence presupposes an interconnection, which advances over other administrative units, but strictly linked to the metropolitan core through daily actions. Therefore, the general objective of this research is to investigate the housing forms of the socio-spatial fragmentation process in the Brasília Metropolitan Area-BMA between the years 2009-2020. As specific objectives, we seek to analyze the production of housing units promoted by the Minha Casa Minha Vida Program-MCMVP, to investigate the influence of the socio-spatial fragmentation process on the commercialization of housing units in the BMA, to investigate the geographic forms with a housing function produced by the process of socio-spatial fragmentation and analyze the spatial practices of GC residents in Goiás municipalities in the South Brasília Metropolitan Area-SBMA. Based on bibliographical research, analysis of data made available by federal government agencies (Ministry of Regional Development and Central Bank of Brazil), city halls of the SMBA municipalities in Goiás (reports and responses to requests for information), analysis of federal legal documents (which provide for the subdivision of urban land, the condominium in buildings and the RIDE DF) and municipal (Master Plans, Land Use and Occupation Laws), application of questionnaires and field trips it was found that the production of housing units with MCMVP resources was highlighted in the BMA territory of Goiás, the process of socio-spatial fragmentation directly influences the commercialization of housing units, currently GC are produced to meet the specificities of different groups of consumers and that the process metropolization of space in Brasilia becomes increasingly complex due to the spatial practices carried out by the residents of the GC.

## **KEYWORDS**

Gated community, socio-espatial fragmentation, metropolization, Brasília, condominiums.

## LISTA DE FIGURAS

### INTRODUÇÃO

Figura 1. A Área Metropolitana de Brasília Sul .....	26
--	----

### Seção 1: O PROCESSO DE PERIFERIZAÇÃO DA HABITAÇÃO FINANCIADO PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Figura 1. Mecanismos de financiamento do PNHU no âmbito do PMCMV.....	38
Figura 2. <i>Outdoor</i> de um produtor imobiliário às margens da rodovia BR040 em Santa Maria/DF – 2018.....	40
Figura 3. Área Metropolitana de Brasília-AMB .....	42
Figura 4. Distribuição dos recursos do PMCMV na Área Metropolitana de Brasília-AMB .....	43
Figura 5. Placa de identificação da obra de empreendimento vertical em Valparaíso de Goiás – 2018 .....	44
Figura 6. Empreendimento vertical financiado com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida em Valparaíso de Goiás – 2018.....	44

### Seção 2: A FRAGMENTAÇÃO DA METRÓPOLE SUI GENERIS: A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA

Figura 1. Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno- RIDE DF, 2021 .....	52
Figura 2. Cidade Ocidental (GO): Anúncio online de um Espaço Residencial Fechado, 2021 .....	60
Figura 3. Águas Claras (DF): Anúncio online de um Espaço Residencial Fechado, 2021 .....	60
Figura 4. Área Metropolitana de Brasília (AMB): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados na AMB entre 2018-2020.....	62
Figura 5. Área Metropolitana de Brasília (AMB): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados na AMB, por tipo de implantação, entre 2018-2020 .....	63

Figura 6.	Área Metropolitana de Brasília (AMB): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados na AMB, do tipo de implantação em condomínio, entre 2018-2020.....	63
Figura 7.	Área Metropolitana de Brasília (AMB). Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados na AMB, por município e tipo de implantação, entre 2018-2020 .....	64

**Seção 3: ENTRE A FORMA E O PRODUTOR DO EDIFÍCIO: O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM VALPARAÍSO DE GOIÁS, BRASIL**

Figura 1.	Localização de Valparaíso de Goiás, GO .....	78
Figura 2.	Portaria de acesso de um condomínio do bairro Esplanada III em Valparaíso de Goiás, GO .....	80
Figura 3.	Edifícios JC Gontijo no bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás, GO .....	81
Figura 4.	Interior de um condomínio JC Gontijo no bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás, GO .....	81
Figura 5.	Edifícios MRV no bairro Parque Esplanada II em Valparaíso de Goiás, GO.....	82
Figura 6.	Interior de um condomínio MRV no bairro Parque Esplanada II em Valparaíso de Goiás, GO .....	83
Figura 7.	Interior de um condomínio Rossi no bairro Cidade Jardins em Valparaíso de Goiás, GO .....	84

**Seção 4: A FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL NA METROPOLIZAÇÃO: ENTRE CONDOMÍNIOS, LOTEAMENTOS FECHADOS E DE ACESSO CONTROLADO NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA SUL**

Figura 1.	A Área Metropolitana de Brasília Sul .....	95
Figura 2.	Processo de conurbação do DF com Novo Gama e Valparaíso de Goiás .	100
Figura 3.	Processo de conurbação dos municípios de Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental e Luziânia em volta do eixo rodoviário das BR 040.....	100

Figura 4.	A forma geográfica, gêneros e espécies do processo de fragmentação socioespacial .....	104
Figura 5.	Espaço Residencial Fechado Horizontal da espécie condomínio no bairro Chácaras Minas Gerais B em Novo Gama/GO .....	107
Figura 6.	Espaço Residencial Fechado Horizontal da espécie condomínio no bairro Chácaras Marajoara I em Luziânia/GO .....	107
Figura 7.	Inserção urbana do Espaço Residencial Fechado Horizontal da espécie condomínio no bairro Chácaras Minas Gerais B em Novo Gama/GO.....	108
Figura 8.	Inserção urbana do Espaço Residencial Fechado Horizontal da espécie condomínio no bairro Chácaras Marajoara I em Luziânia/GO .....	109
Figura 9.	Anúncio publicitário de um “Loteamento Fechado” no bairro São Caetano em Luziânia/GO .....	110
Figura 10.	O anúncio do aparato de segurança privada de um loteamento fechado no bairro São Caetano em Luziânia/GO .....	111
Figura 11.	O espaço coletivo de um condomínio do bairro Jardim Zuleika em Luziânia/GO .....	113
Figura 12.	Área pública de um Loteamento Fechado do bairro São Caetano em Luziânia/GO .....	114
Figura 13.	Anúncio de Loteamento Fechado no bairro São Caetano Luziânia/GO....	114
Figura 14.	Portão de acesso de moradores e identificação de visitantes de um Loteamento Fechado no bairro São Caetano em Luziânia/GO .....	115
Figura 15.	Portão de acesso de prestadores de serviço de um Loteamento Fechado no bairro São Caetano em Luziânia/GO .....	115

**Seção 5: A FRAGMENTAÇÃO À MARGEM DA RODOVIA: AS PRÁTICAS ESPACIAIS DOS MORADORES DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS**

Figura 1.	A inserção urbana do Villa Suíça .....	134
Figura 2.	Condições subjetivas que motivam as práticas espaciais dos moradores do Villa Suíça .....	138
Figura 3.	Tempo gasto nas práticas espaciais de trânsito para estudo e trabalho .....	143
Figura 4.	Condições subjetivas que motivam as práticas espaciais de trânsito dos moradores do Villa Suíça.....	145

## LISTA DE QUADROS

### INTRODUÇÃO

Quadro 1. Quadro síntese da tese .....	31
--	----

### **Seção 1: O PROCESSO DE PERIFERIZAÇÃO DA HABITAÇÃO FINANCIADO PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**

Quadro 1. Estimativa de habitantes da Área Metropolitana de Brasília – 2008 e 2018 .....	42
Quadro 2. Unidades Habitacionais e recursos liberados do PMCMV na Área Metropolitana de Brasília .....	43
Quadro 3. Unidades Habitacionais e recursos liberados por faixa de renda do PMCMV na Área Metropolitana de Brasília-AMB.....	45
Quadro 4. Unidades Habitacionais e recursos liberados para a faixa 1 do PMCMV na Área Metropolitana de Brasília-AMB .....	45

### **Seção 3: ENTRE A FORMA E O PRODUTOR DO EDIFÍCIO: O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM VALPARAÍSO DE GOIÁS, BRASIL**

Quadro 1. População, segundo a UF de onde veio para Valparaíso de Goiás, GO.....	79
Quadro 2. Condomínios produzidos pela JC Gontijo em Valparaíso de Goiás, GO, após o ano de 2009 .....	82
Quadro 3. Condomínios produzidos pela MRV em Valparaíso de Goiás, GO, após o ano de 2009.....	83
Quadro 4. Relação entre produtora da habitação vertical e UHs produzidas em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009 .....	85
Quadro 5. Valores das taxas de condomínio dos condomínios verticais de Valparaíso de Goiás, GO .....	85
Quadro 6. Alvarás emitidos pela prefeitura de Valparaíso de Goiás, GO, para construção de edifícios habitacionais em condomínio .....	86



**Seção 4: A FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL NA  
METROPOLIZAÇÃO: ENTRE CONDOMÍNIOS,  
LOTEAMENTOS FECHADOS E DE ACESSO CONTROLADO  
NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA SUL**

Quadro 1. Relação de PD e LUOS dos municípios goianos da AMBS .....	94
Quadro 2. As características legais e socioespaciais dos Espaços Residenciais Fechados Horizontais da Área Metropolitana de Brasília Sul.....	116

**Seção 5: A FRAGMENTAÇÃO À MARGEM DA RODOVIA: AS  
PRÁTICAS ESPACIAIS DOS MORADORES DE ESPAÇOS  
RESIDENCIAIS FECHADOS**

Quadro 1. Característica mais importante do Villa Suíça para escolha como local de moradia .....	137
Quadro 2. Destino das práticas espaciais de trânsito para estudo, trabalho e compras domésticas dos moradores do Villa Suíça .....	141
Quadro 3. Frequência das práticas espaciais de trânsito para estudo, trabalho e compras domésticas dos moradores do Villa Suíça.....	144

## LISTA DE TABELAS

### **Seção 2: A FRAGMENTAÇÃO DA METRÓPOLE *SUI GENERIS*: A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA**

Tabela 1.	Brasília (DF): Principais documentos legais que tratam do ordenamento regional e metropolitano de Brasília, 2021 .....	54
Tabela 2.	Goiás (GO): Localidades que recebem os maiores índices de pessoas, 2010 .....	55
Tabela 3.	Área Metropolitana de Brasília (AMB): Renda per capita média mensal dos moradores, por município .....	56
Tabela 4.	Distrito Federal (DF): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados no Distrito Federal entre 2018-2020 .....	61
Tabela 5.	Área Metropolitana de Brasília (AMB): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados nos municípios goianos entre 2018-2020 .....	61

### **Seção 4: A FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL NA METROPOLIZAÇÃO: ENTRE CONDOMÍNIOS, LOTEAMENTOS FECHADOS E DE ACESSO CONTROLADO NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA SUL**

Tabela 1.	Estimativa populacional do DF e municípios da Área Metropolitana de Brasília Sul.....	97
Tabela 2.	Local de residência anterior do morador dos municípios da AMBS.....	99

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

<b>AMB</b>	Área Metropolitana de Brasília
<b>AMBS</b>	Área Metropolitana de Brasília Sul
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil
<b>BNH</b>	Banco Nacional da Habitação
<b>COARIDE</b>	Conselho Administrativo da RIDE DF e Entorno
<b>DF</b>	Distrito Federal
<b>ERF</b>	Espaço Residencial Fechado
<b>ERFH</b>	Espaços Residenciais Fechados Horizontais
<b>ERFV</b>	Espaços Residenciais Fechados Verticais
<b>FAR</b>	Fundo de Arrendamento Residencial
<b>FDS</b>	Fundo de Desenvolvimento Social
<b>FGTS</b>	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
<b>GDF</b>	Governo do Distrito Federal
<b>GO</b>	Goiás
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<b>LAC</b>	Loteamento de Acesso Controlado
<b>LF</b>	Loteamento Fechado
<b>LUOS</b>	Lei de Uso e Ocupação do Solo
<b>MDR</b>	Ministério do Desenvolvimento Regional
<b>PD</b>	Plano Diretor
<b>PMAD</b>	Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios
<b>PMCMV</b>	Programa Minha Casa Minha Vida
<b>PNHR</b>	Programa Nacional de Habitação
<b>PNHU</b>	Programa Nacional de Habitação Urbana
<b>RA</b>	Região Administrativa
<b>RIDE</b>	Região Integrada de Desenvolvimento do DF e Entorno
<b>SUDECO</b>	Superintendência do Desenvolvimento do Centro-Oeste
<b>SUSFIM</b>	Superintendência de Serviços de Fiscalização Municipal de Valparaíso de Goiás
<b>UA</b>	Unidades Autônomas
<b>UH</b>	Unidades Habitacionais

## SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS .....	ix
LISTA DE QUADROS .....	xii
LISTA DE TABELAS .....	xiv
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS .....	xv
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>19</b>
<b>Seção 1. O PROCESSO DE PERIFERIZAÇÃO DA HABITAÇÃO FINANCIADO PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.....</b>	<b>34</b>
Introdução .....	36
Passos metodológicos .....	36
O Programa Minha Casa Minha Vida: o Estado como financiador da habitação .....	37
A periferação da moradia financiada pelo PMCMV .....	39
O PMCMV na Área Metropolitana de Brasília .....	40
Conclusões .....	46
Referências.....	46
<b>Seção 2. A FRAGMENTAÇÃO DA METRÓPOLE <i>SUI GENERIS</i>: A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA.....</b>	<b>48</b>
Introdução .....	49
Metodologia .....	50
A metrópole <i>sui generis</i> .....	51
Entre a institucionalidade da região e da metrópole .....	51
A espacialidade metropolitana de Brasília .....	54
Os espaços residenciais fechados: a forma habitacional da fragmentação .....	57
Contradições sociais e o enfrentamento individualizado .....	57
A fragmentação socioespacial da metrópole .....	58
A produção de espaços residenciais fechados na área metropolitana de Brasília.....	61
Considerações finais .....	64
Referências.....	65
<b>Seção 3. ENTRE A FORMA E O PRODUTOR DO EDIFÍCIO: O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM VALPARAÍSO DE GOIÁS, BRASIL.....</b>	<b>68</b>
Introdução .....	70

Procedimentos metodológicos .....	70
Os ingredientes analíticos do espaço: forma, função, estrutura e processo .....	71
Verticalização urbana: um processo espacial .....	73
Valparaíso de Goiás: uma cidade média na Área Metropolitana de Brasília .....	77
O processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás após 2009 .....	79
Considerações finais .....	86
Referências.....	87
<b>Seção 4. A FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL NA METROPOLIZAÇÃO: ENTRE CONDOMÍNIOS, LOTEAMENTOS FECHADOS E DE ACESSO CONTROLADO NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA SUL .....</b>	<b>89</b>
Introdução .....	91
Passos metodológicos .....	93
Definindo a Área Metropolitana de Brasília Sul .....	94
As formas dos Espaços Residenciais Fechados: entre edifícios e casas.....	101
Os Espaços Residenciais Fechados Horizontais dos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília Sul .....	106
Impressões iniciais da análise .....	106
Condomínios: características legais e socioespaciais .....	106
Loteamentos: características legais e socioespaciais .....	109
Os investimentos na produção e implantação de Espaços Residenciais Fechados .....	111
Os usos do espaço no interior do fechamento .....	112
Considerações finais .....	116
Referências.....	118
<b>Seção 5. A FRAGMENTAÇÃO À MARGEM DA RODOVIA: AS PRÁTICAS ESPACIAIS DOS MORADORES DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS .....</b>	<b>121</b>
Introdução .....	123
Passos metodológicos da pesquisa.....	124
Inseguranças, incertezas, ansiedades e medo na era da modernidade líquida .....	126
Da segregação à fragmentação socioespacial .....	130
O Villa Suíça Brasília .....	133
As práticas espaciais dos moradores do Villa Suíça.....	135
Considerações finais .....	147
Referências bibliográficas.....	149
<b>CONCLUSÕES.....</b>	<b>152</b>

REFERÊNCIAS DA INTRODUÇÃO .....	160
APÊNDICE .....	163
ANEXO A .....	178
ANEXO B .....	179
ANEXO C .....	182

## INTRODUÇÃO

A produção do espaço urbano tem sido alvo de acalorados debates e profundas análises nos últimos anos. A cidade como negócio, a habitação como mercadoria, metropolização, regionalização, conurbação são temas e processos que permitem discutir a complexa maneira pela qual o homem e sua organização coletiva se apropria do espaço e assim o ressignifica em um movimento constante que nunca está terminado. Formas e funções inseridas numa estrutura social por meio do tempo também contribuem para desmistificar o espaço e permitir uma investigação sistemática da perspectiva geográfica.

Mais do que nunca, na atualidade, para discutir o urbano é necessário realizar um esforço para compreender as múltiplas escalas da vida cidadina. Na era da modernidade líquida, acontecimentos que se materializam na cidade, muitas vezes estão relacionados a dinâmicas e fenômenos alheios ao lugar, com causas e consequências igualmente distantes, ao mesmo tempo em que paralelos e relacionados. Nos espaços metropolitanos essa realidade é ainda mais acentuada.

As metrópoles e suas complexas redes de conexões informacionais, econômicas, culturais e sociais apresentam-se como os pontos de encontro da diferença, do conflito e das desigualdades existentes sobre o globo terrestre. Elas são zonas de atrito e fricção entre os antagonicos e o espaço metropolitano é o cenário privilegiado que testemunha estas relações.

Na história, as metrópoles nunca foram tão grandes quanto atualmente. Grandes em extensão, grandes em quantidade de pessoas e grandes em quantidade de serviços que agrupam. Também são grandes os desafios enfrentados e os conflitos causados por essa situação atual. Relações e processos que antes passavam despercebidos aos olhos mais preparados, hoje são observados nas esquinas, no bairro, na cidade, na metrópole e agora são objetos de discussão cada vez mais frequentes em diversos círculos sociais.

Para analisar as relações, elas podem ser entendidas como o registro da interação momentânea e irrepetível entre indivíduos. Para além do entendimento das relações que se dão entre os homens sobre o espaço, é tarefa do geógrafo esmiuçar os processos que ali estão contidos. Assim, analisar os processos – como relações estabelecidas e diluídas por meio de intervalos de tempo – apresenta-se como alternativa eficaz de desnudamento da realidade espacial. Como afirma Santos, “o conhecimento real de um espaço não é dado pelas relações e, sim, pelos processos. (...) Quando se fala de processo, também se está falando de tempo” (SANTOS, 2012, p. 84).

*Segregação e fragmentação* são processos socioespaciais que cada vez mais fazem parte do cotidiano das grandes cidades. Segregação como uma característica intrínseca à produção do espaço sob o regime capitalista e fragmentação enquanto mutação da segregação, com novos conteúdos e formas. Tratando-se do caso específico das grandes cidades dos países (semi)periféricos, acrescenta-se ao rol dos processos citados, dois substantivos que lhe atribuem um caráter ainda mais singular e complexo: insegurança e medo.

Discutindo sobre a segregação, Sposito (2018) afirma que a aplicação deste conceito apenas cabe “quando as formas de diferenciação levam à separação espacial radical e implicam rompimento, sempre relativo, entre a parte segregada e o conjunto do espaço urbano, dificultando as relações e articulações que movem a vida urbana” (SPOSITO, 2018, p. 65). Portanto, quando há segregação o “rompimento, sempre relativo” é aferido por meio da dificuldade de estabelecer relações e articulações. Segundo ela, atualmente existe um paradoxo evidenciado pelo aumento do poder de compra dos mais pobres, aumento de recursos públicos disponíveis para a produção habitacional, cobrança de juros menores (se comparados à década passada), em contraponto a imóveis populares mais “sofisticados” e inseridos nas periferias, o que segundo a autora, podem retroalimentar o processo de segregação. Em relação a “sofisticação”, tem destaque a agregação de valores simbólicos antes associados a imóveis mais caros, como sistema condominial, portaria, área de lazer e sistemas de segurança, por exemplo.

Como processo que é, a investigação da segregação não pode ficar restrita às suas formas, como destaca Sposito (2018). Para a autora,

Embora ela seja espacial, sua ocorrência não é intrínseca às formas espaciais ou explicadas por elas, muito ao contrário, como todo processo ela tem forte relação com as ações que a constituem e que colocam em marcha (tanto quanto representam) visões de mundo e de sociedade (SPOSITO, 2018, p. 66).

“Visões de mundo e de sociedade” representam a estrutura social do processo. Na contemporaneidade – a *modernidade líquida*, conforme será discutido mais à frente – essa estrutura social tem passado por diversas mudanças que alteram os conteúdos das formas preexistentes e conseqüentemente, também alteram as próprias formas que incrementam e acirram as funções para as quais foram propostas. Assim, observa-se que o processo de segregação socioespacial tem sido agudizado dando origem a novas formas, implicando novos conteúdos, dentro de uma estrutura social com demandas do tempo atual, o que sugere a transformação do processo de segregação em fragmentação socioespacial.

Para Sposito,



Ao afirmar que a cidade não seria mais somente segregada, mas igualmente fragmentada, considera que a fragmentação não anula ou substitui a segregação. Trata-se, assim, a meu ver, de processos que se sucedem no tempo, sendo o de fragmentação socioespacial mais recente e mais abrangente, visto que resulta de um arco amplo de dinâmicas, envolvendo diferentes formas de uso e apropriação do espaço. Assim, não se poderia aplicar esta ideia à cidade do começo do século XX, a partir da qual se enunciou o conceito de segregação, sendo, entretanto, possível tratar tanto da segregação socioespacial como da fragmentação socioespacial, na cidade atual, reservando-se esta última expressão para analisar o conjunto das formas de diferenciação e segmentação socioespacial presentes nos espaços urbanos contemporâneos, incluindo-se entre elas o par segregação ↔ autossegregação, este muito mais atinente ao uso residencial do solo (SPOSITO, 2018, p. 84).

A partir da constatação da autora, para analisar o processo fragmentação socioespacial uma perspectiva possível é analisar o par segregação ↔ autossegregação. Conforme destacado por Sposito (2018), a cidade segregada do século XX, atualmente, é diferente por uma série de conteúdos. Ao investigar as metrópoles brasileiras do Rio de Janeiro e São Paulo, Souza (2008) observou o quanto a estrutura social está permeada pelo medo:

Em que circunstâncias a **violência** e a **insegurança** chegaram ao ponto de influenciar decisivamente a vida diária, os padrões de circulação no espaço e mesmo o *habitat* e as formas espaciais? (...) O que parece haver são épocas em que, por razões variadas, a presença do *medo* como fator condicionante e estruturante das relações sociais e da organização espacial é menor, sendo maior em outras. **Nossa época** pertence ao segundo tipo (SOUZA, 2008, p. 8, grifo nosso).

Até que ponto em “nossa época” e mais, em “nosso espaço”, a produção do *habitat* é influenciada pela violência e insegurança? Habitação produzida – na contemporaneidade – como mercadoria, segundo Villaça (1986). O autor aponta três características que tornam a habitação uma mercadoria, porém, especial. A primeira se refere ao fato de que a habitação está atrelada ao solo, o que ao contrário de outras mercadorias, não pode ser reproduzido e distribuído pelo mercado. A segunda é a propriedade privada da terra que onera o preço final cobrado, o que acaba por periferizar as camadas mais pobres, lançando-as para as piores localizações da cidade. Por último, afirma que a relação entre o período de produção e de consumo dificulta o financiamento desta produção e torna complexa esse ciclo.

Portanto, na análise da “mercadoria-habitação” a dimensão espacial deve ser entendida na perspectiva híbrida destacada por Santos (2014), segundo o qual “o espaço geográfico deve ser considerado como algo que participa igualmente da condição do social e do físico, um misto, um híbrido” (SANTOS, 2014, p. 86).

Para Santos (2012), “a geografia deve ocupar-se em pesquisar como o tempo se torna espaço e como o tempo passado e o tempo presente têm, cada qual, um papel específico

no funcionamento do espaço atual” (SANTOS, 2012, p. 135). Conforme destacado por Souza (2008), “nossa época” é marcada pelo medo. Em outro momento ele afirma que

Hoje, a violência é o espectro que ronda a todos, e em várias escalas: do terrorismo que sobressalta o Ocidente à violência cotidiana que aterroriza os mais privilegiados no Rio de Janeiro, em São Paulo... em Joanesburgo... em Nova Iorque, em Washington... a projeção desse espectro, filtrada e amplificada pela mídia, é o *medo*. (...)

A “fobópole”, em uma palavra, é a espacialidade-síntese desse medo (SOUZA, 2006, p. 509).

“Nossa época” é a época da modernidade líquida, esmiuçada por Bauman (2011). A partir de cinco conceitos básicos, sejam eles, a emancipação, a individualidade, o tempo/espaço, o trabalho e a comunidade (todos com suas respectivas implicações espaciais), o autor aponta para as transformações que marcam o fim da modernidade sólida e o início da era da modernidade líquida. O autor também contribui quando trata especificamente do conceito de *medo* na modernidade líquida, que acaba por formar o conceito de *medo líquido*. Segundo ele, “‘medo’ é o nome que damos a nossa *incerteza*: nossa *ignorância* da ameaça e do que deve ser *feito* – do que pode e do que não pode – para fazê-la parar ou enfrentá-la, se cessá-la estiver além do nosso alcance” (BAUMAN, 2012, p. 6, grifo no original).

Medo líquido, nutrido à base de inseguranças, incertezas e ansiedade, que geram embates e conflitos que culminam num estado permanente de guerra, *securocática* (FELDMAN, 2004 apud GRAHAM, 2016) ou ainda *civil molecular* (ENZENSBERGER, 1993, p. 18-9 apud SOUZA, 2008, p. 26-27). Essas “guerras urbanas” orbitam em torno de três pressupostos básicos.

Ao contrário de momentos anteriores, onde os conflitos desenrolavam-se nos campos de batalha, muitas vezes distantes do cotidiano do civil, hoje a guerra avança sobre os espaços do dia a dia, sobre o ambiente urbano. O segundo princípio relaciona-se com o tempo. Se antes os beligerantes enfrentavam-se até que o inimigo fosse derrotado, na modernidade líquida, o estado de guerra é permanente, sem previsão de fim. O último princípio diz respeito ao inimigo que está do outro lado nesta guerra permanente: ele não tem rosto, não usa fardamento, não é identificável à olho nu e pode ser qualquer “outro”. O “outro” é aqui entendido como o externo a individualidade, que pode ser um indivíduo (o estrangeiro, o pobre, o favelado) ou ainda mesmo uma ideia (o terrorismo, o tráfico de drogas, o Corona Vírus<sup>1</sup>).

---

<sup>1</sup> Durante o período de realização do doutoramento (2019-2022) e conseqüentemente de realização da pesquisa apresentada, ainda em 30 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde-OMS declarou o surto do coronavírus como Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional (ESPII) – o mais alto nível de

Se “nossa época”, a contemporaneidade, é a era da modernidade líquida, o medo (que também é líquido), materializa-se na *fobópole*. A fobópole é o “nosso espaço” que será investigado. É na fobópole que as guerras seurocráticas e civil molecular acontecem. Se a fobópole é a escala primordial de análise, nela observa-se a produção de formas espaciais e de *habitat* específicos para responder a demanda do tempo belicoso atual:

O antigo conceito antropogeográfico de *habitat* diz respeito ao *padrão espacial de distribuição das habitações*: *habitat* nucleado, *habitat* disperso, *habitat* linear... Uma *gated community* corresponde a um *habitat* nucleado e murado, por razões de segurança. Sob a influência do medo, do *sentimento de insegurança* que se dissemina, morar em casas isoladas e mesmo em prédios de apartamentos que não estejam protegidos pelo aparato de segurança de um verdadeiro “condomínio exclusivo” vai-se apresentando como uma opção cada vez menos atraente em favor do tipo de *habitat* representado por uma *gated community*. A organização espacial da cidade se vai, na esteira disso, modificando (SOUZA, 2008, p. 71-72).

*Gated community* no caso dos Estados Unidos da América, “condomínio”, “condomínio fechado”, “condomínio exclusivo”, “loteamento fechado”, “enclave fortificado”, no caso brasileiro, são denominações que a – grosso modo – referem-se as formas do mesmo processo: os Espaços Residenciais Fechados-ERF.

Segundo Caldeira (2000), durante a década de 1990, empreendimentos de múltiplas residências, sobretudo edifícios, fortificados com acessos controlados por sistema de segurança – condomínios fechados – ocupados pela classe média e alta, disseminaram-se em São Paulo. Para ela, esta forma de morar tornou-se o tipo de residência preferido pelos ricos.

Para Sposito e Goes (2013), os muros e sistemas de vigilância expressam e são condição de novos valores e representações de cidade, que para as autoras “orientam práticas espaciais e temporais, por meio da reprodução da ideia de segurança, em oposição à cidade identificada como violenta e perigosa” (SPOSITO; GOES, 2013, p. 301).

Rodrigues (2018) destaca a importância da segurança na produção das unidades habitacionais do tipo vertical, “uma vez que os edifícios eram tidos como mais seguros do que as unidades isoladas” (RODRIGUES, 2018, p. 154). Nesta mesma perspectiva, Caldeira destaca que edifícios produzidos no interior de condomínios representam um novo paradigma da verticalização urbana:

---

alerta da Organização. Fonte: Organização Pan-Americana da Saúde. Disponível em [https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid-19] acessado em 16 de novembro de 2022. A OMS anunciou que cerca de 14,9 milhões de pessoas em todo o mundo morreram como resultado direto ou indireto da Covid-19. Os dados correspondem ao período entre janeiro de 2020 e dezembro de 2021. Fonte: Organização Mundial da Saúde. Disponível em [https://news.un.org/pt/story/2022/05/1788242] acessado em 16 de novembro de 2022.

Enquanto os antigos apartamentos integravam a rede urbana, os condomínios recentes tendem a ignorá-la. (...) os condomínios fechados são por definição murados, enquanto os edifícios dos anos 70 costumavam ser abertos para as ruas. Embora a maioria destes tenha sido cercada recentemente, o isolamento não era parte de sua concepção inicial, mas sim uma adaptação ao novo paradigma (CALDEIRA, 2000, p. 260).

Além dos espaços residenciais fechados do tipo vertical, representados pelos edifícios, – nota-se o avanço de uma forma específica sobre as periferias das grandes cidades brasileiras: os Espaços Residenciais Fechados Horizontais-ERFH. Segundo Caldeira

Esse "novo conceito de moradia" articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. A imagem que confere o maior status (e é mais sedutora) é a da residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais. (...) Os enclaves são, portanto, opostos à cidade, representada como um mundo deteriorado no qual não há apenas poluição e barulho, mas, o que é mais importante, confusão e mistura, isto é, heterogeneidade social (CALDEIRA, 2000, p. 265).

Para investigar o espaço, Santos (2014) destaca a importância de analisar a escala das ações de comando e de realização, considerando que “muitas das ações que se exercem num lugar são o produto de necessidades alheias, de funções cuja geração é distante e das quais apenas a resposta é localizada naquele ponto preciso da superfície da Terra” (SANTOS, 2014, p. 51). Nesta mesma perspectiva Souza desta a importância de saber pensar espacialmente, que segundo ele é a

capacidade de perceber e articular as várias escalas em que os processos sociais emergem e operam, do local – inclusive no nível mais micro, como o bairro, ou mesmo no nível do espaço privado e familiar – ao global (SOUZA, 2006, p. 110).

Desta maneira, buscou-se articular as diversas escalas das ações que se materializam na produção do espaço. Do global ao local, do geral ao específico, do todo ao único, foram articulações realizadas para explicar como os processos acontecem no tempo e corporificam-se no espaço. Então, a partir do entendimento das características da *modernidade líquida* como componente temporal, buscou-se uma articulação para a espacialidade das metrópoles nacionais. Partindo da realidade das metrópoles de São Paulo e Rio de Janeiro, analisadas por Souza (2006, 2008) e das cidades médias do estado de São Paulo investigadas por Sposito e Goes (2013) e Sposito (2018) elegeu-se a metrópole de Brasília como recorte analítico da tese aqui apresentada.

Brasília, a capital federal do Brasil, é considerada uma Metrópole Nacional (IBGE, 2020), segunda maior colocação hierárquica da rede urbana nacional (atrás somente da Grande Metrópole Nacional, São Paulo, ficando no mesmo nível que o Rio de Janeiro).

Com a economia baseada primordialmente em atividades do setor terciário, ao ponto de ter sido definida por Paviani (2010) como a “Metrópole Terciária”, Brasília tem uma série de características que tornam seu espaço – urbano e metropolitano – *locus* privilegiados de investigação do processo de segregação e fragmentação socioespacial.

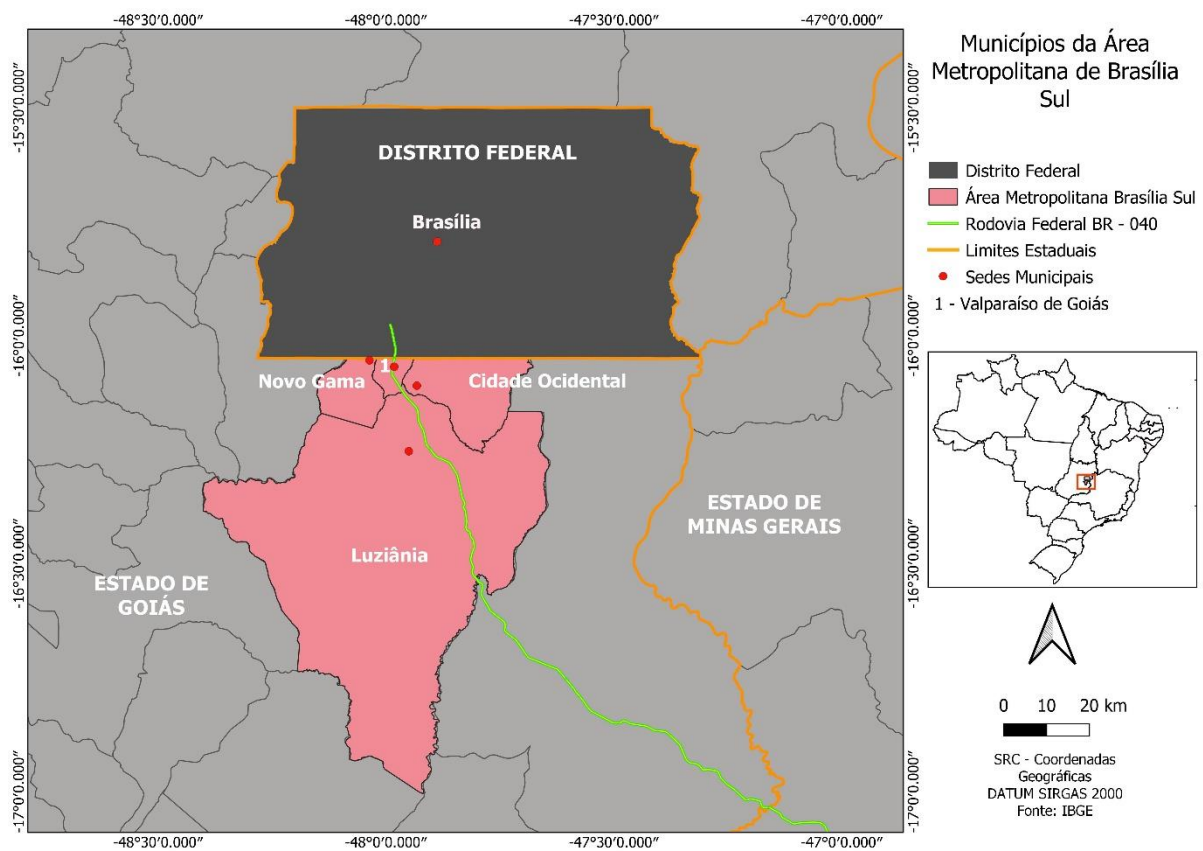
Como analisou Dourado (2022), em um primeiro momento, a política de expulsão de invasões iniciada na década de 1950 segregou a população mais pobre nas Cidades Satélites, o que atualmente são denominadas “Regiões Administrativas”. Este processo foi observado por Gouvêa (1996) como um verdadeiro *apartheid*, ou mesmo “segregação planejada” como apontado por Campos (2010). A melhoria da infra-estrutura local proporcionada pelo investimento de recursos dos segregados no seu local de moradia gerou valorização econômica dos imóveis que juntamente com outros dois fatores destacados por Silveira (1999) sejam eles, a especulação imobiliária no espaço dos municípios goianos limítrofes à Brasília (onde inexistiam restrições para o parcelamento do solo, ao contrário do Distrito Federal-DF) e a falta de uma política habitacional efetiva por parte do Governo do Distrito Federal-DF, deram forma ao que Ferreira (1999) denominou “duplo processo expulsivo”. Segundo a autora, os mais pobres uma vez retirados do Plano Piloto de Brasília e enviados para as Cidades Satélites, empenhavam esforços para melhorar as condições de sua nova habitação. Na medida em que as melhorias chegavam, o conseqüente aumento dos valores dos imóveis novamente os impulsionava para espaços cada vez mais distantes, concentrando-os, no segundo momento, nos municípios goianos limítrofes ao DF.

Outra característica complexifica ainda mais o processo de segregação na metrópole de Brasília. Ao contrário de outras metrópoles nacionais que possuem Regiões Metropolitanas instituídas por lei, onde estão listados os municípios que a compõe e o rol de atividades e serviços públicos que são de interesse comum, Brasília não possui tal arranjo institucional, portanto é um caso de metrópole *sui generis* no caso brasileiro. Ela é a única onde os municípios que compõe sua Área Metropolitana estão em outro ente da federação (estado de Goiás).

Além destas peculiaridades, a AMB possui como condutor mais evidente do seu processo de expansão o sistema viário estrutural. Ou seja, os vetores de expansão urbana estão associados aos eixos rodoviários existentes. Dentre os cinco eixos de destaque, tem protagonismo o “Eixo Gama Entorno Sul Luziânia” formado por Cidade Ocidental, Luziânia,

Novo Gama e Valparaíso de Goiás, que formam “o mais importante vetor de expansão da dinâmica territorial” (ANJOS, 2010, p. 385) organizado em volta da rodovia federal BR 040. Soma-se a isso outras características que apontam para a formação de uma região socioespacialmente singular ao sul do DF. Estes municípios foram criados a partir do desmembramento de Luziânia, que deu origem a Cidade Ocidental em 1991, Valparaíso de Goiás e Novo Gama em 1995. Para Dourado (2018), a região formada por estes municípios compõe o que ele denominou de “Área Metropolitana de Brasília Sul”.

Mapa 1: A Área Metropolitana de Brasília Sul



Agora, com a adição do recorte espacial, apresentam-se os **problemas** que esta pesquisa pretende responder: o processo de metropolização do espaço continua em acentuação na Área Metropolitana de Brasília-AMB? A segregação está em transição para fragmentação socioespacial na AMB? Quais formas de *habitats* tem protagonismo no atual processo de comercialização da habitação na AMB? Que formas com função habitacional se materializam no processo de fragmentação socioespacial na AMB?

Neste contexto, esta pesquisa tem como **objetivo geral** investigar as formas habitacionais do processo de fragmentação socioespacial na Área Metropolitana de Brasília entre os anos de 2009-2020. Como **objetivos específicos** busca-se:

- 1) analisar a produção de unidades habitacionais promovida pelo Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV;
- 2) investigar a influência do processo de fragmentação socioespacial na comercialização de unidades habitacionais na AMB;
- 3) investigar as formas geográficas com função habitacional produzidas pelo processo de fragmentação socioespacial; e
- 4) analisar as práticas espaciais dos moradores de Espaços Residenciais Fechados dos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília Sul.

A partir do atingimento dos objetivos propostos **defende-se a tese** que os Espaços Residenciais Fechados são as formas com função habitacional do processo de fragmentação socioespacial que nos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília Sul são produzidos em gêneros e espécies variados, como resposta a demanda por controle territorial da estrutura social contemporânea.

As **hipóteses** que norteiam a pesquisa são:

- I. a produção imobiliária promovida com recursos do PMCMV teve protagonismo nos municípios goianos acentuando o processo de metropolização do espaço de Brasília;
- II. no atual contexto de guerras urbanas, as habitações em ERF são as mercadorias mais comercializadas independentemente do local onde são construídas, seja em território distrital ou nos municípios goianos, indicando como o espaço metropolitano é vivenciado como uma fobópole;
- III. as formas e espécies que admitem os ERF variam de acordo com o poder aquisitivo do público para o qual são produzidas mostrando como ao contrário de um momento anterior, atualmente estas formas foram adaptadas para serem vendidas ao maior número de consumidores possíveis; e
- IV. os consumidores de ERF localizados nos municípios goianos da AMBS que possuem maior poder aquisitivo adotam práticas espaciais de deslocamento em direção ao território distrital cotidianamente sugerindo

que a metrópole é experimentada enquanto uma cidade única apesar dos limites administrativos existentes.

A Resolução nº 1, de 23 de setembro de 2013, do Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade de Brasília – vigente por força do art. 55 do Regimento do Programa de Pós-Graduação em Geografia, publicado em setembro de 2021 – no seu item 2, “Formas para a estruturação das teses ou dissertações”, aponta que as teses de doutorado podem ter duas formas: a “tradicional” ou “artigos científicos”. Segundo aquela resolução,

Na forma de “ARTIGOS CIENTÍFICOS” as dissertações e teses deverão conter os artigos científicos nos elementos textuais de desenvolvimento, na formatação da revista na qual foram aceitos para publicação, deverão ser adicionados ao manuscrito na forma de capítulos, sendo referidos nas outras seções (ex. Cap. 1, fig. 2 do Cap. 1, etc.).

(...)

b) Para a tese de doutorado são exigidos no mínimo a submissão ou publicação de **três artigos científicos em revista especializada com Qualis A** ou fator de impacto superior a 1.0. No caso de haver publicações que não atendam as especificações exigidas a banca de avaliação pode julgar as adequações das publicações (PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA, 2013, p. 3-4, grifo nosso).

Nesta tese de doutorado, optou-se justamente pela forma de “artigos científicos”. Por esta escolha, a estrutura de apresentação dos resultados da pesquisa enfrentou vários desafios a serem superados o que exigiu, além de um planejamento estratégico, uma série de adaptações e ajustes metodológicos motivados pelas seguintes questões que são apresentadas com as respectivas respostas:

- Como estabelecer as etapas de pesquisa? Para isso, o objetivo geral da tese foi destrinchado em objetivos específicos que foram diretamente relacionados, cada um a sua própria metodologia de consecução, que foram organizados e elaborados em formato de artigos que compõe as seções desta tese.

- Como discutir as categorias teóricas que norteiam a tese? Já que cada seção é um artigo independente, apesar de fazer parte de uma tese mais ampla, foi necessário dividir a pesquisa bibliográfica entre elas, onde cada uma discorreu sobre uma faceta das teorias abordadas.



- As seções aqui dispostas foram elaboradas em qual ordem? Cada artigo foi iniciado, finalizado, submetido a avaliação, e então, considerado finalizado. Após fechar este ciclo, avançava-se para a elaboração da próxima seção. Em ordem cronológica a sequência de elaboração foi: seção 1, 3, 2, 4 e 5.

- Como foi estabelecida a ordem de apresentação das seções na tese? Em um primeiro momento, seguindo o planejamento inicial, pensou-se em apresentar na ordem de elaboração das seções (de acordo com a questão acima). Depois, foi cogitado ordenar pela data de publicação dos artigos. Contudo, prevaleceu o entendimento de que a apresentação teórica e conceitual das categorias discutidas deveria ser o critério prioritário. Este último preceito orientou a organização da maneira que segue.

- Como foi se deu o processo de publicação? Quando o objetivo geral de uma seção da tese era alcançado, prontamente a pesquisa era formatada e submetida à avaliação. Entretanto, como o processo é de responsabilidade da revista, há um caso em que o artigo foi aceito, mas ainda não foi publicado, com previsão de publicação para abril de 2023. Ainda existe outro caso que o artigo foi submetido à avaliação e permanece sem resposta oficial da revista.

- Qual foi o critério de escolha das revistas para publicação das seções? O Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade de Brasília exige que uma tese de doutorado na forma de “artigos científicos” seja composta de pelo menos 3 artigos submetidos ou publicados em revistas científicas classificadas com o QUALIS CAPES A. Assim, foram enviados artigos para 4 revistas com classificação A e apenas 1 revista de classificação B. Além desse critério, como a tese possui 5 seções, portanto 5 artigos, evitou-se publicar em revistas onde já havia publicação anterior, de maneira que o conhecimento produzido possa alcançar a maior divulgação possível.

- Quais metodologias foram adotadas? Partindo da análise dos objetivos gerais e específicos das seções, estabeleceu-se uma metodologia para cada seção, que está disponível no próprio artigo que a constitui.

- Como foi organizada a paginação? Para contribuir para melhor navegação neste documento que constitui a tese, optou-se por desprezar a numeração original dos artigos nas respectivas revistas, privilegiando a paginação em numeração sequencial tradicionalmente utilizada para as teses do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade de Brasília.

Diante da necessidade de articular as seções, seus objetivos gerais relacionando-os com os objetivos estabelecidos para a própria tese, além dos conceitos-chave e as hipóteses de pesquisa a serem verificadas, foi elaborado o Quadro 1 que apresenta a estrutura sistemática da tese aqui apresentada.

Quadro 1. Quadro síntese da tese

<b>Título da seção</b>	<b>Objetivos específicos da tese</b>	<b>Conceitos-chave</b>	<b>Hipóteses da tese</b>
1. O processo de periferização da habitação financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida	a) Analisar a produção de unidades habitacionais promovida pelo Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Política habitacional</li> <li>• Metropolização</li> </ul>	1. A produção imobiliária promovida com recursos do PMCMV teve protagonismo nos municípios goianos o que acentuou o processo de metropolização do espaço de Brasília no período.
2. A fragmentação da metrópole <i>sui generis</i> : a produção de Espaços Residenciais Fechados na Área Metropolitana de Brasília	b) Investigar a influência do processo de fragmentação socioespacial na comercialização de unidades habitacionais na AMB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Institucionalidade e Espacialidade metropolitana</li> <li>• Fragmentação socioespacial</li> <li>• Espaços residenciais fechados</li> </ul>	2. As habitações em ERF são as mercadorias mais comercializadas independentemente do território onde são construídas, seja no DF ou nos municípios goianos da AMBS, indicando que o processo de fragmentação socioespacial se materializa com os mesmos conteúdos no núcleo e periferia metropolitana.
3. Entre a forma e o produtor do edifício: o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás, Brasil	c) Investigar as formas geográficas com função habitacional produzidas pelo processo de fragmentação socioespacial nos municípios da AMBS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forma, função e estrutura dos processos socioespaciais</li> <li>• Verticalização urbana</li> <li>• Produção imobiliária</li> </ul>	3. Os ERF admitem espécies distintas que são produzidas para uma estrutura social heterogênea sugerindo que o interesse em controlar o espaço habitacional independente do poder aquisitivo dos seus consumidores.
4. A fragmentação socioespacial na metropolização: entre condomínios, loteamentos fechados e de acesso controlado na Área Metropolitana de Brasília Sul		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fragmentação socioespacial</li> <li>• Metropolização</li> <li>• Espaços residenciais fechados horizontais</li> </ul>	
5. A fragmentação à margem da rodovia: as práticas espaciais dos moradores de Espaços Residenciais Fechados	d) Investigar as práticas espaciais dos moradores de Espaços Residenciais Fechados dos municípios da AMBS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernidade líquida</li> <li>• Segregação, autosegregação e fragmentação socioespacial</li> <li>• Práticas espaciais</li> </ul>	4. As práticas espaciais dos moradores de ERF na AMBS evidenciam a experimentação da metrópole como uma cidade única onde, na atualidade, em troca do controle do espaço habitacional admite-se pagar maiores encargos econômicos.

Fonte: o autor, 2023.

Na seção 1 da tese, o artigo “O processo de periferização da habitação financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida”, publicado pela revista “Sociedade e Natureza”, volume 32, 2020, QUALIS CAPES A1<sup>2</sup>, analisou a produção de unidades habitacionais promovida pelo Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV na Área Metropolitana de Brasília. Foi investigado qual é o papel desempenhado pelo Estado no contexto do PMCMV e analisado a distribuição espacial dos recursos financeiros e unidades habitacionais financiadas com recursos do Programa entre os anos de 2009 e 2018. A metodologia da pesquisa foi estabelecida em três etapas. A primeira diz respeito a pesquisa bibliográfica, no sentido de contribuir para entender as principais características do PMCMV. A segunda etapa tratou de pesquisa documental, com a análise da base de dados obtida junto ao Ministério do Desenvolvimento Regional, órgão coordenador do PMCMV. A terceira e última etapa foi de pesquisa de campo, onde foi possível registrar empreendimentos imobiliários que corroboram com a tese do avanço da produção habitacional para a periferia metropolitana de Brasília.

A seção 2, é composta pelo *paper* “A fragmentação da metrópole *sui generis*: a produção de Espaços Residenciais Fechados na Área Metropolitana de Brasília”, submetido, avaliado e aceito com data de publicação prevista para abril de 2023 pela revista “Caminhos de Geografia”, QUALIS CAPES A1, que investigou a influência do processo de fragmentação socioespacial na comercialização de unidades habitacionais na metrópole. Para isso, foi necessário diferenciar as ações institucionais de ordenamento regional e metropolitano e, em seguida, analisar o consumo de Espaços Residenciais Fechados na Área Metropolitana de Brasília. Depois de pesquisa bibliográfica, realizou-se a pesquisa em documentos legais que tratam do ordenamento regional e metropolitano da capital federal. Ainda na pesquisa documental, foi analisado relatório do Banco Central do Brasil-BACEN onde constam dados acerca de operações de crédito com imóvel de garantia por tipo de implantação.

Na seção 3, foi examinada a forma vertical do processo de fragmentação socioespacial, a verticalização urbana, que dentre os municípios goianos que compõe a Área Metropolitana de Brasília Sul ocorre com maior intensidade em Valparaíso de Goiás. Desta maneira, o artigo “Entre a forma e o produtor do edifício: o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás, Brasil”, publicado pela revista “Terr@ Plural”, volume 14, 2020, QUALIS CAPES A3, que compõe esta seção da tese, analisou o processo de verticalização

---

<sup>2</sup> A classificação indicada para todas as revistas científicas citadas está de acordo com a Plataforma Sucupira, quadriênio 2017-2020. Disponível em [https://sucupira.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/veiculoPublicacaoQualis/listaConsultaGeralPeriodicos.xhtml], acessado em 30 de dezembro de 2022.

urbana em suas principais morfologias, identificando os produtores da verticalização urbana em Valparaíso de Goiás.

Na seção 4, o artigo “A fragmentação socioespacial na metropolização: entre condomínios, loteamentos fechados e de acesso controlado na Área Metropolitana de Brasília Sul”, publicado pela revista “Cerrados”, volume 20, 2022, QUALIS CAPES A4, investigou as formas geográficas produzidas pelo processo de fragmentação socioespacial na Área Metropolitana de Brasília, partindo do processo de metropolização do espaço da capital federal, relacionando gêneros construtivos e espécies jurídicas dos espaços residenciais fechados produzidos entre 2010 e 2020. Da pesquisa bibliográfica, avançou-se para a pesquisa documental onde foi analisado o conteúdo da legislação federal e municipal, examinando as principais características legais destes espaços. Neste artigo, foi realizado pedido de informação às prefeituras municipais de Cidade Ocidental, Luziânia, Novo Gama e Valparaíso de Goiás. Tanto a consulta como a resposta obtida – ou não – estão disponíveis no Anexo B desta tese. Ainda neste artigo houve prioridade para a análise metodológica dos Espaços Residenciais Fechados Horizontais, onde foi possível relacionar as principais morfologias encontradas na Área Metropolitana de Brasília Sul.

Por fim, a seção 5, composta pelo artigo “A fragmentação à margem da rodovia: as práticas espaciais dos moradores de espaços residenciais fechados”, submetido a revista “Geopauta”, QUALIS CAPES B1, em novembro de 2022, investigou as práticas espaciais dos moradores de espaços residenciais fechados da Área Metropolitana de Brasília. Mediante pesquisa bibliográfica e aplicação de questionários, disponível no Apêndice desta tese, foi possível identificar os fatores que levam ao consumo de unidades habitacionais nestes espaços e as práticas espaciais de consumo das próprias unidades autônomas e de trânsito para estudo, trabalho e compras domésticas.

## **Seção 1. O PROCESSO DE PERIFERIZAÇÃO DA HABITAÇÃO FINANCIADO PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**

Link para acesso online:

[<http://www.seer.ufu.br/index.php/sociedadennatureza/article/view/54948>], acessado em 18 de novembro de 2022.

DOI: <https://doi.org/10.14393/SN-v32-2020-54948>

Referência bibliográfica:

DOURADO, J.; LUIZ ARAÚJO SOBRINHO, F. O processo de periferização da habitação financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida. **Sociedade & Natureza**, v. 32, p. 740-751, 28 out. 2020.

# O processo de periferização da habitação financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida

Joesley Dourado<sup>3</sup> 

Fernando Luiz Araújo Sobrinho<sup>4</sup> 

## Palavras-chave:

Programa Minha Casa Minha Vida  
Política Habitacional  
Área Metropolitana de Brasília

## Resumo

O artigo tem como objetivo analisar a produção de unidades habitacionais promovida pelo Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV na Área Metropolitana de Brasília. Busca-se investigar qual é o papel desempenhado pelo Estado no contexto do PMCMV e também analisar a distribuição espacial dos recursos financeiros e unidades habitacionais financiadas com recursos do Programa entre os anos de 2009 e 2018. A metodologia da pesquisa foi estabelecida em três etapas. A primeira diz respeito a pesquisa bibliográfica, no sentido de contribuir para entender as principais características do PMCMV. A segunda etapa tratou de pesquisa documental, com a análise da base de dados obtida junto ao Ministério do Desenvolvimento Regional, órgão coordenador do PMCMV. A terceira e última etapa foi de pesquisa de campo, onde foi possível registrar empreendimentos imobiliários que corroboram com a tese do avanço da produção habitacional para a periferia metropolitana de Brasília. Observou-se que o Estado foi primordialmente o financiador do PMCMV através do sistema financeiro (bancos públicos e privados) e a gestão do território do DF que é exercida sob a influência do monopólio estatal da terra urbana em conjunto com a ação da iniciativa privada promoveu o processo de periferização das habitações financiadas pelo PMCMV que no contexto da Área Metropolitana de Brasília teve protagonismo nos municípios goianos no “Entorno” do DF em detrimento do território da capital federal.

## Keywords:

Programa Minha Casa Minha Vida  
Housing policy  
Brasília Metropolitan Area

## Abstract

The article aims to analyze the production of housing units promoted by the Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV in the Brasília Metropolitan Area. It seeks to investigate the role played by the State in the context of the PMCMV, and to analyze the spatial distribution of financial resources and housing units financed with Program funds between the years of 2009 and 2018. The research methodology was established in three stages. The first concerns bibliographic research, contributing to

<sup>3</sup> Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade de Brasília. [joesleyb@gmail.com](mailto:joesleyb@gmail.com)

<sup>4</sup> Docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade de Brasília. [flasobrinho@gmail.com](mailto:flasobrinho@gmail.com)

understanding the main characteristics of the PMCMV. The second stage dealt with documentary research, with an analysis of the database obtained from the Ministry of Regional Development, the coordinating institution of the PMCMV. The third and last stage was field research, where it was possible to register projects that corroborate the thesis of the advance of housing production toward the metropolitan periphery of Brasília. It was observed that the State was primarily the financier of the PMCMV through the financial system (public and private banks) and the management of the territory of the Federal District that is exercised under the influence of the state monopoly of urban land, together with the action of the private initiative, promoted the process of the peripheralization of the housing financed by the PMCMV, which, in the context of the Brasília Metropolitan Area, was prominent in the Goiás cities of the “Entorno” of the Federal District, to the detriment of the territory of the federal capital.

## Introdução

A produção da mercadoria-habitação demanda tempo e seu custo é demasiadamente elevado se comparado a outras mercadorias. Até ser oferecida no mercado imobiliário existe uma sistemática que remete ao intervalo entre o investimento para construir, sua disponibilização no mercado para venda (por parte de quem produz) e o pagamento (por parte de quem compra) deste bem que em razão de elevados valores de venda é financiado por instituições que estabelecem prazos de diversos anos para a sua completa liquidação por parte do comprador. Todo esse processo é financiado por um complexo sistema financeiro: toma-se dinheiro para construir, para vender e para comprar, o que configura um complexo econômico articulado entre várias corporações e setores da atividade econômica em diferentes escalas.

Segundo Dourado (2018), tanto para o produtor como para o comprador, o financiamento é fundamental. Assim, o “habitar” se alinha as estratégias de acumulação global da riqueza. É aqui onde a figura do financiador, na maioria das vezes representada pelos bancos – nacionais ou internacionais – ainda que indiretamente, acaba se tornando um dos principais agentes da produção do espaço urbano. Para o autor, ainda mais complexa é a questão da produção de habitação para as camadas mais pobres da população que envolve uma série de dispositivos legais e econômicos específicos, sendo necessária, muitas vezes, a utilização de subsídios governamentais para propiciar o acesso a esta mercadoria.

A crise econômica iniciada em 2008, a partir do “estouro da bolha” do setor imobiliário dos Estados Unidos da América, impactou vários outros países, considerando o alto grau de conexão do mercado financeiro globalizado e interdependente. Como maneira de minimizar as consequências da crise internacional na economia interna, o governo federal brasileiro tomou uma série de medidas dentre as quais teve destaque a liberação de recursos para financiamento de habitações por meio do Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV.

É neste contexto que a periferia da metrópole de Brasília foi impactada com o aquecimento da produção habitacional. A capital federal do Brasil passou por significativas mudanças na sua estrutura socioespacial devido aos desdobramentos do PMCMV no espaço urbano dos municípios que compõe sua Área Metropolitana. Assim, este artigo tem como objetivo geral analisar a produção de unidades habitacionais promovida pelo PMCMV na Área Metropolitana de Brasília-AMB. Busca-se investigar qual é o papel desempenhado pelo Estado no contexto do PMCMV e analisar a distribuição espacial dos recursos financeiros e unidades habitacionais financiadas com recursos do programa entre os anos de 2009 e 2018.

## Passos metodológicos

A primeira etapa da pesquisa desenvolve-se a partir do levantamento de referencial teórico acerca da temática investigada. Neste momento, destacam-se as contribuições dos autores Cardoso & Aragão (2013), Amore (2015) e Santos (2016) que colaboram para elucidar a realidade observada.



A segunda etapa parte da pesquisa documental. Em fevereiro de 2019 foi solicitado, mediante requerimento, ao Ministério do Desenvolvimento Regional-MDR (antigo Ministério das Cidades), órgão coordenador do PMCMV, uma relação com todos os financiamentos realizados no âmbito do Programa nos municípios da Área Metropolitana de Brasília-AMB e também para o próprio Distrito Federal-DF.

O processo de metropolização do espaço de Brasília possui uma série de peculiaridades. Para além de outras evidências, ao obter os dados junto ao MDR, observou-se que eles não faziam distinção entre o território de Brasília e do DF. Segundo a Constituição Federal Brasileira de 1988, Brasília é a capital federal que está inserida em um quadrilátero ao qual foi atribuída a denominação de Distrito Federal, ao qual é vedado sua divisão em municípios. Assim, o Distrito Federal possui uma área maior e que além de englobar Brasília, também compreende o território de diversos núcleos urbanos que não possuem autonomia administrativa, política, nem tampouco financeira e são denominados “Regiões Administrativas”. Como as Regiões Administrativas são diretamente vinculadas ao núcleo metropolitano – Brasília – institucionalmente assemelham-se a bairros da metrópole. Portanto, nesta pesquisa o território de Brasília e do Distrito Federal foram entendidos como um só.

Ainda vale ressaltar que o recorte temporal estabelecido foi o intervalo entre 2009, ano de lançamento do PMCMV, e o ano de 2018. Como recorte espacial para definir a AMB, em detrimento de outros recortes metodológicos de regionalização como o da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno-RIDE ou mesmo de “Região Metropolitana” aqui optou-se pelo agrupamento urbano que além de englobar o DF, é composto pelos municípios goianos de Águas Lindas de Goiás, Cidade Ocidental, Luziânia, Novo Gama, Planaltina, Santo Antônio do Descoberto e Valparaíso de Goiás. Para definir este agrupamento espacial como *Área Metropolitana* partiu-se da definição trazida pelo Estatuto da Metrópole (Art. 2º, Inciso VIII da Lei Nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015).

A terceira etapa constituiu-se de pesquisas em campo realizadas durante o mês de setembro de 2018, onde foram realizados os registros fotográficos dos empreendimentos imobiliários financiados com recursos do PMCMV nos municípios da AMB juntamente com a observação e análise dos processos discutidos na pesquisa.

### O Programa Minha Casa Minha Vida: o Estado como financiador da habitação

Em consequência da crise financeira internacional que iniciou nos Estados Unidos da América durante o ano de 2008, o governo brasileiro tomou uma série de medidas econômicas para minimizar no ambiente interno as consequências negativas do cenário exterior. Santos (2016) afirma que a crise de 2008 contribuiu para que as grandes empresas do ramo imobiliário ficassem altamente endividadas e com boa parte de seu capital imobilizado na forma de terrenos nas regiões periféricas das cidades. Para o autor, “foi nesse momento que o Programa Minha Casa Minha Vida foi lançado como uma política de salvação do setor que permitiria as empresas realizarem o capital fictício encarnado nos terrenos periféricos” (SANTOS, 2016, p. 191).

Segundo Maricato (2018), o PMCMV veio como uma luva: as empreiteiras e os incorporadores imobiliários privados se reuniram em torno dele. Também foi grande o interesse do poder executivo federal no programa ao ponto que ele foi criado mediante a utilização de Medida Provisória-MP, dispensando o rito legislativo guardado para a proposição de Leis – em sentido estrito – no Congresso Nacional.

O PMCMV é um macroprograma composto por outros dois subprogramas: o Programa Nacional de Habitação Urbana-PNHU e o Programa Nacional de Habitação Rural-PNHR. Conforme previsto pela legislação, os recursos disponibilizados são oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial-FAR, do Fundo de Desenvolvimento Social-FDS e Fundo de Garantia por Tempo de Serviço FGTS. Delimitando a atuação do PMCMV no espaço urbano, os mecanismos de financiamento foram dispostos de acordo com a faixa de renda do comprador do imóvel. Vale ressaltar que durante a vigência do PMCMV as faixas de renda foram alteradas demasiadas vezes, o que torna a análise metodológica destas modificações uma tarefa que por si pode ser objetivo geral de uma pesquisa. Assim, optou-se por desprezar o valor em espécie das faixas de renda e voltou-se o foco para a compreensão da lógica por trás das classificações delas.

Para a Faixa 1 de renda, são mobilizados recursos que não exigem retorno, sobre os quais não se aplicam juros, admitindo subsídio quase integral para as famílias com renda mais baixa. Os recursos do FAR são utilizados em operações realizadas diretamente pelas prefeituras, pelas construtoras ou em parceria entre estes agentes. Segundo Amore (2015), nesta modalidade a construtora pode apresentar ao órgão financiador

a operação completa, com terreno, projetos e licenciamentos, orçamentos e cronogramas e ao poder municipal é facultado à disponibilização de terra para “promover chamamentos para que construtoras apresentem o pacote completo da produção: projetos, licenciamentos e obras” (AMORE, 2015, p. 20).

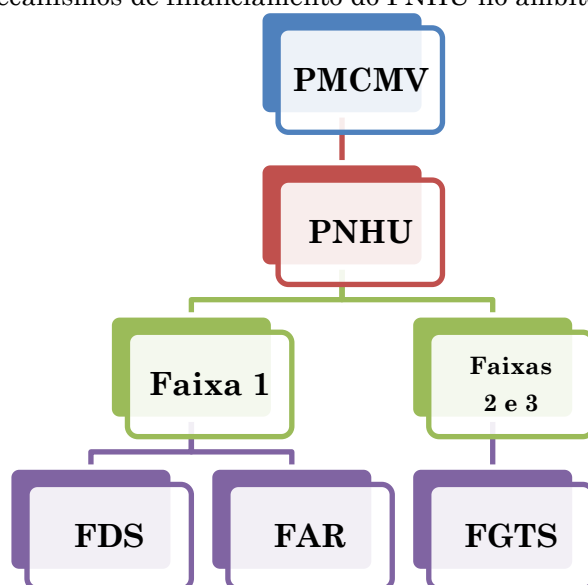
Conforme analisado por Amore (2015), os recursos do FDS são utilizados para financiar as atividades de entidades sem fins lucrativos como cooperativas e associações. Em tese, nesta modalidade, a participação da sociedade civil organizada poderia gerenciar os recursos disponibilizados. Amore também descreve como funciona o financiamento para as Faixas 2 e 3:

Nas Faixas 2 e 3, o financiamento se dá com recursos do FGTS, que se constitui como um

“dinheiro mais caro”, que exige retorno e cobra juros. Os níveis de subsídio nos financiamentos operados por esse, que é o principal fundo da política habitacional desde sua criação em 1966, vinham sendo aumentados desde 2004, com a aprovação da resolução 460 do Conselho Curador do FGTS, mediante aportes orçamentários aplicados à Faixa 2 de forma inversamente proporcional à renda familiar: quanto menor a renda, maior o subsídio, até o limite da Faixa 2, considerando ainda os subsídios “indiretos” que decorrem de uma variação nas taxas de juros (AMORE, 2015, p. 21).

A Figura 1, logo abaixo, representa a origem dos recursos do Programa Nacional de Habitação Urbana inseridos no contexto do PMCMV:

Figura 1. Mecanismos de financiamento do PNHU no âmbito do PMCMV



Fonte: DOURADO, 2018.

Quanto à distribuição dos recursos a serem destinados às unidades da federação estabeleceu-se a seguinte sistemática:

Os recursos do PMCMV foram distribuídos pelas diversas unidades da federação de forma proporcional à estimativa do déficit habitacional dos estados, a partir dos estudos desenvolvidos pela Fundação João Pinheiro. Essa distribuição estabeleceu, na verdade, cotas máximas de acesso a recursos, já que o acesso dependeria da demanda a ser apresentada à Caixa Econômica pelas empresas (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 36).

Desta maneira se apreende o papel que foi exercido pela iniciativa privada, uma vez a

produção das habitações a serem vendidas com financiamento subsidiado dependeria da demanda apresentada pelas empresas.

Na perspectiva de Cardoso e Aragão (2013), o PMCMV foi inspirado nas experiências do Chile e do México onde o setor empresarial teve protagonismo nas ações de dinamização da produção habitacional. Na sua essência entende-se que o PMCMV é um programa de acesso ao crédito imobiliário, tanto por parte do consumidor como do produtor (CARDOSO; ARAGÃO, 2013), constatação também realizada por Amore, que afirma que “o Minha Casa Minha Vida é, na origem, um programa econômico” (AMORE, 2015, p. 15).

Barreira e Borges analisando o PMCMV indicam que:

Visando aquecer a economia nacional através de estímulos às atividades da construção civil no país, o MCMV foi moldado para atender a promoção pública habitacional, mas, sobretudo o segmento econômico popular deste mercado, em parceria com estados, municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos. O aquecimento do setor construtivo no país (para muitos um boom imobiliário) permite afirmar que o impacto das medidas e programas implementados pelo governo federal sobre a economia alcançou grande êxito (BARREIRA; BORGES, 2013, p. 8-9).

Ainda que o “grande êxito” da perspectiva econômica tenha destaque, outra face do PMCMV pode ser analisada. Segundo Lopes e Shimbo (2015) ao invés de focar na qualidade do produto ofertado, tanto do ponto de vista arquitetônico como urbanístico, os produtores de habitações focaram sua atuação na valorização simbólica do subsídio, liquidez, localização e segurança do negócio e do próprio imóvel.

### A periferização da moradia financiada pelo PMCMV

Dentre as maiores críticas realizadas acerca do PMCMV tem ênfase a localização dos empreendimentos financiados com recursos do programa. O distanciamento entre as políticas federais e as políticas locais dos municípios reforçou a lógica da periferização da moradia.

Considerando a falta de articulação da política habitacional com a política urbana e ausência de exigências para que os municípios utilizem os instrumentos do Estatuto das Cidades, a tendência será sempre que os novos empreendimentos se viabilizem a partir da dinâmica de mercado, buscando as terras mais baratas, que são aquelas mais distantes das centralidades urbanas e com maior precariedade de infraestrutura. Um dos problemas anunciados pela própria estrutura institucional e operacional do programa será, portanto, a questão da localização dos novos empreendimentos (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 47).

Maricato (2018) destaca o grande movimento de obras por todo o país geradas a partir dos

recursos liberados pelo Programa, porém a autora também evidencia que a localização dos imóveis a serem financiados ficou a cargo dos proprietários imobiliários, incorporadores e empreiteiras em detrimento do governo federal. Desta forma, o modelo institucional do PMCMV repetiu o padrão da atuação do Banco Nacional da Habitação-BNH criado durante o regime militar, a seguir descrito por Bolaffi:

Ao transferir para a iniciativa privada todas as decisões sobre a localização e a construção das habitações que financia – e esta é uma diretriz que veio de cima, inerente à própria “filosofia” do plano, como acabamos de lembrar -, o BNH tem gerado, uma cadeia de negociatas inescrupulosas. Como nossas pesquisas confirmaram, e como jornais publicam semanalmente, a burla se inicia com a utilização de terrenos inadequados e mal localizados, prossegue na construção de edificações imprestáveis e se conclui com a venda da casa a quem não pode pagá-la, por preços frequentemente superiores ao valor do mercado (BOLAFFI, 1979, p. 54).

A localização das unidades habitacionais financiadas pelo PMCMV foi estrategicamente planejada de maneira que reafirmam o modelo de expansão territorial para periferias distantes, considerando a ação dos produtores em busca de terras de menor custo imobiliário de forma a maximizar seus lucros.

A Figura 2 apresenta *outdoor* de uma empresa produtora de habitações que foca sua atuação nos municípios do Entorno do Distrito Federal. Da Figura, observa-se o protagonismo da Caixa Econômica Federal como agente financiador por meio de recursos disponibilizados pelo PMCMV, também presente em destaque no anúncio. Além disso, vale ressaltar a localização do *outdoor* que está às margens da rodovia federal BR040, no território do Distrito Federal. O anúncio diz respeito a unidades habitacionais em Valparaíso de Goiás, mas está inserido dentro da Região Administrativa de Santa Maria/DF.

Figura 2. *Outdoor* de um produtor imobiliário às margens da rodovia BR040 em Santa Maria/DF - 2018

Fonte: Os autores, 2018.

O PMCMV reproduz dinâmicas comuns à urbanização brasileira e na Área Metropolitana de Brasília não foi diferente. Como será apresentado a seguir, a maior parte dos empreendimentos foi construída nos municípios do Entorno goiano, ou seja, na periferia da metrópole e ainda nas periferias desses municípios, reforçando a periferização da habitação, uma mancha urbana fragmentada em diversos núcleos e a dispersão de bairros e empreendimentos. O processo de periferização financiado pelo PMCMV, também foi observado por Rufino que destaca a lógica da conurbação na produção habitacional do programa:

Pode-se dizer que o Programa tem reforçado a lógica de conurbação, por conta da crescente aceitação da metropolização do déficit, com a implementação de empreendimentos nos municípios mais distantes do núcleo, assegurando maiores ganhos ao setor privado pela apropriação de terras mais baratas e submetendo as famílias de menor renda a morar em regiões mais distantes dos empregos, comércio, serviços, equipamentos públicos e a se deslocarem cotidianamente por longos períodos e longas distâncias (RUFINO, 2015, p. 60).

Ainda vale destacar a constatação de Lopes & Shimbo, que segundo os autores “o Programa promete ‘fazer rodar a roda da economia’, porém

através da renovação de um ciclo especulativo que, ao mesmo tempo, concentra renda e segrega significativas porções de cidade” (LOPES; SHIMBO, 2015, p. 242).

### O PMCMV na Área Metropolitana de Brasília

Paviani (2007) estabelece três períodos para a urbanização de Brasília. O 1º período de 1956-1973 quando se iniciam as obras para construção da nova capital e surgem fluxos migratórios que serão suporte para o desenvolvimento dos serviços públicos e de crescimento da economia local através da construção civil, comércio, agricultura dentre outros. O 2º período da urbanização de Brasília (1974-1990) é marcado pela consolidação de Brasília enquanto projeto político no país. Essa fase é marcada por diversos aspectos relacionados ao uso e ocupação do solo: a criação de vários planos de ordenamento do território visando coibir a ocupação desordenada do Distrito Federal. A 3ª fase (1991-atual) corresponde ao processo de consolidação de Brasília enquanto metrópole. Os fluxos migratórios direcionados à Brasília e o conseqüente crescimento demográfico pressionam o conjunto urbanístico de Brasília, intensificam a urbanização dentro e fora do Distrito Federal com a criação de assentamentos dentro do território do Distrito Federal que irão se transformar em Regiões Administrativas. Neste momento, há também o avanço de Brasília para

os municípios goianos mais próximos, culminando na Área Metropolitana de Brasília.

Estes municípios goianos envoltos na espacialidade metropolitana de Brasília, formam o agrupamento conhecido como “Entorno do Distrito Federal”, sendo assim denominado pela própria organização territorial do estado de Goiás em mesorregiões. Para além da rotulação oficial, a definição do vocábulo “Entorno” ganha novos significados em Brasília. No cotidiano das pessoas, a palavra “Entorno” não é um substantivo comum e sim um nome próprio. Como nome próprio, deve ser escrito com destaque – Entorno – e identifica um espaço de segregação, conflitos e desigualdades, representados pelos municípios goianos que tiveram sua ocupação diretamente influenciada pela expansão de Brasília para fora do quadrilátero do DF.

Não é desprezível o fato de existirem núcleos urbanos pretéritos à construção de Brasília dentro do Distrito Federal e no Entorno, denominados núcleos vernaculares, porém o processo de implantação da nova capital dá novos conteúdos, novas dinâmicas a eles. Assim, apesar de sua existência prévia, apreende-se que a construção de Brasília e atuação do GDF tem grande impacto na formação do Entorno e os municípios desta região são aqueles que compõem a parte goiana da Área Metropolitana de Brasília-AMB.

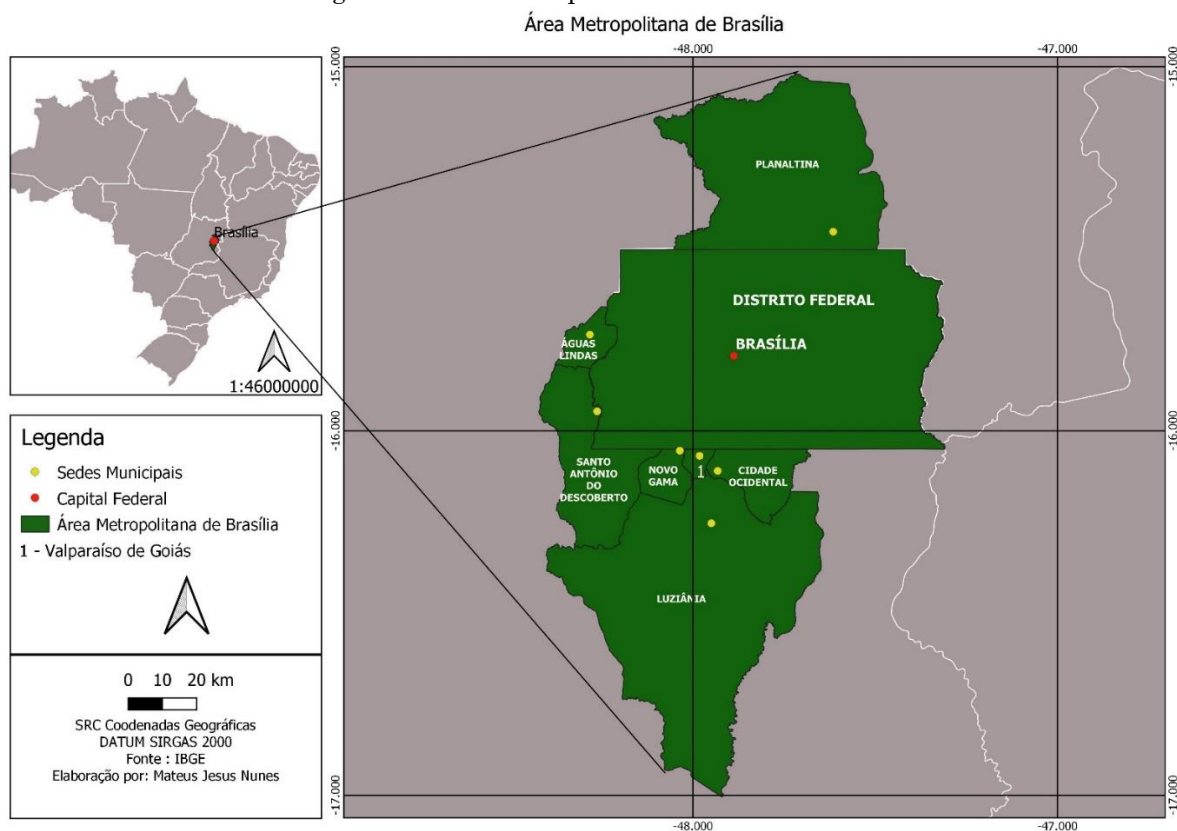
Segundo Dourado (2018), os municípios goianos da AMB sofrem extensão da sua área de ocupação e crescimento demográfico devido à indisponibilidade política de terra existente no DF. Para o autor, esta indisponibilidade é caracterizada pela grande quantidade de terrenos disponíveis para a construção de moradias em poder do GDF que aliado a baixa oferta para compra e o rígido controle de zoneamento e destinação, lança o preço da terra urbana a altos

patamares, impactando diretamente os valores das unidades residenciais, sejam terrenos, casas ou apartamentos no quadrilátero da capital federal. Assim, os municípios goianos limítrofes ao DF recebem parte do contingente populacional que foi “empurrado” pelo GDF para fora da capital federal (PAVIANI, 1987). Ainda vale outra constatação acerca da influência do DF na formação da região do Entorno:

Além de receber migrantes de todas as partes do Brasil que inicialmente se instalam no DF, existe também uma considerável participação de moradores já radicados há vários anos em território brasiliense – e mesmo naturais do DF – que estão à procura de moradia a preços mais acessíveis, de maneira que se deslocam rumo aos municípios da fronteira entre as duas unidades. Neste sentido, os municípios do estado de Goiás limítrofes ao Distrito Federal, tornaram-se uma extensão informal – uma vez que estão fora do quadrilátero – do território da capital federal (DOURADO, 2018, p. 17).

Nesta pesquisa, considerou-se a Área Metropolitana de Brasília como agrupamento urbano que tem Brasília como núcleo e engloba todo o quadrilátero do Distrito Federal. Além do DF a AMB também inclui municípios goianos que tiveram sua ocupação, consolidação e expansão urbana relacionada a dinâmica socioespacial da capital federal. Optou-se por analisar a AMB sendo composta pelos municípios goianos de Águas Lindas, Cidade Ocidental, Luziânia, Novo Gama, Planaltina, Santo Antônio do Descoberto e Valparaíso de Goiás, representados na Figura 3:

Figura 3. Área Metropolitana de Brasília-AMB



Fonte: Os autores, 2018.

Os municípios que compõe a AMB apresentam fortes relações com o Distrito Federal em diversos setores como saúde, educação e mercado de trabalho, onde grande parte da população local trabalha e utiliza serviços do Distrito Federal, além de compartilhar da contiguidade espacial e do processo de conurbação urbana.

O Quadro 1 apresenta a estimativa de população da AMB, onde se observa a variação na estimativa da população entre os anos de 2008 (antes do PMCMV) e 2018. Nota-se que a maioria dos habitantes residem no território do Distrito Federal além de que o DF perdeu participação percentual em relação aos municípios goianos da AMB no período analisado:

Quadro 1. Estimativa de habitantes da Área Metropolitana de Brasília – 2008 e 2018

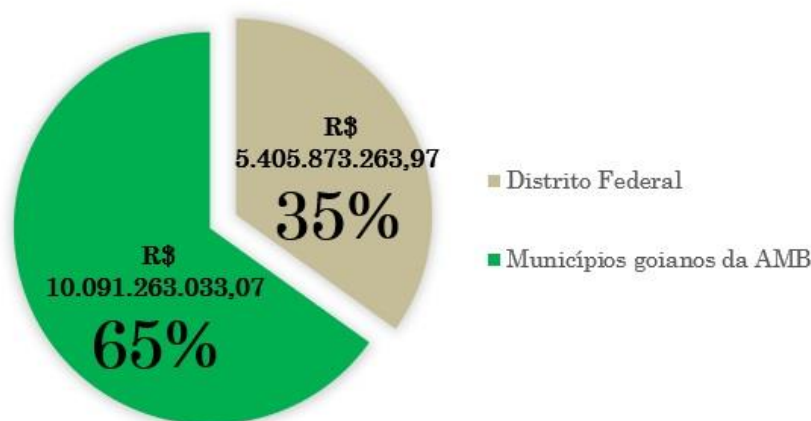
Unidade da Federação	Habitanes		% dos habitantes da AMB	
	2008	2018	2008	2018
<b>Distrito Federal</b>	<b>2.606.885</b>	<b>2.974.703</b>	<b>77,5%</b>	<b>76,3%</b>
<b>Municípios goianos da AMB</b>	<b>756.027</b>	<b>923.141</b>	<b>22,5%</b>	<b>23,7%</b>
Águas Lindas	143.179	207.070	4,3%	5,3%
Cidade Ocidental	52.380	69.829	1,6%	1,8%
Luziânia	210.064	205.023	6,2%	5,3%
Novo Gama	88.835	113.679	2,6%	2,9%
Planaltina	79.651	89.181	2,4%	2,3%
Santo Antônio do Descoberto	58.474	73.636	1,7%	1,9%
Valparaíso de Goiás	123.444	164.723	3,7%	4,2%
<b>Total</b>	<b>3.362.912</b>	<b>3.897.844</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fonte: IBGE, 2020. Organizado pelos autores, 2020.

O PMCMV serviu como um dinamizador da atividade econômica, mais precisamente nos ramos da construção civil e imobiliário na AMB. No período investigado, o programa federal

liberou mais de R\$ 15 bilhões para projetos nos municípios da AMB e os valores foram distribuídos conforme representado na Figura 4:

Figura 4. Distribuição dos recursos do PMCMV na Área Metropolitana de Brasília-AMB



Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional. Organizado pelos autores, 2020.

Conforme observado na Figura 4, os municípios goianos da AMB receberam a maior parte dos recursos financeiros liberados pelo PMCMV apesar da discrepância do contingente habitacional entre o DF e esses municípios, o que corrobora a tese da periferização para os

municípios do Entorno goiano. Outra informação verificada foi o número de unidades habitacionais produzidas por município e a correspondência percentual dessas unidades em relação à produção financiada com recursos do programa na AMB:

Quadro 2. Unidades Habitacionais e recursos liberados do PMCMV na Área Metropolitana de Brasília-AMB

Unidade da Federação	UH's	% UH's na AMB	Valor R\$	% dos recursos liberados na AMB
<b>Distrito Federal</b>	<b>34.921</b>	<b>27%</b>	<b>5.405.873.263,97</b>	<b>35%</b>
<b>Municípios goianos da AMB</b>	<b>92.677</b>	<b>73%</b>	<b>10.091.263.033,07</b>	<b>65%</b>
Águas Lindas de Goiás	24.054	19%	2.504.951.635,86	16%
Cidade Ocidental	8.753	7%	895.623.725,65	6%
Luziânia	12.080	9%	1.438.900.445,69	9%
Novo Gama	2.017	2%	219.932.992,11	1%
Planaltina	10.030	8%	1.070.305.666,51	7%
Santo Antônio do Descoberto	4.895	4%	539.852.991,78	3%
Valparaíso de Goiás	30.848	24%	3.421.695.575,47	22%
<b>Total</b>	<b>127.598</b>	<b>100%</b>	<b>15.497.136.297,04</b>	<b>100%</b>

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional. Organizado pelos autores, 2020.

Os dados do Quadro 2 demonstram que a expansão dos empreendimentos do PMCMV para a periferia metropolitana é um fato, considerando o Distrito Federal com quase 3 milhões de habitantes (IBGE, 2020) recebeu em seu território cerca de 34.921 unidades habitacionais, enquanto o conjunto dos demais municípios goianos recebeu cerca de 92.677 unidades habitacionais, acrescendo em muito a mancha urbana destes municípios. Tem protagonismo entre os municípios do Entorno, Valparaíso de Goiás, distante 32 kms do Plano Piloto de Brasília, que teve em seu território a execução do maior quantitativo de recursos financeiros e unidades habitacionais, representando cerca de 24% das

unidades habitacionais construídas na AMB o que é ainda mais significativo se comparado a todo o Distrito Federal que recebeu 27%.

As Figuras a seguir apresentam o mesmo empreendimento de tipologia vertical em Valparaíso de Goiás, com destaque para a origem dos recursos daquela construção presente na placa de identificação (Figura 5) e a presença da Caixa Econômica Federal como representante do poder público no processo de produção do espaço urbano (Figura 6). Antes restritos ao núcleo da metrópole, a tipologia vertical tem sido cada vez mais difundida nas periferias, devido ao alto potencial maximizador dos lucros dos seus produtores:

Figura 5. Placa de identificação da obra de empreendimento vertical em Valparaíso de Goiás - 2018



Fonte: Os autores, 2018.

Figura 6. Empreendimento vertical financiado com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida em Valparaíso de Goiás - 2018



Fonte: Os autores, 2018.

Considerando a distribuição das unidades habitacionais e dos recursos financeiros de acordo com a faixa de renda prevista pelo programa do

governo federal, foi elaborado o Quadro 3, que destaca esta relação:



Quadro 3. Unidades Habitacionais e recursos liberados por faixa de renda do PMCMV na Área Metropolitana de Brasília-AMB

Faixa	Unidades da Federação	UH's	% das UH's na AMB	Valor R\$	% do valor liberado na AMB
<b>Faixa 1</b>	Distrito Federal	6.273	6%	1.341.506.479,00	10%
	Municípios goianos da AMB	1.939			
<b>Faixa 1,5</b>	Distrito Federal	53	3%	84.023.756,00	4%
	Municípios goianos da AMB	4.059			
<b>Faixa 2</b>	Distrito Federal	17.961	78%	2.661.578.647,07	74%
	Municípios goianos da AMB	80.238			
<b>Faixa 3</b>	Distrito Federal	10.634	13%	1.318.764.381,90	12%
	Municípios goianos da AMB	6.441			
<b>Total</b>		<b>127.598</b>	<b>100%</b>	<b>15.497.136.297,04</b>	<b>100%</b>

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional. Organizado pelos autores, 2020.

Conforme o Quadro 3 é possível notar que a faixa 2 do PMCMV foi a que recebeu a maior parte das Unidades Habitacionais, correspondendo a 78% das UH's produzidas no âmbito da AMB e também foi a que recebeu a maior parte dos recursos liberados, correspondendo a 74%.

Observa-se ainda que a faixa 1, aquela que é voltada para a população de menor renda foi a

segunda a receber os menores valores do total liberado pelo PMCMV na AMB (somente atrás da faixa 1,5 que fora criada apenas em 2016). Quando analisada a produção habitacional específica da faixa 1, nota-se o protagonismo que obteve o DF em relação aos municípios goianos da AMB, conforme pode ser observado no Quadro 4:

Quadro 4. Unidades Habitacionais e recursos liberados para a faixa 1 do PMCMV na Área Metropolitana de Brasília-AMB

Unidades da Federação	Modalidade	UH's	Valor R\$
<b>Distrito Federal</b>	<b>FAR</b>	<b>6.273</b>	<b>1.341.506.479,00</b>
<b>Municípios goianos da AMB</b>		<b>1.939</b>	<b>130.928.419,02</b>
Águas Lindas de Goiás	FAR	303	10.623.000,01
Luziânia	FAR	499	29.940.000,00
Luziânia	Entidades	150	14.146.241,00
Planaltina	FAR	688	71.153.999,99
Planaltina	Entidades	150	3.166.730,52
Santo Antônio do Descoberto	Entidades	149	1.898.447,50
<b>Total</b>		<b>8.212</b>	<b>1.472.434.898,02</b>

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional. Organizado pelos autores, 2020.

De acordo com o Quadro 4, é possível constatar que a modalidade FAR foi a única voltada à faixa 1 que se materializou no DF, não sendo observado nenhuma Unidade Habitacional concluída com recursos da modalidade “Entidades” em Brasília. Já nos municípios goianos da AMB apenas em quatro municípios foram produzidas UH’s para a faixa 1, com destaque para a ausência de Cidade Ocidental, Novo Gama e Valparaíso de Goiás que não receberam nenhuma unidade desta faixa do programa.

### Conclusões

Ao analisar a produção de unidades habitacionais promovidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida na Área Metropolitana de Brasília pode-se chegar a algumas conclusões. A primeira delas diz respeito à função desempenhada pelo Estado no contexto do programa do governo federal. Como as ações estatais tinham maior protagonismo na faixa 1, que previa a parceria entre prefeituras e construtoras além de ser aquela voltada à população de menor renda, esperava-se que o Governo do Distrito Federal e também o governo dos municípios goianos da AMB estivessem empenhados em utilizar esses recursos para promover a construção de unidades habitacionais em larga escala. A pesquisa mostra que a faixa 1 foi a segunda a receber a menor quantidade de unidades e também de recursos. Desta maneira, é possível afirmar que a ação do programa não foi focada na população de menor renda, apesar dos incentivos proporcionados como o pagamento dos subsídios e também das taxas de juros reduzidas. Quanto à localização das UH’s da faixa 1, o DF liderou o processo que foi bastante tímido no restante da AMB.

Outra conclusão, diz respeito às faixas 2 e 3 do PMCMV que foram responsáveis por 91% das UH’s e 86% dos recursos destinados a AMB. Considerando que nestas faixas a iniciativa privada foi responsável pela escolha dos terrenos, tipologias construtivas (apartamentos ou casas) ao poder público coube somente à liberação dos recursos solicitados mediante os contratos de financiamento. Assim, a ação do Estado foi a de fomentar e financiar as Unidades Habitacionais que foram construídas pelos particulares. A dinâmica do PMCMV evidenciou o protagonismo da ação da iniciativa privada que buscou maneiras de maximizar a realização de seus lucros.

A terceira conclusão é que a distribuição dos recursos do PMCMV apresenta como os particulares exploraram os municípios goianos da AMB. Como a gestão do território dentro do DF é exercida sob a influência do monopólio estatal da

terra urbana sob a propriedade do Estado que a regula, vende e concede com rígidos regulamentos, o que não acontece da mesma maneira na periferia metropolitana da AMB, fora do território do Distrito Federal, pode-se observar como os produtores de habitação focaram sua atividade fora do quadrilátero do DF, considerando que 65% dos recursos foram ali executados. Assim evidencia-se como o programa federal agiu como um indutor do processo de periferização da habitação na AMB, considerando sua atuação acentuada sob os municípios goianos em detrimento do território do DF.

### Referências

- AMORE, C. S. “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Orgs.). **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 1ª edição. Rio de Janeiro. Editora Letra Capital, 2015. p. 11-27.
- BARREIRA, C. C. M. A; BORGES, E. M. **Dinâmica Metropolitana no Centro-Oeste:** concentração, produção habitacional e reconfiguração urbana em Goiânia e Brasília. Belém, Anais do XV ENANPUR, vol. 15, no 1, 2013.
- BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Editora Alfa Omega, 1979. p. 37-70.
- CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, A. L. (Org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais.** Rio de Janeiro. Editora Letra Capital, 2013. p. 17-65.
- DOURADO, J. **A produção da habitação vertical na periferia da metrópole:** o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás. 166 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade de Brasília, Brasília. 2018.
- FERREIRA, I. C. B.; PENNA, N. A. Brasília: novos rumos para a periferia. In: PAVIANI, A.; (Org.). **Brasília: moradia e exclusão.** Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1996. p. 189-212.
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades.** 2020. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/>>. Acesso em Abril de 2020.
- LOPES, J. M. de A.; SHIMBO, L. Z. Projeto e produção da habitação na região central do

- estado de São Paulo: condições e contradições do PMCMV. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Orgs.). **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 1ª edição. Rio de Janeiro. Editora Letra Capital, 2015. p. 229-253.
- MARICATO, E. Entrevistador: FELLETT, J. **Minha Casa, Minha Vida piorou cidades e alimentou especulação imobiliária, diz ex-secretária do governo Lula.** Entrevista concedida à BBC Brasil, 2018. Disponível em: <<https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520>>. Acesso em Abril de 2020.
- PAVIANI, A. Periferização urbana. In: PAVIANI, A. (Org.) **Urbanização e metropolização.** Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1987. p. 33-49.
- \_\_\_\_\_. Geografia Urbana do Distrito Federal: urbanização e tendências. Brasília. **Espaço e Geografia**, vol. 10, no 1, 2007.
- RUFINO, M. B. C. Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Orgs.). **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 1ª edição. Rio de Janeiro. Editora Letra Capital, 2015. p. 51-70.
- SANTOS, C. S. Horizontes da política social na globalização da desigualdade e o Minha Casa Minha Vida. **Revista Cidades**, vol. 13, número 22. 2016. p. 167-197.

**Seção 2. A FRAGMENTAÇÃO DA METRÓPOLE *SUI GENERIS*:  
A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS NA ÁREA  
METROPOLITANA DE BRASÍLIA**

Link para acesso à página da revista:

[<https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia>], acessado em 18 de novembro de 2022.

Artigo submetido, avaliado e aceito pela revista “Caminhos de Geografia”. Atualmente, em fila de editoração. Publicação prevista para abril de 2023, conforme declaração disponível o Anexo A.

## A FRAGMENTAÇÃO DA METRÓPOLE *SUI GENERIS*: A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA

**Joesley Dourado**

Universidade de Brasília, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Brasília, DF, Brasil  
[joesleyb@gmail.com](mailto:joesleyb@gmail.com)

**Fernando Luiz Araújo Sobrinho**

Universidade de Brasília, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Brasília, DF, Brasil  
[flasobrinho@unb.br](mailto:flasobrinho@unb.br)

### RESUMO

Articular processos socioespaciais e suas formas possibilita analisar a transformação de seus conteúdos, que acaba por gerar processos novos. O objetivo geral deste artigo é investigar a influência do processo de fragmentação socioespacial na comercialização de unidades habitacionais na metrópole. Para isso, primeiro busca-se diferenciar as ações institucionais de ordenamento regional e metropolitano e, em seguida, analisar o consumo de Espaços Residenciais Fechados na Área Metropolitana de Brasília. Depois de pesquisa bibliográfica, realizou-se a pesquisa em documentos legais que tratam do ordenamento regional e metropolitano da capital federal. Ainda na pesquisa documental, foi analisado relatório do Banco Central do Brasil-BACEN onde constam dados acerca de operações de crédito com imóvel de garantia por tipo de implantação. Constatou-se que ao contrário do momento anterior, atualmente as ações institucionais de ordenamento espacial de Brasília deslocam-se da escala regional para a escala metropolitana. Também foi possível constatar que o processo de fragmentação socioespacial produz Espaços Residenciais Fechados como a forma privilegiada da habitação e, na Área Metropolitana de Brasília, este processo está em acentuação, tanto em Brasília, como nos municípios goianos envolvidos em sua espacialidade.

**Palavras-chave:** Metropolização. Fobópole. Condomínio. Brasília. RIDE DF.

## THE FRAGMENTATION OF THE *SUI GENERIS* METROPOLIS: THE PRODUCTION OF GATED COMMUNITIES IN THE BRASÍLIA METROPOLITAN AREA

### ABSTRACT

Articulating socio-spatial processes and their forms makes it possible to analyze the transformation of their contents, which ends up generating new processes. The general objective of this article is to investigate the influence of the socio-spatial fragmentation process on the commercialization of housing units in the metropolis. For this, first, we seek to differentiate institutional actions of regional and metropolitan planning and then analyze the consumption of gated communities in the Brasília Metropolitan Area. After bibliographical research, the research was carried out in legal documents that deal with the regional and metropolitan ordering of the federal capital. Also in the documental research, a report from the Brazilian Central Bank was analyzed, which contains data on credit operations with collateral property by type of implantation. It was found that, unlike in the previous moment, the institutional actions of spatial planning of Brasília currently move from the regional to the metropolitan scale. It was also possible to verify that the process of socio-spatial fragmentation produces gated communities as the privileged form of housing and, in the Brasília Metropolitan Area, this process is increasing, both in Brasília and in the cities of Goiás involved in its spatiality.

**Keywords:** Metropolization. Fobópole. Gated community. Brasília. RIDE DF.

### Introdução

O atual estágio da urbanização no Brasil tem como uma das suas principais características a metropolização. Mesmo com o ganho gradativo de relevância das atividades nas cidades médias, as metrópoles permanecem sendo o palco principal das dinâmicas sociais e econômicas do país.

Os Espaços Residenciais Fechados (ERF) constituem parte da realidade urbana brasileira do século XXI. Disseminados por todo o território nacional, este tipo de apropriação do espaço para moradia

estabelece processos que alteram conteúdos e formas, gerando novos conflitos e desigualdades. Ainda mais complexa é a análise destes processos na escala metropolitana. A metrópole não pode ser entendida como uma unidade isolada. Sua existência pressupõe uma interconexão, seja na escala regional ou na escala metropolitana, criando uma área de influência que abarca diversas outras unidades administrativas distintas do núcleo, porém estritamente ligadas pelas ações cotidianas. Desta maneira, a metrópole não pode ser vivida, pensada e planejada ignorando as características da região ao seu redor.

Na modernidade líquida é no espaço da metrópole que o processo de fragmentação toma maiores proporções. Fomentado pela sensação de medo constante, a *fobópole* é o *lócus* privilegiado de produção dos ERF, formas geográficas que respondem, em parte, as necessidades criadas pela sociedade contemporânea.

Projetada com o intuito de cumprir exclusivamente as funções de capital política e administrativa do Brasil, a realidade da Brasília atual aponta para a existência de uma metrópole onde os limites administrativos entre as unidades da federação (DF e GO) pouco são observados por aqueles que vivem em constante movimento entre suas fronteiras. Por ser a capital federal, Brasília goza de uma série peculiaridades que tornam a gestão do seu espaço metropolitano e regional ainda mais complexo do que em outras metrópoles nacionais.

Neste sentido, o objetivo geral desta pesquisa é investigar a influência do processo de fragmentação socioespacial na comercialização de unidades habitacionais na metrópole. Para isso, primeira busca-se diferenciar as ações institucionais de ordenamento regional e metropolitano e, em seguida, analisar o consumo de Espaços Residenciais Fechados na Área Metropolitana de Brasília.

## Metodologia

Este artigo foi elaborado em diversas etapas, sob a abordagem qualitativa. A primeira delas, a pesquisa bibliográfica, iniciou-se com base nos apontamentos teóricos de Lencioni (2011, 2017) que contribui para compreender as características do processo de metropolização do espaço. Em seguida Firkowski (2012) colabora com a discussão quando diferencia a “institucionalidade” e a “espacialidade” da metrópole. Partindo deste ponto, é analisado o processo de metropolização do espaço de Brasília onde tem destaque para a compreensão da realidade as contribuições de Paviani (2007) e Ferreira (1999).

Ainda na fase de pesquisa bibliográfica, Bauman (2011; 2012a; 2012b; 2012c) e Graham (2016) apresentam o contexto de desregulamentação e enfraquecimento do Estado perante as demandas geradas pela sociedade, que na modernidade líquida são enfrentadas de maneira individualizada. Demandas que incluem a defesa da propriedade e do corpo, potencializando estratégias de segregação e autosegregação que de acordo com Souza (2006; 2008) e Sposito (2018) levam ao processo de fragmentação socioespacial. Este processo produz formas com funções determinadas pela estrutura social, dentre os quais os “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000) e sua versão habitacional, os “condomínios fechados”, que na perspectiva de Góes e Sposito (2013) são os Espaços Residenciais Fechados.

Complementando o recorte metodológico proposto por Góes e Sposito (2013), nesta pesquisa, apreende-se que “Espaços Residenciais Fechados” é um gênero que admite duas espécies. Os verticais, condomínio em edifícios, compostos por unidades autônomas do tipo apartamento (regulamentados pela Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e pelo próprio Código Civil, Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) e também os horizontais, compostos por lotes (regulamentados pela Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979) e condomínios (ainda que horizontais, também regulamentados pela Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964).

Entretanto, tomando novamente a proposta metodológica daquelas autoras, nesta pesquisa, o foco da análise está voltado para o gênero, enquanto as espécies de ERF serão desconsideradas. Ainda que entendida a diferença da perspectiva legal, ambos serão tratados como ERF, já que para análise proposta neste artigo, a produção e ocupação, o que inclui a comercialização, deste tipo de habitação são motivados pelos mesmos fatores.

A segunda etapa metodológica foi a pesquisa documental. Esta etapa foi realizada em dois momentos. No primeiro momento, foram analisados os principais documentos legais que tratam do ordenamento regional e metropolitano de Brasília desde a Constituição Federal do Brasil de 1988. Pelo fato de ser uma metrópole *sui generis* esta análise foi limitada a própria Constituição Federal, Leis, Leis Complementares, Decretos e Medidas Provisórias emitidas na esfera federal. Esta análise contribui

para compreender as principais iniciativas da União com o intuito de organizar e gerir o espaço em volta do Distrito Federal apresentando as principais características destas ações quando investigadas pela escala regional e metropolitana e também pela perspectiva institucional e espacial.

Como são mercadorias de alto valor agregado, imóveis – na maioria das vezes – são consumidos com recursos advindos de linhas de crédito do sistema bancário formal. Por isso, o segundo momento da etapa de pesquisa documental foi a análise de dados obtidos junto Banco Central do Brasil (BACEN). O BACEN mantém em seu sítio na internet informações referentes ao mercado imobiliário<sup>5</sup>. Todavia, estas informações não estão disponíveis por município. Para isso, foi aberta demanda por informação no mês de abril de 2020, respondida por aquela instituição no mesmo mês. Os dados obtidos são relativos aos registros realizados pelas instituições financeiras, relacionados às operações de crédito imobiliário e suas garantias. Estes dados serão utilizados como indicadores da comercialização de unidades habitacionais.

Nos dados constam a quantidade de operações de crédito imobiliário entre os anos de 2018 (primeiro ano dos registros) e 2020, em séries de mês e ano, município e estado, além do respectivo “tipo de implantação” do imóvel envolvido na transação que pode ser “isolado” ou “condomínio”. Esta informação é registrada no sistema do BACEN de acordo com o laudo de avaliação do imóvel<sup>6</sup>. Em resposta a outra demanda, que trata da definição utilizada para classificar o tipo de implantação, aquela instituição afirmou que o significado não é definido em regulamentação do Conselho Monetário Nacional ou do próprio BACEN. Assim, nesta pesquisa, os imóveis classificados como “condomínio” serão considerados como pertencentes ao gênero Espaços Residenciais Fechados, ainda que sem espécie definida. Vale destacar que nos dados disponibilizados existiam algumas inconsistências como, por exemplo, operações de crédito com imóveis de garantia localizados dentro do Distrito Federal no município de Águas Lindas de Goiás. Os 1.879 casos (que correspondem a 0,0018% do total) onde estas inconsistências foram encontradas acabaram por ser descartados da análise.

## **A metrópole *sui generis***

### **Entre a institucionalidade da região e da metrópole**

Uma proposta para diferenciar as ações de ordenamento regional e metropolitano de Brasília é partir da contribuição de Firkowski (2012) que diferencia a “espacialidade” e a “institucionalidade” da metrópole. A “espacialidade” metropolitana é caracterizada como processo socioespacial que está fora do alcance dos atores políticos, surgindo historicamente, não dependendo, exclusivamente, do interesse dos governantes, mas sim da inter-relação entre atores sociais distintos. A “institucionalidade” metropolitana, é revestida, “por vezes, de caráter político, da frágil compreensão do fenômeno metropolitano e da ausência de uma política regional consistente que faz da região metropolitana a única instância regional prevista na legislação” (FIRKOWSKI, 2012, p. 35). Para apreender como se deram as propostas institucionais de organização espacial de Brasília (na escala regional ou metropolitana) é preciso entendê-la como a sede do governo federal, a cidade idealizada, o núcleo metropolitano onde se agrupam as atividades do circuito superior da economia e onde os órgãos de governo, tanto federais como distritais, estão instalados e exercem seu comando.

Com o intuito de preservar a “pureza” de Brasília, foi estabelecida uma área geometricamente delimitada na forma de quadrilátero que circunda a Capital Federal e que a inclui: o Distrito Federal (DF). Assim, a gestão deste espaço possui especificidades que a tornam um caso ímpar. A Constituição Federal do Brasil de 1988 declara Brasília como sede do governo federal e, ao Distrito Federal, são atribuídas as competências legislativas de estados e municípios (unidade da federação híbrida), vedada sua divisão em municípios. Quanto a espacialidade, a capital federal é a única metrópole do país que avança para fora de sua jurisdição, englobando municípios do estado de Goiás.

Em 1998, com o intuito de articular a ação administrativa e os serviços públicos comuns desta região no mesmo complexo geoeconômico e social a União foi autorizada<sup>7</sup> e criou<sup>8</sup> a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (RIDE DF). Este agrupamento regional era composto pelo Distrito Federal e mais 19 municípios goianos<sup>9</sup> e dois municípios pertencentes ao estado de Minas

<sup>5</sup> Disponível em: [<https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario>]. Acesso em: 3 de setembro de 2021.

<sup>6</sup> § 3 do Art. 1º da Circular BACEN Nº 3.747, de 27 de fevereiro de 2015.

<sup>7</sup> Lei Federal Complementar Nº 94, de 19 de fevereiro de 1998.

<sup>8</sup> Decreto Nº 2.710, de 4 de agosto de 1998.

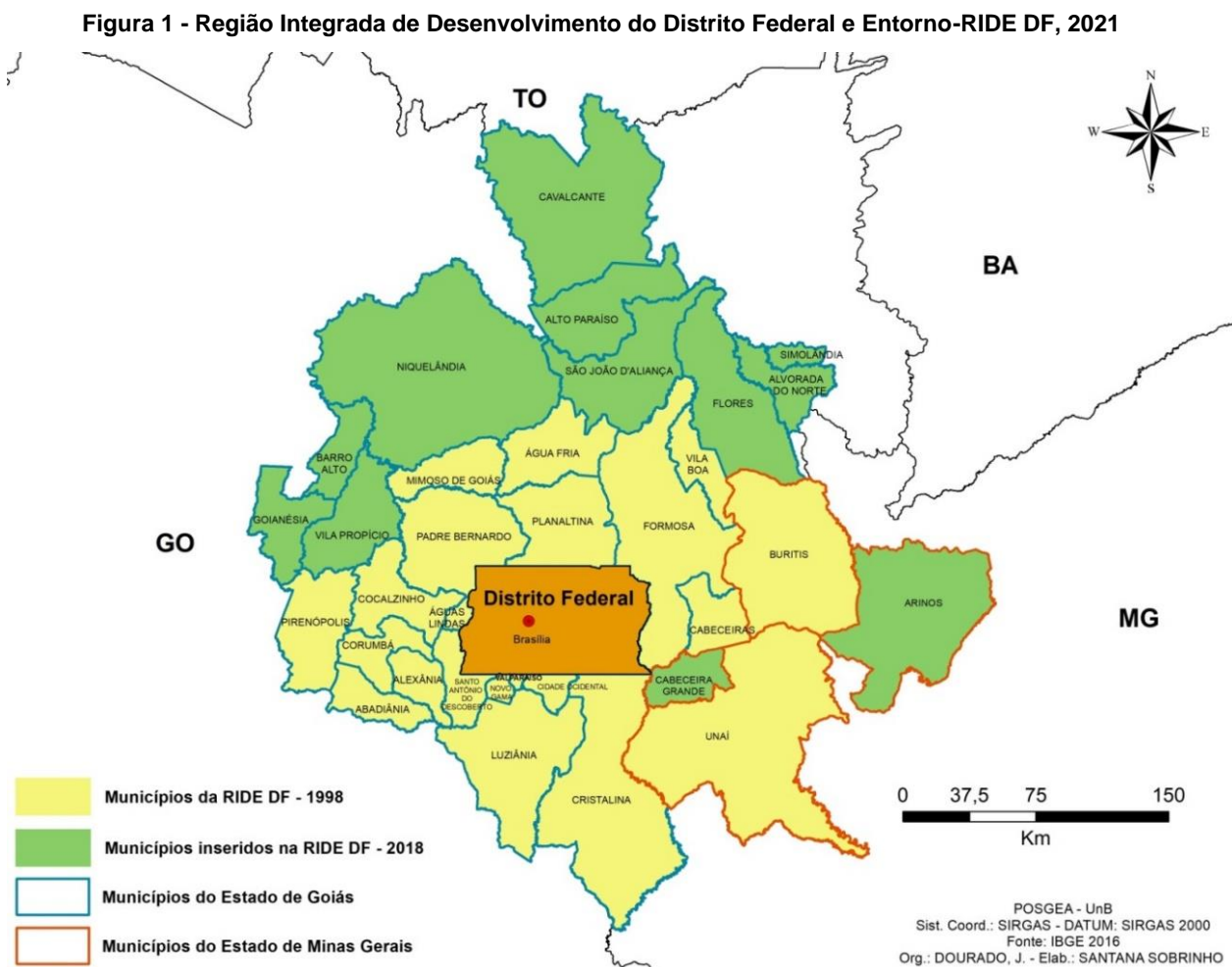
<sup>9</sup> Estes municípios goianos são os mesmos que compõe a Região de Planejamento do Entorno do Distrito Federal, instituída pelo estado de Goiás.

Gerais. São de interesse da RIDE DF os serviços comuns ao Distrito Federal e aos municípios daquela região, com atenção especial aqueles relacionados às áreas de infraestrutura e de geração de empregos.

Em 2011, o Conselho Administrativo da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (COARIDE) a quem compete coordenar as ações dos entes federados que compõem a RIDE DF, visando ao desenvolvimento e à redução das desigualdades regionais, deixou sua vinculação ao Ministério da Integração Nacional, passando à Superintendência do Desenvolvimento do Centro-Oeste (SUDECO)<sup>10</sup>.

No ano de 2015, foi sancionado o Estatuto da Metrópole<sup>11</sup>, marco legal que estabelece diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas entre outras providências. Naquele Estatuto, a “região metropolitana” era considerada uma aglomeração urbana que configurasse uma metrópole.

Em 14 de junho de 2018, a RIDE DF passou a ser formada pelo Distrito Federal e mais 29 municípios goianos e quatro municípios do estado de Minas Gerais, já que foram incluídos mais 10 municípios goianos e mais dois do estado de Minas Gerais<sup>12</sup>. Este arranjo regional está representado na Figura 1:



<sup>10</sup> Decreto Nº 7.469, de 4 de maio de 2011.

<sup>11</sup> Lei Nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015.

<sup>12</sup> Lei Complementar Nº 163, de 14 de junho de 2018.



Cinco dias após o aumento do número de municípios participantes da RIDE DF, em 19 de junho de 2018, o Estatuto da Metrópole sofreu uma série de modificações<sup>13</sup>. Para o ordenamento metropolitano de Brasília, tem destaque duas. A primeira é a mudança na definição de “região metropolitana” que passou a ser “unidade regional instituída pelos Estados, mediante Lei Complementar, constituída por agrupamento de Municípios limítrofes para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum” (BRASIL, 2018). Portanto, a unidade regional, nesta nova definição, a “região metropolitana”, apenas poderia ser instituída (criada) pelos estados, em sentido estrito, negando ao Distrito Federal esta possibilidade. Com estas mudanças, a “região metropolitana” privilegiou o caráter institucional do processo de metropolização, a institucionalidade metropolitana.

A segunda mudança diz respeito a uma novidade, a inclusão da definição de “área metropolitana”, que segundo o Estatuto é a “representação da expansão contínua da malha urbana da metrópole, conurbada pela integração dos sistemas viários, abrangendo, especialmente, áreas habitacionais, de serviços e industriais com a presença de deslocamentos pendulares no território” (BRASIL, 2018). Nesta definição, a metropolização foi reduzida a termo a partir da espacialidade, dos processos socioespaciais, portanto da geografia. A área metropolitana descrita na Lei, corresponde a espacialidade metropolitana, que no caso de Brasília avança sobre os municípios goianos à sua volta.

Ainda em 2018, o Estatuto da Metrópole foi novamente modificado, desta vez por meio de Medida Provisória<sup>14</sup>, justamente para atender a necessidade específica de Brasília. Segundo esta modificação, uma região metropolitana poderia ser integrada pelo Distrito Federal, desde que a formalização fosse aprovada pela assembleia legislativa do estado envolvido e pela Câmara Legislativa do Distrito Federal.

Dentre os principais argumentos para a modificação<sup>15</sup> estava o fato de que a RIDE DF não tem produzido os resultados necessários, desta maneira, a criação de uma região metropolitana composta pelos municípios dos estados de Goiás limítrofes ao DF e outros de Minas Gerais próximos de Brasília permitiria maior racionalidade na aplicação dos recursos públicos, propiciando o efetivo atendimento das necessidades dessa população. Parte deste argumento estava baseado no fato de que se o DF não poderia criar uma região metropolitana, não havia impedimento legal para sua participação em uma região criada pelas outras unidades da federação, tendo em vista que, na realidade, existem funções públicas de interesse comum entre tais municípios e o Distrito Federal.

O esforço em favor da criação de um ente metropolitano, a unidade regional (região metropolitana), para gerir este espaço é defendido por Paviani (2007) que indica como principais benefícios desta ação estreitar a colaboração de Brasília, integrar e maximizar os equipamentos públicos, afastar duplicidades, reduzir desperdícios, aumentar a eficiência do setor público, maximizar os grandes eixos de transporte, gerar riqueza para a implantação do tratamento de água, esgoto, lixo urbano de forma a promover a qualidade ambiental.

Apesar da empolgação gerada pela possibilidade do Distrito Federal integrar uma região metropolitana<sup>16</sup>, essa alternativa perdeu a vigência antes mesmo que a discussão fosse iniciada nas assembleias legislativas de Goiás e Minas Gerais, voltando ao ponto inicial, onde é vedada a integração do DF a unidade regional instituída como região metropolitana.

Por fim, a última modificação realizada aconteceu em 2019, onde, basicamente, os componentes do COARIDE foram novamente alterados<sup>17</sup>. A Tabela 1 tem por objetivo organizar os principais marcos legais que tratam do ordenamento regional e metropolitano de Brasília.

<sup>13</sup> Lei Nº 13.683, de 19 de junho de 2018.

<sup>14</sup> Medida Provisória Nº 862, de 4 de dezembro de 2018.

<sup>15</sup> Exposição de Motivos nº 15/2018, Ministério das Cidades, de 23 de novembro de 2018.

<sup>16</sup> Vide disponível em: [<https://www.jornalopcao.com.br/ultimas-noticias/prefeito-de-aguas-lindas-e-governador-do-df-pedem-aprovacao-da-regiao-metropolitana-de-brasilia-178320/>]. Acesso em: 3 de setembro de 2021.

Vide disponível em:

[[https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2018/12/04/interna\\_cidadesdf,723276/temer-altera-lei-e-entorno-do-df-vira-regiao-metropolitana.shtml](https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2018/12/04/interna_cidadesdf,723276/temer-altera-lei-e-entorno-do-df-vira-regiao-metropolitana.shtml)]. Acesso em: 3 de setembro de 2021.

Vide disponível em: [<https://blogs.correiobraziliense.com.br/cbpoder/ibaneis-se-reune-com-bolsonaro-para-discutir-fundo-constitucional/>]. Acesso em: 3 de setembro de 2021.

Vide disponível em: [<https://cbic.org.br/regiao-metropolitana-entorno-fica-mais-perto-de-brasilia/>]. Acesso em: 3 de setembro de 2021.

<sup>17</sup> Decreto Nº 9.913, de 11 de julho de 2019.

Tabela 1 - Brasília (DF): Principais documentos legais que tratam do ordenamento regional e metropolitano de Brasília, 2021

Documento Legal	Ano	Tema	Poder
Constituição Federal	1988	Veda a divisão de Brasília em municípios	Legislativo
Lei Complementar Nº 94	1998	Autoriza a criação da RIDE DF e Entorno	Legislativo
Decreto Nº 2.710	1998	Cria a RIDE DF e Entorno	Executivo
Decreto Nº 7.469	2011	Troca a vinculação do COARIDE	Executivo
Lei Nº 13.089	2015	Cria o Estatuto da MetrÓpole	Legislativo
Lei Complementar Nº 163	2018	Aumenta a quantidade de municípios integrantes da RIDE DF e Entorno	Legislativo
Lei Nº 13.683	2018	Veda a instituição de região metropolitana pelo DF	Legislativo
Medida Provisória Nº 862	2018	Possibilita a integração de região metropolitana pelo DF	Executivo
Decreto Nº 9.913	2019	Altera os componentes do COARIDE	Executivo

Fonte: ORGANIZADO PELOS AUTORES (2021).

Da análise da Tabela 1, é possível perceber o quanto o ordenamento espacial de Brasília é influenciado diretamente pelas decisões tomadas na esfera federal. Além disso, a criação da RIDE DF não foi decisiva para a articulação entre os municípios participantes que, historicamente, não tem tradição de trabalho conjunto, tendo o aspecto político e institucional gerado obstáculos ao desenvolvimento deste modelo de gestão. Além disso, esse arranjo não privilegia o contexto metropolitano no qual se inserem os municípios mais próximos do DF, agrupando no mesmo rol realidades socioespaciais distintas de forma genérica e globalizante.

Segundo Schvasberg (2010) não existe diálogo eficaz entre os planos diretores dos municípios da RIDE DF, que apenas anunciam genericamente intenções de integração regional, são vazios de conteúdo e trazem parâmetros urbanísticos similares, evidenciando uma operação de “corte e cola”. Para ele, apesar da criação da figura institucional da RIDE DF, pouquíssimas ações se efetivaram no sentido de integrar a gestão e planejamento urbano. O autor conclui que as políticas públicas voltadas ao ordenamento do território não dialogam com as políticas públicas setoriais. Percebendo as diferenças entre os municípios pertencentes a RIDE DF, Caiado (2005) propôs uma regionalização a partir do grau de influência direta da capital federal sob a urbanização deles. A autora denomina como “Entorno Imediato” o agrupamento composto por Luziânia, Cidade Ocidental, Novo Gama, Valparaíso de Goiás, Santo Antônio do Descoberto, Águas Lindas de Goiás e Planaltina. Atualmente, a definição de “Área Metropolitana” apresentada pelo Estatuto da MetrÓpole<sup>18</sup> é a que melhor representa a aglomeração urbana formada pelo Distrito Federal e os municípios goianos do seu Entorno Imediato.

Desde a Constituição de 1988 até a alteração dos componentes do COARIDE em 2019, os documentos legais emitidos pela União, seja pelo poder executivo ou legislativo, impactam diretamente a relação institucional de Brasília com os municípios ao seu redor. Neste sentido, os governadores e prefeitos destes municípios são coadjuvantes destas ações que tem protagonismo na esfera federal.

### A espacialidade metropolitana de Brasília

O processo de metropolização pode ser percebido como um estágio mais avançado da urbanização. Entre suas principais características estão o fluxo de pessoas, mercadorias, informações e a conurbação, onde pouco se observa os limites administrativos entre as cidades englobadas pelo fenômeno (LENCIONI, 2011). A metropolização do espaço é uma fase do desenvolvimento urbano na medida que é uma continuidade, uma sucessão do processo de urbanização, porém possui características distintas. Segundo Lencioni (2017) “é como se a metropolização do espaço se constituísse em uma segunda natureza da urbanização, no sentido de uma urbanização com nova essência e substância” (LENCIONI, 2017, p. 150).

Anteriormente forjada sob a tutela do regime de acumulação fordista que exigia uma grande cidade para abrigar todas as etapas da produção industrial, hoje, a metrópole, é o cerne das atividades de gestão da informação, dos capitais e dos processos produtivos que agora estão desconcentrados em

<sup>18</sup> Art. 2º, Inciso VIII da Lei Nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015.

diversos pontos do globo. Neste sentido, Sposito (2015) destaca que as metrópoles têm diminuído progressivamente sua participação na produção industrial, em contraponto, tem aumentado seu papel de comando e gestão do capital.

A metrópole não pode ser encarada numa perspectiva que abarque somente sua estrutura intraurbana, o espaço circunscrito aos seus limites oficiais e institucionais. Ela não respeita limites administrativos, avança sobre espaços que lhe são alheios e sua dinâmica impacta diretamente os espaços contíguos que ao participar dessa dinâmica, passam a constituir uma parte da metrópole. Por isso,

pensar a metrópole, a região metropolitana ou o entorno metropolitano é pensar uma região. Mesmo examinando apenas a metrópole, o espectro da região aparece, porque ela em si não é mais uma cidade isolada, mas uma cidade-região (LENCIONI, 2017, p. 189).

Entre a década de 1960 e 1970 a população do Distrito Federal passou de 140 mil habitantes para 537 mil habitantes, crescendo a uma taxa média anual de 14,4% ao ano, contrastando com sua periferia que registrou saldos migratórios negativos neste período (GUIMARÃES; LEME, 2000). Na década seguinte, vários municípios limítrofes ao Distrito Federal cresceram vertiginosamente baseados na expansão da área de influência de Brasília, do seu mercado consumidor e do setor de serviços. O crescimento de Brasília para fora dos limites do quadrilátero do DF, a partir da segunda metade da década de 1970, é determinante para o processo de formação da Área Metropolitana de Brasília (AMB) e pode ser explicado, em parte, pela indisponibilidade política da terra no DF (DOURADO, 2018).

Neste período, soma-se a ação do setor imobiliário o que Ferreira (1999) chama de “duplo processo expulsivo” ao qual foram submetidos os mais pobres, uma vez que removidos do seu local original – favelas e invasões dentro de Brasília – eram enviados para novos espaços sem infra-estrutura urbana, porém dentro do DF: as Cidades Satélites. À medida que as melhorias chegavam, a valorização do preço dos imóveis novamente os deslocava para espaços cada vez mais distantes, concentrando-os nos municípios que circundam o Distrito Federal.

Para Dourado (2018) a primeira etapa do “duplo processo expulsivo” foi responsável por consolidar a periferia distrital de Brasília, aquela restrita ao quadrilátero do DF. A segunda fase é aquela que expande a capital federal para fora de sua delimitação oficial, o “Entorno de Brasília”. Estes municípios do entorno distrital receberam migrantes de todas as partes do Brasil que inicialmente se instalaram no DF e moradores radicados há vários anos no quadrilátero distrital, que à procura de moradia a preços mais acessíveis, acabaram por migrar.

O deslocamento pendular – realizado diariamente para trabalho e estudo pelos moradores dos municípios goianos da AMB em direção ao núcleo – é outro sinal da simbiose entre as diferentes unidades da federação. Nesta área metropolitana é possível constatar a ação de dois movimentos: polarização e periferização, considerando que, por um lado, pela aglomeração de oportunidades, emprego, renda e equipamentos urbanos, Brasília – aqui entendida como Plano Piloto – atrai um alto contingente demográfico cotidianamente, e por outro, empurra a habitação dos mais pobres para longe da zona central planejada, devido aos altos valores do solo urbano distrital, reproduzindo na cidade idealizada o padrão de segregação observado em outros centros metropolitanos brasileiros.

A capital federal exerce tamanha influência nos municípios goianos vizinhos que a migração dos moradores destas localidades em direção ao DF corresponde ao maior fluxo de migração metropolitana em Goiás, superando inclusive a migração em direção à Goiânia (capital do estado), conforme disposto na Tabela 2.

Tabela 2 – Goiás (GO): Localidades que recebem os maiores índices de pessoas, 2010

Município	Número de pessoas	%
Brasília	198.906	36,6
Goiânia	191.163	35,1
Aparecida de Goiânia	15.597	2,9
Anápolis	10.477	1,9
<b>TOTAL</b>	<b>416.144</b>	<b>76,5%</b>

Fonte: IMB (2012).

Paviani (2007) afirma que uma das principais características metropolitanas de Brasília é o fato de ser uma metrópole incompleta. As metrópoles completas seriam aquelas que possuem estrutura complexa, incluindo um grande parque industrial. Considerando a falta de uma indústria forte, principalmente pelos esforços voltados à manutenção da capital como centro administrativo do país, Brasília se apresenta como metrópole terciária. Para Ferreira (1999) o fato de abrigar a sede do poder público federal se impõe sobre a falta de diversificação de atividades econômicas não diminuindo a característica metropolitana da cidade. Na mesma direção aponta Jatobá (2010), segundo o qual

A dinâmica econômica de base terciária e quaternária, diversa do modelo industrial que caracterizou o crescimento das principais aglomerações urbanas brasileiras, combinada com uma estrutura urbana polinucleada gerou uma metrópole com um alto grau de segregação socioespacial e que extrapolou os limites do DF. A diferença abissal entre o PIB da rica capital e o PIB das cidades que gravitam na sua periferia pobre e dependente dá a medida do papel polarizador de Brasília, confirmado pelo crescimento da sua rede de influência (JATOBÁ, 2010, p. 308-309).

Na atualidade, é inegável sua característica metropolitana, sendo definida pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) como “Metrópole Nacional” ocupando a segunda colocação hierárquica, atrás apenas de São Paulo/SP (Grande Metrópole Nacional), no mesmo nível do arranjo populacional do Rio de Janeiro/RJ (IBGE, 2020).

As desigualdades socioespaciais podem manifestar-se de várias maneiras, contudo a análise da renda dos moradores da Área Metropolitana de Brasília contribui para compreender as disparidades – da perspectiva econômica – que influenciam na produção e apropriação deste espaço. A Tabela 3 apresenta estes dados.

Tabela 3 – Área Metropolitana de Brasília (AMB): Renda *per capita* média mensal dos moradores, por município

Unidade da federação	Município	Renda <i>per capita</i> média mensal	
		Valores absolutos	Valores em salários mínimos
Distrito Federal	Brasília*	R\$ 6.749,79	7,08
	Distrito Federal**	R\$ 2.481,37	2,60
Goiás	Águas Lindas de Goiás	R\$ 541,34	0,69
	Cidade Ocidental	R\$ 674,20	0,71
	Luziânia	R\$ 626,55	0,66
	Novo Gama	R\$ 607,30	0,65
	Planaltina	R\$ 615,07	0,78
	Santo Antônio do Descoberto	R\$ 591,80	0,62
	Valparaíso de Goiás	R\$ 829,34	0,87

\*Brasília foi analisada como o núcleo metropolitano, o Plano Piloto.

\*\*DF engloba Brasília e todas as outras Regiões Administrativas.

Fonte: CODEPLAN (2015a; 2015b; 2017a; 2017b; 2017c; 2017d; 2018; 2019). ORGANIZADO PELOS AUTORES.

Da Tabela 3, observa-se que no núcleo metropolitano – Brasília – a renda *per capita* média mensal é pelo menos 11 vezes maior que em Santo Antônio do Descoberto, município da AMB com menor valor. Se comparado ao município da AMB com maior valor, Valparaíso de Goiás, a renda em Brasília ainda é pelo menos oito vezes maior. Quando analisado o DF, sob o prisma de ser um espaço único, que engloba Brasília e suas respectivas Regiões Administrativas (as antigas Cidades Satélites), ainda assim observa-se que a renda no quadrilátero distrital é superior à dos municípios goianos da AMB, mais de quatro vezes se comparado a Santo Antônio do Descoberto e praticamente três vezes maior do que em Valparaíso de Goiás.

Metrópole terciária, com o espaço urbano controlado e concentrado nas mãos de agentes estatais, com área metropolitana formada com base em um duplo processo de exclusão, com altíssima concentração de renda no núcleo metropolitano. Esta é Brasília, que além disso, avança sobre os municípios goianos que a circundam, sendo a única metrópole do Brasil onde os municípios envolvidos em sua espacialidade estão fora da mesma unidade da federação – no estado de Goiás – tornando a capital federal numa metrópole sem “região metropolitana”. Todas essas características contribuem para efetivar Brasília como uma metrópole *sui generis*.

## Os espaços residenciais fechados: a forma habitacional da fragmentação

### Contradições sociais e o enfrentamento individualizado

Para Bauman (2012a) onde existe desvalorização do lugar, que é vítima das ações de comando emanadas do *ciberespaço*, a ação dos Estados mais fracos fica relegada a um conjunto de atribuições que mais lembram uma delegacia local, cabendo apenas manter o bom clima para os negócios. Desta maneira, os medos modernos nascem com a redução do controle estatal – a desregulamentação – e suas consequências individualistas, que impuseram uma nova rotina ao homem, onde “a solidariedade sucedeu a irmandade como melhor defesa para um destino cada vez mais incerto. A dissolução da solidariedade representa o fim do universo no qual a modernidade sólida administrava o medo” (BAUMAN, 2012b, p. 11).

Na mesma linha, Graham (2016) observou que os Estados-nação modernos estão afastando-se do seu papel original de fiadores de uma comunidade de cidadãos. Para ele “esses Estados estão se tornando sistemas internacionalmente organizados voltados para tentar separar as pessoas e circulações consideradas de risco ou malignas daquelas consideradas livres de riscos ou dignas de proteção” (GRAHAM, 2016, p. 160).

A atividade estatal está relacionada as pressões demográficas e inseguranças geradas pela polarização extrema que marcam as sociedades de mercado. Segundo Graham (2016), a vida na cidade é relacionada ao cotidiano e suas mudanças no clima, desastres naturais e crises migratórias. Por outro lado, “governos e finanças supranacionais são universos mais abstratos, mais virtuais, que tendem, em contraste, a ofuscar sistematicamente a vida cotidiana como ela de fato é vivida” (GRAHAM, 2016, p. 492). Assim, os universos abstratos e virtuais, citados pelo autor, fazem parte de um cenário ofuscante que gera as inseguranças da vida moderna.

Ao cenário de insegurança, Bauman (2012c) acrescenta a incerteza como ingrediente que complexifica a sociedade atual:

Não é, então, por acaso, que exceto pelos escritores de livros acadêmicos e alguns políticos (em geral políticos fora do poder), ouvimos pouco sobre “insegurança existencial” ou “incerteza ontológica”. Em lugar disso, ouvimos muito e em toda parte sobre as ameaças ao que protege as ruas, casas e corpos, e o que ouvimos parece concordar com nossa experiência cotidiana, com as coisas que vemos com nossos próprios olhos.

(...)

No que diz respeito à percepção pública, a crença em que a vida urbana está eivada de perigos e em que livrar as ruas dos ostensivos e ameaçadores estranhos é a mais urgente das medidas destinadas a restaurar a segurança que falta aparece como verdade evidente por si mesma, que não precisa de provas e nem admite discussões (BAUMAN, 2012c, p. 106).

Para ele, a relação entre o corpo e o mundo exterior é uma relação fronteiriça – das mais vigilantemente policiadas – onde a partir das inseguranças e incertezas do plano subjetivo os “orifícios do corpo (os pontos de entrada) e as superfícies do corpo (os lugares de contato) são agora os principais focos do terror e da ansiedade gerados pela consciência da mortalidade” (BAUMAN, 2011, p. 210).

Graham (2016) também percebeu esse movimento e ele chamou de “ansiedades cada vez mais amplas” o “pânico moral em relação ao crime, à agitação social e à necessidade de fortificação do indivíduo e da família dele contra toda forma de incursão e risco” (GRAHAM, 2016, p. 422). Na modernidade, Bauman (2011) observou que existem

esforços para manter à distância o “outro”, o diferente, o estranho e o estrangeiro, e a decisão de evitar a necessidade de comunicação, negociação e compromisso mútuo, não são a única resposta concebível à incerteza existencial enraizada na nova fragilidade ou fluidez dos laços sociais. Essa decisão certamente se adapta à nossa preocupação contemporânea obsessiva com poluição e purificação, à nossa tendência de identificar o perigo para a segurança corporal com a invasão de “corpos estranhos” e de identificar a segurança não-ameaçada com a pureza (BAUMAN, 2011, p. 126).

Nesta modernidade líquida, há um movimento de individualização das tarefas coletivas e esvaziamento dos deveres sociais. Observando este fenômeno, o autor destaca sua natureza no qual “riscos e

contradições continuam a ser socialmente produzidos; são apenas o dever e a necessidade de enfrentá-los que estão sendo individualizados” (BAUMAN, 2011, p. 43).

### A fragmentação socioespacial da fobópole

A estrutura do processo de fragmentação passa pela subjetividade com que o espaço é apropriado. Na contemporaneidade, concebe-se que a cada indivíduo ou grupo, a defesa da propriedade e do corpo, toma protagonismo no dia-a-dia. A resposta contra os medos da modernidade, materializam-se em estratégias de autoproteção.

Como muitas outras iniciativas dos poderes públicos, o sonho de pureza foi, na era da modernidade líquida, desregulamentado e privatizado; agir sobre esse sonho foi deixado para a iniciativa privada — local, de grupos. A proteção da segurança pessoal é agora uma questão de cada um, e as autoridades e a polícia local estão à mão para ajudar com conselhos, enquanto as imobiliárias assumem de bom grado o problema daqueles que são capazes de pagar por seus serviços (BAUMAN, 2011, p. 207).

Na escala nacional, a metrópole contemporânea brasileira é o espaço onde a segregação (e seu par dialético autosegregação) é super dimensionada, considerando que “que vai do mundo estranho dos objetos à reprodução do espaço urbano em fragmentos como extensão do mundo da mercadoria a todas as esferas da vida como condição de realização da reprodução capitalista” (CARLOS, 2018, p. 96). Dentre as mercadorias produzidas pelo sistema econômico existe uma “especial”, segundo Villaça (1986). O autor aponta três características que tornam a habitação uma mercadoria especial. A primeira se refere ao fato de que a habitação está atrelada ao solo, o que ao contrário de outras mercadorias, não pode ser reproduzido e distribuído pelo mercado. A segunda é a propriedade privada da terra que onera o preço final cobrado, o que acaba por periferizar as camadas mais pobres, lançando-as para as piores localizações. Por último, afirma que a relação entre o período de produção e de consumo dificulta o financiamento desta produção e torna complexa esse ciclo.

Quanto aos processos que tratam da produção de espaços habitacionais, Souza (2008) põe o processo “auto-segregação” no mesmo patamar da “formação de enclaves territoriais” controlados por traficantes de drogas e/ou milícias, que juntamente com o abandono e decadência dos espaços públicos o que ele denominou “anemia do espaço público”, provoca não “apenas” um contexto de segregação, mas sim fragmentação do tecido sóciopolítico-espacial. Para o autor, o processo de fragmentação

tem a ver, obviamente, com *fragmentos*. E fragmentos são partes, frações de um todo que ou não se conectam mais, ou quase não se conectam mais umas com as outras: podem ainda “tocar-se”, mas não muito mais que isso. Claro está, ou deveria estar, que se trata de muito mais que de um processo de “diferenciação”. Menos óbvio é que se trata de algo que vai além, até mesmo, de um processo de “segregação” (SOUZA, 2008, p. 56).

O tempo continua fluido, reforçando sua liquidez, enquanto o espaço – residencial – torna-se cada vez mais rígido, como sólido. Onde não há mais “conexão”, “toque” com fronteiras cada vez mais definidas emerge uma verdadeira fragmentação do tecido sóciopolítico-espacial (SOUZA, 2008). Conforme apresentado por Sposito (2018), a cidade segregada do século XX, atualmente, é diferente por uma série de conteúdos. No mesmo sentido, ao investigar as metrópoles brasileiras do Rio de Janeiro e São Paulo, Souza (2008) observou o quanto a estrutura social está permeada pelo medo:

Em que circunstâncias a **violência** e a **insegurança** chegaram ao ponto de influenciar decisivamente a vida diária, os padrões de circulação no espaço e mesmo o **habitat** e as formas espaciais? (...) O que parece haver são épocas em que, por razões variadas, a presença do **medo** como fator condicionante e estruturante das relações sociais e da organização espacial é menor, sendo maior em outras. **Nossa época** pertence ao segundo tipo (SOUZA, 2008, p. 8, grifo nosso).

Até que ponto em “nossa época” e mais, em “nosso espaço”, a produção do *habitat* é influenciada pela violência e insegurança? Conforme destacado por Souza (2008), “nossa época” é marcada pelo *medo*. Em outro momento ele afirma que

Hoje, a violência é o espectro que ronda a todos, e em várias escalas: do terrorismo que sobressalta o Ocidente à violência cotidiana que aterroriza os mais privilegiados no Rio de Janeiro, em São Paulo... em Joanesburgo... em Nova Iorque, em Washington... a projeção desse espectro, filtrada e amplificada pela mídia, é o *medo*.  
(...)

A “fobópole”, em uma palavra, é a espacialidade-síntese desse medo (SOUZA, 2006, p. 509).

Se “nossa época”, a contemporaneidade, é a era da modernidade líquida, o medo (que também é *líquido*), materializa-se na fobópole. A fobópole é o “nosso espaço” a ser investigado. Se a fobópole é a escala primordial de análise, nela observa-se a produção de formas espaciais e de *habitats* específicos para responder a demanda do tempo atual.

Segundo Santos (2014) “toda criação de objetos responde a condições sociais e técnicas presentes num dado momento histórico, sua reprodução também obedece a condições sociais” (SANTOS, 2014, p. 68). É neste contexto que surgem os “enclaves urbanos com bordas enrijecidas, notáveis entre os ‘produtos espaciais’ do neoliberalismo transnacional” (GRAHAM, 2016, p. 171). Na perspectiva de Graham as arquiteturas dos “enclaves urbanos com bordas enrijecidas”

operam “na falsa esperança de criar rigidez e garantir a diferença” em meio às volatilidades e polarizações da vida na cidade contemporânea. É por meio delas que se materializa o “outro”: quanto mais se constroem espaços domésticos capsulares e luxuosos, com seu fascínio mítico da certeza, da homogeneidade, da ordem e do controle, mais eles estão sendo cercados por configurações de tentativas de afastamento da cidade aberta perigosa, racializada e muitas vezes tomada pela pobreza (GRAHAM, 2016, p. 177).

Se na perspectiva de Graham há destaque para o papel habitacional dos enclaves urbanos, na perspectiva de Caldeira (2000) os “enclaves fortificados” vão além disto. Para esta última,

Os enclaves fortificados incluem conjuntos de escritórios, shopping centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos. Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão (CALDEIRA, 2000, p. 258-259).

Para a autora, os condomínios fechados são a versão residencial dos “enclaves fortificados”. Segundo ela, “o ideal do condomínio fechado é a criação de uma ordem privada na qual os moradores possam evitar muitos dos problemas da cidade e desfrutar um estilo de vida alternativo com pessoas do mesmo grupo social” (CALDEIRA, 2000, p. 275).

Para Vasconcelos (2018) esta estratégia de autosegregação é fruto de uma decisão voluntária, onde os loteamentos e condomínios fechados representam “uma forma radical de agrupamento residencial defensivo que procura juntar os semelhantes e excluir os diferentes e impedir o acesso dos indesejáveis” (VASCONCELOS, 2018, p. 27).

Souza (2008) destaca o medo e sentimento de insegurança como disseminadores deste tipo de habitat:

O antigo conceito antropogeográfico de *habitat* diz respeito ao *padrão espacial de distribuição das habitações*: *habitat* nucleado, *habitat* disperso, *habitat* linear... Uma *gated community* corresponde a um *habitat* nucleado e murado, por razões de segurança. Sob a influência do *medo*, do *sentimento de insegurança* que se dissemina, morar em casas isoladas e mesmo em prédios de apartamentos que não estejam protegidos pelo aparato de segurança de um verdadeiro “condomínio exclusivo” vai-se apresentando como uma opção cada vez menos atraente em favor do tipo de *habitat* representado por uma *gated community*. A organização espacial da cidade se vai, na esteira disso, modificando (SOUZA, 2008, p. 71-72).

*Gated community* no caso dos Estados Unidos da América, “condomínio exclusivo”, “condomínio”, “loteamento fechado”, “enclave fortificado”, no caso brasileiro, são denominações que a – grosso modo – referem-se ao mesmo processo e sua respectiva forma: a fragmentação socioespacial e os Espaços Residenciais Fechados. Os moradores de condomínio, aqui entendidos como Espaços Residenciais Fechados, “mantêm-se fora da desconcertante, perturbadora e vagamente ameaçadora – por ser turbulenta e confusa – vida urbana, para se colocarem “dentro” de um oásis de tranquilidade e segurança” (BAUMAN, 2012b, p. 20).

As formas que adquirem o ERF são delimitadas por cercas, grades e muros, que impõe limites àqueles que não pertencem a estrutura social do espaço fechado. Segundo Sposito e Góes (2013)

Se os muros medievais demarcavam a unidade espacial da cidade, continente de diferenças, os que circundam esses novos espaços residenciais têm como razão precípua separar os desiguais, reforçando e mudando o valor das diferenças, atualmente expressas sob a forma de novos modos de separação social (SPOSITO; GÓES, 2013, p. 67).

Bernardes e Soares Júnior (2007) analisaram os “condomínios horizontais fechados” na metrópole de Goiânia, destacando que esta forma não é novidade em si, considerando seu surgimento na década de 1970 e 1980 em São Paulo, contudo a disseminação pelo país desde os anos 1990 desperta atenção. O combate à criminalidade e a busca por segurança são os motores da difusão desta forma habitacional, porém, “além do medo da violência, acentua-se o medo ‘do outro’, principalmente os indivíduos pertencentes a categorias sociais distintas” (CERQUEIRA, 2015, p. 198).

Barcellos e Mammarella (2007) afirmam que na comercialização desse tipo de moradia, mercadoria-habitação, o *marketing* tem papel central, onde o ideal de vizinhança, a presença de amenidades, a garantia de contato com a natureza, juntamente com a proteção contra a violência são exploradas como uma “nova forma de viver” nas propagandas. O ideal de proteção contra o acesso externo por meio de portaria, o fechamento com muros e “planos de segurança personalizados” são destaques no anúncio de um produtor de ERF de Cidade Ocidental, município goiano da Área Metropolitana de Brasília, conforme a Figura 2, enquanto o condomínio vertical da Região Administrativa de Águas Claras no DF, apresentado na Figura 3, é “muito mais que um condomínio”, sendo, de acordo com a propaganda, “um conceito de morar bem”.

Figura 2 – Cidade Ocidental (GO): Anúncio *online* de um Espaço Residencial Fechado, 2021



Fonte: ALPHAVILLE URBANISMO (2021).

Figura 3 – Águas Claras (DF): Anúncio *online* de um Espaço Residencial Fechado, 2021



Fonte: BRASAL INCORPORAÇÕES (2021).



É assim que a fragmentação se apresenta: como processo, portanto como conteúdo espacial, ou seja, geográfico, atrelado a formas, funções e estrutura social que o movimentam. Nesta análise, a realidade aponta para a desregulamentação e enfraquecimento do poder Estado, gerando insegurança e medo, que tem suas implicações espaciais. A investigação da distribuição dos ERF sobre a Área Metropolitana de Brasília contribui para lançar luz sobre este processo que se desdobra sobre o espaço e tem vinculação direta à subjetividade da experiência individual e coletiva da vida humana.

### A produção de espaços residenciais fechados na área metropolitana de Brasília

Analisar a produção de ERF na AMB pode ter como ponto de partida o caso específico do Distrito Federal, a metrópole em sentido estrito, tanto da perspectiva institucional como da espacial. A Tabela 4 apresenta esta realidade.

Tabela 4 – Distrito Federal (DF): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados no Distrito Federal entre 2018-2020

Ano	Tipo de implantação	Quantidade
2018	Condomínio	181.191
	Isolado	16.167
2019	Condomínio	128.608
	Isolado	17.364
2020	Condomínio	65.559
	Isolado	10.308
<b>TOTAL</b>		<b>419.197</b>

Fonte: BANCO CENTRAL DO BRASIL (2021). ORGANIZADO PELOS AUTORES.

Conforme a Tabela 4, das 419.197 operações de crédito imobiliário com imóveis localizados no Distrito Federal, 375.358 unidades eram do tipo de implantação condomínio, enquanto 43.839 eram do tipo isolado. Da perspectiva temporal, o ano de 2018 tem protagonismo em quantidade de imóveis em condomínio. Quando analisada a produção de imóveis isolados, tem destaque o ano de 2019. É possível observar ainda o aquecimento da atividade imobiliária e seu respectivo enfraquecimento uma vez que em 2018 foram realizados 197.358 negócios, enquanto em 2019 o total foi de 145.972 e em 2020, a última série, apenas 75.867.

A produção de ERF nos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília será investigada a partir dos dados da Tabela 5.

Tabela 5 – Área Metropolitana de Brasília (AMB): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados nos municípios goianos entre 2018-2020

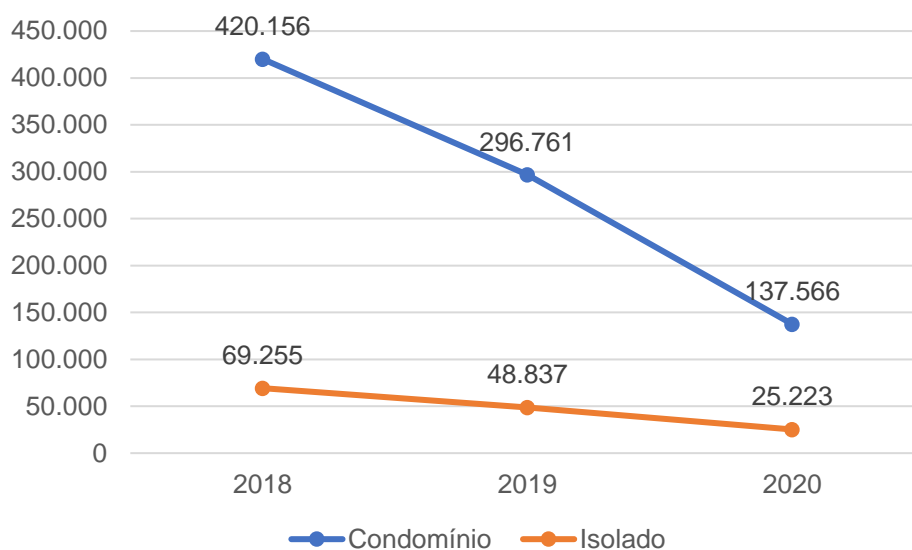
Município	Tipo de implantação	Quantidade
Águas Lindas de Goiás	Condomínio	130.265
	Isolado	18.146
Cidade Ocidental	Condomínio	79.870
	Isolado	2.579
Luziânia	Condomínio	62.103
	Isolado	26.045
Novo Gama	Condomínio	4.074
	Isolado	632
Planaltina	Condomínio	27.461
	Isolado	28.936
Santo Antônio do Descoberto	Condomínio	2.570
	Isolado	19.182
Valparaíso de Goiás	Condomínio	172.782
	Isolado	3.956
<b>TOTAL</b>		<b>578.601</b>

Fonte: BANCO CENTRAL DO BRASIL (2021). ORGANIZADO PELOS AUTORES.

Ao comparar a Tabela 4 com a Tabela 5, observa-se que no período investigado os municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília tiveram maior quantidade geral de operações de crédito (578.601) do que o próprio Distrito Federal (419.197). No caso específico da Tabela 5, o município de Valparaíso de Goiás merece destaque em dois aspectos. O primeiro deles, diz respeito a quantidade total, liderando o *ranking* (176.738), seguido por Águas Lindas de Goiás (148.411) e Luziânia (88.148). Quando analisada apenas a implantação do tipo condomínio, Valparaíso de Goiás também lidera (172.782), seguida novamente por Águas Lindas de Goiás (130.265) e Cidade Ocidental (79.870).

Retomando a análise da perspectiva temporal, e agora adicionando o Distrito Federal, foi elaborada a Figura 4, que apresenta as operações de crédito imobiliário ordenados por série temporal e o respectivo tipo de implantação dos imóveis de garantia.

Figura 4 – Área Metropolitana de Brasília (AMB): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados na AMB entre 2018-2020

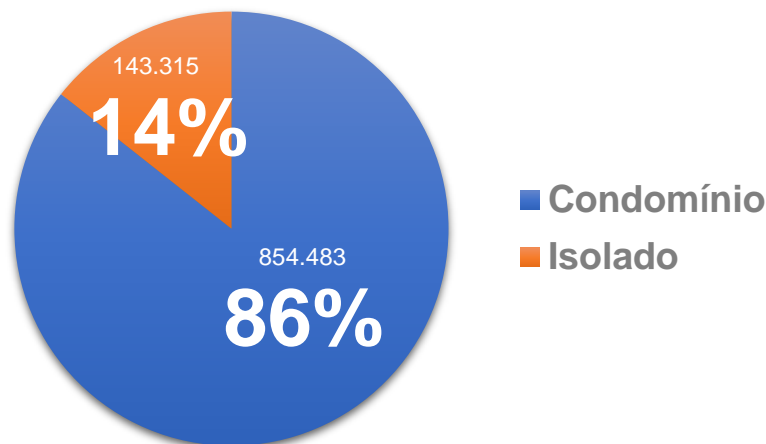


Fonte: BANCO CENTRAL DO BRASIL (2021). ORGANIZADO PELOS AUTORES.

Da Figura 4 observa-se como a atividade imobiliária sofreu um declínio no intervalo pesquisado, deixando o ponto inicial em 2018 com 489.411 operações, chegando em 2020 com 162.789. Quando analisado o declínio por tipo de implantação dos imóveis, aqueles em condomínio tiveram queda de 67% se comparados ao primeiro momento, enquanto os isolados caíram 64%.

Ainda considerando toda a Área Metropolitana de Brasília, de todas as operações de crédito imobiliário realizadas, observa-se o destaque para aqueles que possuíam imóveis do tipo de implantação em condomínio. Do total de 997.798, eram imóveis isolados 143.315 e 854.483 em condomínio, correspondendo a 14% e 86% respectivamente, conforme apresentado na Figura 5.

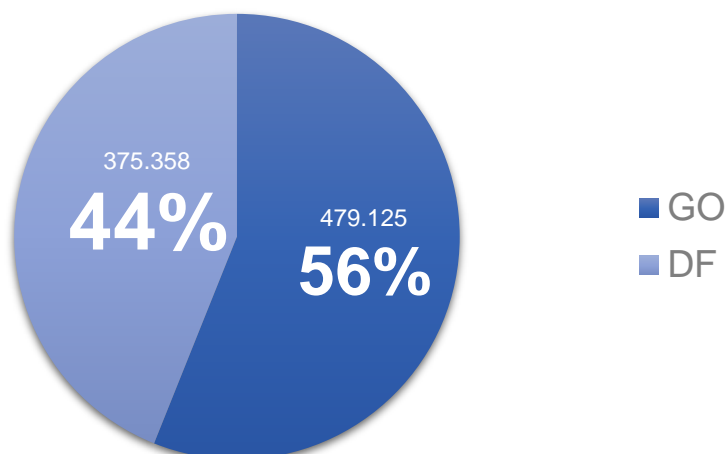
Figura 5 – Área Metropolitana de Brasília (AMB): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados na AMB, por tipo de implantação, entre 2018-2020



Fonte: BANCO CENTRAL DO BRASIL (2021). ORGANIZADO PELOS AUTORES.

Ao considerar exclusivamente os imóveis do tipo de implantação em condomínio, foi criada a Figura 6, que apresenta de maneira percentual e quantitativa as operações de crédito na Área Metropolitana de Brasília.

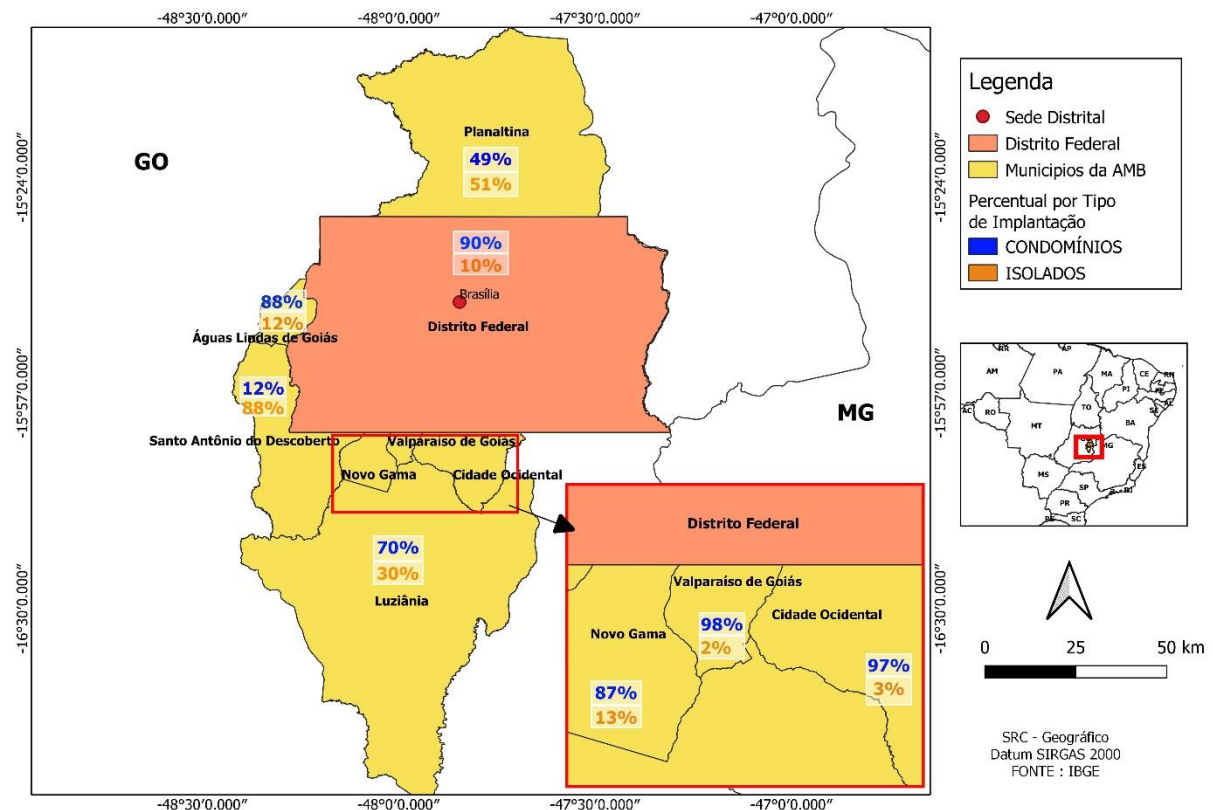
Figura 6 – Área Metropolitana de Brasília (AMB): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados na AMB, do tipo de implantação em condomínio, entre 2018-2020



Fonte: BANCO CENTRAL DO BRASIL (2021). ORGANIZADO PELOS AUTORES.

De todas as operações realizadas para imóveis do tipo em condomínio, 56% delas (479.125) foram nos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília, conseqüentemente no Distrito Federal 44% (375.358). A última análise é baseada na Figura 7, que destaca o percentual de imóveis comercializados na AMB por tipo de implantação em cada município e também no DF.

Figura 7 – Área Metropolitana de Brasília (AMB). Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados na AMB, por município e tipo de implantação, entre 2018-2020



Fonte: BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2021. ORGANIZADO PELOS AUTORES.

Nota-se que percentualmente Valparaíso de Goiás também se destaca quando se trata dos imóveis em condomínio – mais uma vez liderando o *ranking*. De todas as operações de crédito realizadas neste município, 98% delas envolviam imóveis deste tipo de implantação, seguido de Cidade Ocidental (97%) e do Distrito Federal (90%). Na outra ponta, quando investigados apenas os imóveis isolados, somente dois municípios alcançaram mais da metade das operações, sejam eles Santo Antônio do Descoberto (88%) e Planaltina (51%).

### Considerações finais

Como possui características únicas impostas diretamente pela Constituição Federal de 1988, a União instituiu a RIDE DF como uma alternativa para organizar o espaço em volta da capital federal. Todavia, ela acabou sendo composta por municípios goianos e até mesmo do estado de Minas Gerais que guardam pouca semelhança entre si e também em relação ao próprio Distrito Federal. Além disso, mesmo institucionalmente estabelecida, na realidade empírica este arranjo pouco contribuiu para alcançar os objetivos pretendidos. Assim, a RIDE DF representa a perspectiva institucional, na escala regional.

Por outro lado, as relações espaciais dos municípios goianos mais próximos de Brasília tornaram-se cada vez mais acentuadas gerando a necessidade de que o poder federal, distrital, estadual (de Goiás) e os municípios envolvidos nesta espacialidade planejem e executem ações conjuntas para promover o desenvolvimento desta região. Por meio da análise, observou-se como a discussão acerca destas ações institucionais inicia um movimento de migração da escala exclusivamente regional, tratada na RIDE DF, para a escala metropolitana. No ano de 2018, há o aumento na quantidade de municípios integrantes da RIDE DF, mas por outro lado, existe também a iniciativa de permitir o DF integrar região metropolitana criada por outra unidade da federação. Esta última ação aponta para uma direção

diferente do que estava sendo praticado até então, ainda que sua vigência tenha expirado, com foco na perspectiva espacial, dessa vez, na escala metropolitana.

Da análise do consumo de ERF na Área Metropolitana de Brasília é possível apontar três conclusões. A primeira é que os ERF representam a forma de um processo mais amplo, o processo de fragmentação socioespacial. A modernidade líquida é marcada pelo medo e pela insegurança, e assim o condomínio (em sentido amplo) é o agrupamento defensivo que responde a necessidade de se proteger na fobópole da primeira parte do século XXI. A pesquisa evidencia o fato de que os Espaços Residenciais Fechados são o *locus* privilegiado para a habitação na atualidade. Por mais que o número de negócios envolvendo imóveis tenha diminuído progressivamente no intervalo investigado, a relação entre os tipos de implantação permaneceu praticamente inalterada, com destaque total para os imóveis em ERF.

A segunda conclusão é que apesar das desigualdades socioespaciais existentes entre os moradores do núcleo metropolitano, DF e dos municípios goianos da AMB, foi possível constatar que os ERF foram protagonistas quando o assunto é consumo da mercadoria-habitação em ambos os recortes. Ainda que a renda e a localização sejam determinantes na maneira que as pessoas se apropriam do espaço urbano, foi observada a clara preferência por espaços fechados nos dois lados da fronteira entre o Distrito Federal e Goiás.

Por fim, conclui-se que na Área Metropolitana de Brasília o processo de fragmentação socioespacial, representado pelos ERF, está em intensificação, sugerindo que estas formas geográficas com função habitacional continuarão a ser prioritariamente produzidas, tanto na metrópole em *stricto sensu*, Brasília, como nos municípios goianos tomados pela sua espacialidade metropolitana.

## Referências

ALPHAVILLE URBANISMO. **Planalto central**, *Online*, 2021. Disponível em: <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/residencial/alphaville-planalto-central#zoom-close> Acesso em: 1 de setembro de 2021.

BACEN – Banco Central do Brasil. **Informações sobre o mercado imobiliário**. 2021. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario> Acesso em: 1 de setembro de 2021.

BARCELLOS, T. M. de; MAMMARELLA, R. **O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial nas metrópoles**. Fundação de Economia e Estatística. Textos para discussão Nº 19. Porto Alegre, 2007.

BAUMAN, Z. **Modernidade líquida**. Rio de Janeiro: Zahar, 2011. Edição Digital.

\_\_\_\_\_. **A sociedade individualizada**. Vidas contadas e histórias vividas. Rio de Janeiro: Zahar, 2012a. Edição Digital.

\_\_\_\_\_. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2012b. Edição Digital.

\_\_\_\_\_. **Comunidade**. A busca por segurança no mundo atual. Rio de Janeiro: Zahar, 2012c. Edição Digital.

BERNARDES, G. D.; SOARES JUNIOR, A. A. Condomínios horizontais fechados: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia. **Sociedade e Cultura**, v. 10, n. 2, p. 209-225, 2007.

BRASAL INCORPORAÇÕES. **Vitali Arquitetura de Lazer**. *Online*, 2021. Disponível em: <https://www.brasal.com.br/incorporacoes/empreendimentos/vitali-arquitetura-de-lazer/> Acesso em: 1 de setembro de 2021.

**BRASIL. Lei Nº 13.683, de 19 de junho de 2018**. Altera as Leis nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 (Estatuto da Metrópole), e 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana.

CAIADO, M. C. S. Estruturação intra-urbana na região do Distrito Federal e entorno: a mobilidade e a segregação socioespacial da população. **Revista Brasileira de Estudos de População**, São Paulo, v. 22, n. 1, p. 55-88, 2005.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2000.

- CARLOS, A. F. A. A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. In VASCONCELOS, P. de A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs). **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2018. p. 95-110.
- CERQUEIRA, E. D. V. As novas lógicas de fortificação residencial nas periferias metropolitanas de Belo Horizonte: quais impactos sobre a segregação social? **urbe Revista Brasileira de Gestão Urbana**. v. 7, n. 2, 2015. p. 195-210, 2015.
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios** – PDAD. Destaques. Brasília: CODEPLAN, 2018. 4 p.
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Águas Lindas de Goiás. Brasília: CODEPLAN, 2015a. 73 p.
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Cidade Ocidental. Brasília: CODEPLAN, 2017a. 146 p.
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Luziânia. Brasília: CODEPLAN, 2017b. 140 p.
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Novo Gama. Brasília: CODEPLAN, 2017c. 71 p.
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Planaltina. Brasília: CODEPLAN, 2015b. 58 p.
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Santo Antônio do Descoberto. Brasília: CODEPLAN, 2017d. 72 p.
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Valparaíso de Goiás. Brasília: CODEPLAN, 2019. 73 p.
- DOURADO, J. A produção da habitação vertical na periferia da metrópole: o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás. **Dissertação** (Mestrado em Geografia) - Instituto de Ciências Humanas, Universidade de Brasília, Brasília, 2018.
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de Influência das Cidades** – REGIC. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.
- IMB – Instituto Mauro Borges de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos. **Mobilidade pendular da população em Goiás**. Gerência de Estudos Socioeconômicos e Especiais. Estudos do IMB. 2012. 51 p.
- FERREIRA, I. C. B. Gestão do território e novas territorialidades. In PAVIANI, A. (Org.) **Brasília – Gestão urbana: conflitos e cidadania**. Brasília: Universidade de Brasília, 1999. p. 135-143.
- FIRKOWSKI, O. L. C. de F. Por que as Regiões Metropolitanas no Brasil são Regiões mas não são Metropolitanas. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 122, p. 19-38, 2012.
- GRAHAM, S. **Cidades sitiadas**. O novo urbanismo militar. São Paulo: Boitempo, 2016. Edição Digital.
- GUIMARÃES, E. N.; LEME, H. J. de C. Brasília: Uma metrópole singular no Centro-Oeste Brasileiro. **Revista Economia Ensaios**, Uberlândia, v. 15, n. 1, 2000.
- JATOBÁ, S. U. S. Crescimento urbano na metrópole de Brasília: potencial e limitações. In PAVIANI, A.; et al. (Orgs). **Brasília 50 anos**: da capital a metrópole. Brasília: Editora UnB, 2010. p. 307-338.
- LENCIONI, S. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 120, p. 133-148, 2011.
- \_\_\_\_\_. **Metrópole, Metropolização e Regionalização**. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.
- PAVIANI, A. Geografia urbana do Distrito Federal: evolução e tendências. **Espaço e Geografia**, Brasília, v. 10, n. 1, p. 1-22, 2007.
- SANTOS, M. **A Natureza do Espaço**. 4ª edição. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2014.
- SCHVASBERG, B. Do Plano Piloto a Brasília metropolitana: considerações sobre planos diretores e planejamento metropolitano. In PAVIANI, A. (Orgs., et al.). **Brasília 50 anos** – da capital a metrópole. Brasília: Universidade de Brasília, 2010. p 253-279.

SOUZA, M. L. de. **A prisão e a ágora**. Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

\_\_\_\_\_. **Fobópolis**. O medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SPOSITO, M. E. B. Metropolização do espaço – cidades médias, lógicas econômicas e consumo. In FERREIRA, A.; RUA, J.; MATTOS, R. C (Orgs.). **Desafios da metropolização do espaço**. Rio de Janeiro: Consequência, 2015. p. 125-151.

\_\_\_\_\_. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In VASCONCELOS, P. de A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2018. p. 61-93.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: UNESP, 1ª Edição, 2013. 359 p.

VASCONCELOS, P. de A. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In VASCONCELOS, P. de A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2018. p. 17-37.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. Global Editora. São Paulo. 1986. 123 p.

**Seção 3. ENTRE A FORMA E O PRODUTOR DO EDIFÍCIO:  
O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM VALPARAÍSO  
DE GOIÁS, BRASIL**

Link para acesso online:

[<https://revistas2.uepg.br/index.php/tp/article/view/13203/209209212783>], acessado em 18 de novembro de 2022.

DOI: 10.5212/TerraPlural.v.14.2013203.023

Referência bibliográfica:

DOURADO, J.; ARAÚJO SOBRINHO, F. L. Entre a forma e o produtor do edifício: o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás. **Terr@ Plural**, v. 14, p. 1-20, 2020.



**ENTRE A FORMA E O PRODUTOR DO EDIFÍCIO:  
O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM  
VALPARAÍSO DE GOIÁS, BRASIL**

**ENTRE LA FORMA Y EL PRODUCTOR DEL EDIFICIO:  
EL PROCESO DE VERTICALIZACIÓN URBANA EN  
VALPARAÍSO DE GOIÁS, BRASIL**

**BETWEEN THE FORM AND THE BUILDING PRODUCER:  
THE PROCESS OF URBAN VERTICALIZATION IN  
VALPARAISO DE GOIAS, BRAZIL**

Joesley Dourado  
joesleyb@gmail.com  
*Universidade de Brasília, UNB, Brasília, DF*

Fernando Luiz Araújo Sobrinho  
flasobrinho@gmail.com  
*Universidade de Brasília, UNB, Brasília, DF*

**Resumo:** Este artigo analisa o processo de verticalização urbana nas principais morfologias do processo identificando os principais produtores da verticalização urbana numa cidade média goiana. Por meio das categorias analíticas do espaço discutidas por Milton Santos e de incursões em campo observou-se que a forma privilegiada neste processo foi o edifício de quatro pavimentos no interior de condomínios, produzidos em série por um grupo bastante específico de empresas com atuação em escala regional e nacional.

**Palavras-chave:** metropolização, metrópole, Área Metropolitana de Brasília, periferia, espaço vertical.

**Resumen:** Este artículo analiza el proceso de verticalización urbana en las principales morfologías del proceso e identificar los principales productores de la verticalización urbana en una ciudad media de Brasil. Por medio de las categorías analíticas del espacio discutidas por Milton Santos y de incursiones en campo se observó que la forma privilegiada del proceso fue el edificio de cuatro pavimentos en el interior de los condominios producidos en serie por un grupo muy específico de empresas con actuación a escala regional y nacional.

**Palabras clave:** Metropolización, metrópoli, Área Metropolitana de Brasilia, periferia, espacio vertical.

**Abstract:** This paper aimed to analyse the process of urban verticalization in the main morphologies of the process and to identify the main producers of urban verticalization in a Brazilian medium-sized city. Through the analytical categories of space discussed by Milton Santos and field incursions, it was observed that the privileged form of the urban

verticalization process was the four-floor building inside condominiums produced by a group quite specific of companies operating on a regional and national scale.

**Keywords:** Metropolization, metropolis, Metropolitan Area of Brasília, outskirts, vertical space.

## Introdução

As paisagens urbanas brasileiras têm sido impactadas com a presença cada vez mais comum de edifícios multipisos. Antes restritos aos núcleos das metrópoles, os edifícios agora também são encontrados nas periferias e cidades médias. Observa-se que após o ano de 2009, em Valparaíso de Goiás, cidade limítrofe ao Distrito Federal, essa forma geográfica passou a ser amplamente difundida, causando transformações no seu espaço urbano.

As cidades goianas limítrofes ao Distrito Federal (DF) receberam parte do contingente populacional que foi ‘empurrado’ pelo Governo do Distrito Federal (GDF) para fora da capital federal. Além de receber migrantes de todas as partes do Brasil que inicialmente se instalam no DF, existe também uma considerável participação de moradores já radicados há vários anos em território brasiliense – e mesmo naturais do DF – que estão à procura de moradia a preços mais acessíveis, e assim se deslocam para os limites do Distrito Federal, tornaram-se uma extensão informal – uma vez que estão fora do quadrilátero – do território da capital federal.

Valparaíso de Goiás se destaca por duas características que a tornam o *locus* privilegiado para a produção de Unidades Habitacionais - UH: alta densidade demográfica (inclusive ocupa a primeira posição na relação entre área e população em todo o estado de Goiás conforme o IBGE, 2019), e a destinação fundiária da terra como 100% urbana, inexistindo áreas rurais. Assim, todo o solo do município se torna uma mercadoria (especial) com grande potencial a ser explorado.

Neste contexto, o objetivo desta pesquisa foi analisar o processo de verticalização urbana na periferia goiana de Brasília, analisando as principais morfologias do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás e identificando os principais produtores da verticalização urbana nessa cidade.

## Procedimentos metodológicos

A primeira etapa do trabalho, bibliográfica, consistiu no entendimento teórico das categorias analíticas do espaço propostas por Santos (2014a; 2014b). Sendo o foco a verticalização urbana com função habitacional, foram desprezados todos os edifícios com função institucional, comercial ou mista. O recorte temporal estabeleceu o ano de 2009 como o inicial para a pesquisa considerando que neste foi lançado o *Programa Minha Casa Minha Vida* por parte do Governo Federal, o motor financeiro do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás neste período. Sem os juros

subsidiados e sem os descontos oferecidos pelo programa para a aquisição dos imóveis, certamente o processo não teria alcançado os resultados constatados.

Os dados primários foram obtidos nas incursões em campo realizadas durante os meses de maio e novembro de 2018. Por meio de entrevistas realizadas com os representantes de cada um dos condomínios foi possível estabelecer a quantidade de edifícios, unidades habitacionais, além da relação dos respectivos serviços coletivos.

Em pesquisa junto a Divisão de Obras da Superintendência de Serviços de Fiscalização Municipal (SUSFIM), foi possível verificar a quantidade de alvarás de construção e cartas de ‘habite-se’ emitidos pelo município a partir do ano de 2010 até 2017 para edifícios habitacionais com quatro ou mais pavimentos ocupados ou em processo de construção. Entendendo que o período de construção de um edifício é extenso e diante da falta dos registros na SUSFIM, considerou-se que os edifícios com carta de ‘habite-se’ emitida em 2010 tiveram sua construção iniciada no ano de 2009. Para os edifícios que até dezembro de 2017 não possuíam carta de ‘habite-se’ estabeleceu-se como ano de início da construção aquele no qual foi emitido seu respectivo alvará de construção pela Prefeitura Municipal. Logo, cruzando a relação entre alvarás e cartas emitidas foi possível identificar aqueles já ocupados e os que ainda estavam em fase de construção. O ano de 2018 foi desconsiderado porque sua documentação ainda não havia sido consolidada durante a fase de análise da pesquisa.

Sabe-se que o edifício é a forma material do processo de verticalização urbana, porém entende-se que é o seu fracionamento em unidades autônomas que cumprem as funções para quais ele foi produzido. Neste sentido, em diversos momentos, além de considerar os edifícios produzidos utiliza-se também as UHs para mensurar o referido processo.

### **Os ingredientes analíticos do espaço: forma, função, estrutura e processo**

A verticalização urbana pode ser compreendida como um processo espacial. Logo, sendo espacial é também social, uma vez que a concepção de espaço está intimamente ligada ao ser humano e sua organização coletiva. Sem o homem não há movimento, não há ação por meio do tempo, não há a vida, não há espaço. Dessa maneira, entender a verticalização urbana como um processo socioespacial requer uma análise mais profunda das próprias características do espaço e de suas categorias analíticas.

Conforme a perspectiva de Santos (2014a), o espaço pode ser entendido como conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações. Assim faz-se necessário atentar para suas categorias analíticas, o que Santos também denominou de ‘ingredientes analíticos’ do espaço (SANTOS, 2014b, p. 70). São eles forma, função e estrutura, inseridos em um processo dialético que se desenrola por meio do tempo (processo).

Especificamente com relação aos estudos do espaço urbano, Corrêa o define como fragmentado e articulado “reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais. É este o nosso objeto de estudo” (CORRÊA, 1989, p. 9). Nota-se a importância apontada por Corrêa para o

estudo das formas espaciais que, segundo ele, deve ser o foco da atenção do geógrafo. Ele afirma que a forma não tem existência autônoma, concordando com Santos, assim ela somente existe porque realiza funções, estas socialmente produzidas por agentes sociais concretos.

Souza afirma que a forma é “estrutura técnica revelada, portanto arquitetural, ou objeto responsável pela execução de determinada função, é produto do processo produtivo (pois também implica trabalho) e, conseqüentemente, histórico” (SOUZA, 1994, p. 88). Milton Santos também destaca o valor social da forma, que só tem relevância à medida que a sociedade lhe atribui valor. “Como as formas geográficas contêm frações do social, elas não são apenas formas, mas formas-conteúdo” (SANTOS, 2014b, p. 12). Carlos destaca que a forma acaba por revelar a história da civilização, no sentido que “espacialmente, revela-se como acumulação de tempos. O suporte material justapõe tempos, há uma temporalidade diferenciada na cidade (CARLOS, 2007, p. 46).

Esta forma se materializa no espaço, assim sua observação é evidente, visível, palpável e mensurável. Desta maneira, deve-se empreender esforços no sentido de superar a investigação focada unicamente na forma, ao mesmo tempo que também não se pode optar pelo simples desprezo a ela. Ainda que com apresentação física, concreta – o que os arquitetos chamariam de tipologia construtiva – a forma não pode ser analisada fora do contexto da estrutura, da função e dos processos que a permeiam.

A forma geográfica é o objeto geográfico dotado de função. Assim, Milton Santos afirma que “para alcançar o conhecimento, a forma nos dá um ponto de partida, mas está longe de nos dar um ponto de chegada, sendo insuficiente para oferecer, sozinha, uma explicação” (SANTOS, 2014a, p. 99). Ele ainda atenta para o fato de que forma e função estão diretamente relacionadas, uma vez que a função “é a atividade elementar de que a forma se reveste” (SANTOS, 2014b, p. 69), podendo ter – cada forma – mais de uma função.

A função é determinada pela finalidade para qual foi criado determinado objeto. É um atributo social, uma vez que é o homem que indica a função do objeto a desempenhar. Para Santos, “o espaço não pode ser estudado como se os objetos materiais que formam a paisagem tivessem uma vida própria, podendo assim explicar-se por si mesmos” (SANTOS, 2014a, p. 105).

Desta maneira, a análise que contemple somente os objetos dispostos em sua materialidade sob o espaço, sem atentar para sua função certamente resultará numa investigação superficial. A função ainda pode ser entendida como a atividade esperada de uma dada forma. Como a forma está ligada ao objeto, a função está ligada a ação. Para Santos, a ação é inerente à função e condiz com a forma que a contém, somente desta maneira os processos passam a ser inteiramente significados e são corporificados (SANTOS, 2014b, p. 13).

A estrutura, por sua vez, é o ingrediente analítico do espaço que se refere as relações sociais. Retomando uma das definições de espaço de Santos, observamos a característica social da estrutura:

O espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações sociais que estão acontecendo diante dos

nossos olhos e que se manifestam através de processos e funções (SANTOS, 2012, p. 153).

Em outro momento, o autor destaca que a totalidade é inseparável da estrutura, “sem o que estaremos trabalhando com uma totalidade cega e confusa. Como a totalidade de que falamos é a totalidade social, as estruturas correspondentes são as estruturas sociais” (SANTOS, 2012, p. 219). Para ele, ao contrário do que pensam alguns que priorizam a análise espacial voltada ao conteúdo econômico, as relações sociais se inserem no rol de influências que modificam a estrutura do espaço. O *homo economicus* é somente uma parte da estrutura social, não constituindo sua totalidade. Forma, função e estrutura devem ser investigadas concomitantemente e de maneira dialética, uma vez que cada uma exerce influência direta sob a outra na organização espacial. A relação entre estes três ingredientes analíticos do espaço não pode desprezar, por sua vez, o decurso do tempo. Este deve ser tratado na perspectiva de um *processo*, considerando que o tempo histórico proporciona o entendimento de como se deu a organização espacial. Para Santos “o conhecimento real de um espaço não é dado pelas relações e, sim, pelos processos. (...) Quando se fala de processo, também se está falando de tempo” (SANTOS, 2012, p. 84).

### **Verticalização urbana: um processo espacial**

Antes restrita aos núcleos das metrópoles norte-americanas, este processo avança para diversas realidades distintas. Periferias e cidades médias cada vez mais convivem com essa nova forma presente na paisagem.

O progresso das técnicas utilizadas pela construção civil, os avanços experimentados no campo da mecânica e a invenção do elevador inseriram um novo conteúdo à forma e o processo. Agora, a tecnologia construtiva permite que se construa edifícios cada vez mais altos, com maior quantidade de pavimentos, de maneira que possa ser atribuída diversas funções a custos cada vez menores para o construtor, difundindo este objeto geográfico pela paisagem das mais diversas realidades urbanas. Desta maneira, pode-se entender este processo como a “multiplicação do solo urbano, possibilitada pelo elevador” (SOMEKH, 1997, p. 20).

Mumford afirma que como a evolução dos transportes influenciou diretamente o espraiamento da cidade contemporânea transformando o horizonte no limite da cidade, os novos métodos de construção transformaram o céu no limite. O autor também destaca o elevador como objeto central na análise da verticalização:

O que se aplica à expansão horizontal da cidade comercial no século XIX e depois, aplica-se igualmente à sua expansão vertical por meio do elevador. Este, a princípio, confinava-se às cidades maiores do Novo Mundo. Contudo, os erros radicais que se cometeram inicialmente na promoção dos arranha-céus são agora universais, em parte pelo afrouxamento de exagerados controles, em parte pela pressão comercial, em parte pela imitação “elegante”, em parte pelo desejo do

arquiteto de explorar novas facilidades tecnológicas (MUMFORD, 1998, p. 465).

Para Ramires (1998a) a verticalização urbana não deve ser vista como consequência natural da urbanização, mas uma alternativa escolhida pelos diversos atores que envolvem a estrutura interna das cidades. Parte-se do pressuposto que não é a indisponibilidade de terrenos para a construção de moradias horizontais que impulsiona a verticalização. Esta acontece devido a articulação de interesses de vários agentes.

Para entender a verticalização urbana pode-se partir da premissa de que ela é um processo espacial. Como todo processo espacial, ela possui forma e função dispostas e organizadas de acordo com os interesses de uma estrutura social.

Segundo Ramires (1998b) a difusão de edifícios na paisagem brasileira representou a internacionalização da economia brasileira e a presença hegemônica dos Estados Unidos da América no país. Para o autor, a partir da disseminação desta forma geográfica na paisagem nacional “assiste-se a uma mudança no padrão arquitetônico das edificações, até então baseados nos estilos europeus” (RAMIRES, 1998b, p. 97). Ainda segundo ele, uma vez que não está mais restrito a paisagem das cidades americanas, “os edifícios altos, pela sua monumentalidade, tornaram-se uma das principais formas arquitetônicas que marcaram a paisagem urbana da sociedade contemporânea de muitos países” (RAMIRES, 1998b, p. 43).

Para Souza “o edifício é antes de mais nada, a concentração material da arquitetura e da engenharia” (SOUZA, 1994). O edifício é um objeto geográfico que reúne um alto grau de conteúdo técnico, somente sendo possível sua realização atual em grande escala, mediante os avanços recentes que tem experimentado tanto a arquitetura como a engenharia civil. Na perspectiva de Ramires, o edifício faz parte de uma das estratégias de diferentes agentes sociais que não vinculam a ele somente a corporificação material do edifício físico, “mas também aspectos subjetivos/simbólicos, no intuito de ofertar produtos imobiliários, para um público consumidor em expansão” (RAMIRES, 1998a, p. 99).

Mendes (1992) afirma que “o processo de verticalização, é apreendido como processo de construção de edifícios de quatro pavimentos ou mais”. Partindo deste pressuposto, é possível investigar a ‘forma material’ da verticalização em sentido *stricto*. Não é a altura do edifício por si própria que define a verticalização e sim a quantidade de vezes em que o solo é multiplicado, na forma de pavimentos sobrepostos. Logo, pode haver uma forma geográfica de altura monumental, que impacta a paisagem e se impõe como referência, porém, sem a sobreposição de solos, ela não é um objeto a ser investigado como a materialização da verticalização urbana.

A função que esta forma desempenha, no caso brasileiro, é precipuamente habitacional, ao contrário do que é visto em algumas outras realidades no mundo, onde o edifício desempenha primordialmente atividades terciárias, em muitos casos sediando empresas e escritórios. O edifício habitacional é um traço importante do processo de verticalização urbana no Brasil, corroborando neste sentido Souza (1994) ao afirmar que a verticalização urbana no Brasil é um fenômeno *sui-generis*, considerando que no exterior ela sempre esteve mais vinculada aos serviços do que a habitação, principalmente nos grandes centros urbanos. Considerando que este

processo se manifeste em uma área onde o solo é altamente valorizado, a construção vertical impulsiona a capitalização de lucros se comparado com as moradias horizontais. Desta maneira, os lucros obtidos com a construção de edifícios são potencialmente maiores do que com a construção de casas.

Mendes também destaca a função habitacional ao definir o processo de verticalização:

A verticalização é um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas que interferem no processo, alternando a paisagem urbana (MENDES, 1992, p. 55).

Para Penna, a verticalização com função residencial é uma “especialização do espaço”, ainda mais no caso dos condomínios verticais mais sofisticados que estão localizados nos lugares onde predominavam moradias populares. Para a autora, “a verticalização vem valorizar os lugares onde ela se instala e, portanto, oferece habitação para um padrão de renda que não a dos moradores presentes no lugar” (PENNA, 2016, p. 151).

Uma vez que a forma do processo é o edifício e sua função é determinantemente habitacional, é preciso destacar a estrutura social na qual ele está inserido. Para melhor analisar a estrutura, pode-se dividi-la em dois grupos. O primeiro diz respeito aqueles que ‘produzem’ a verticalização, que são os responsáveis por difundir desta forma o espaço. Pode-se então compreender que a verticalização não é ‘natural’ nem tão pouco seu avanço é espontâneo. Neste mesmo sentido, Raffestin considera a verticalização urbana como consequência da renda da terra, segundo as palavras do autor: “ganhar sempre mais por um metro quadrado e concentrar nas cidades sempre mais habitantes e, sobretudo, atividades” (RAFFESTIN, 2015, p. 19).

Vale ressaltar que Ramires também entende a dualidade da estrutura na qual está inserido o processo de verticalização. O autor destaca a relação entre os dois grupos da estrutura social e faz o paralelo entre eles:

Para os seus produtores (da verticalização) está em jogo, fundamentalmente, as altas margens de lucros que se podem obter na produção de um espaço altamente monopolizado, como o das grandes cidades. Para os consumidores, a promessa de dias felizes, um consumo ilusório (RAMIRES, 1998b, p. 74).

O segundo grupo que compõe a estrutura espacial do processo de verticalização urbana diz respeito ao consumidor deste tipo específico de mercadoria. Como mercadoria, o seu valor não diz respeito somente a sua constituição física, mas também a dimensão simbólica que permeia sua própria constituição. Segundo Mumford (1998) o edifício muito alto acabou se tornando um símbolo de *status* social e também do próprio modernismo. O morar em edificações verticais se tornou símbolo

de ascensão social e morar em edifícios remete a ideia de maior segurança (SAHR, 2000).

Machado e Mendes (2003) afirmam que a verticalização redefine o valor do solo alterando as relações sociais entre homens e meio ambiente, estando vinculada a ideia de ascensão social, segurança, conforto e modernidade. Aqueles autores também ressaltam que esse processo surge da combinação de diversas formas de capital valorizando ou sobrevalorizando o espaço onde se instala.

Ramires (1998b) destaca que a dimensão simbólica da verticalização está atrelada à ideia de desenvolvimento e progresso. Para o autor:

Imbuído nesse simbolismo está a ideia de que a habitação coletiva era coisa de pobre e o edifício de apartamentos para ricos, para os que podiam por ele pagar. Dessa forma, a demanda por apartamentos também comporta uma demanda por ascensão social, já que se construiu a referida imagem, tornando-a um atestado público da condição sócio-econômica de seus moradores (RAMIRES, 1998b, p. 61).

O consumidor da mercadoria habitação vertical além de comprar uma unidade habitacional, compra também o *status* social que o edifício representa. França e Almeida destacam essa faceta do processo:

A verticalização urbana constitui-se num estágio avançado de apropriação do solo urbano. Esse estágio representa mudanças sociais e econômicas, sendo, portanto, símbolo da modernidade, um marco revolucionário na paisagem urbana. Residir em edifícios é uma nova ideologia que representa status social com boa infraestrutura urbana e localização, além de segurança. É importante destacar que a verticalização, não denota apenas transformações de ordem morfológica e espacial, mas também de ordem econômica, cultural e social (FRANÇA; ALMEIDA, 2015, p. 587).

Além de ser imbuída com alto valor social, a habitação vertical, entendida como produto/mercadoria final do processo de verticalização urbana, também possui um valor financeiro que frequentemente é atrelado ao seu valor de troca, em detrimento do seu valor de uso. Neste sentido, vale ressaltar a distinção entre os dois tipos de valor. Enquanto o valor de uso está “relacionado à esfera do consumo e o segundo à da circulação. Estes dois conceitos, no entanto, estão dialeticamente relacionados entre si: é somente através da troca no mercado que uma mercadoria realiza plenamente seu valor de uso” (CORRÊA, 1989, p. 84).

O edifício é a realização material, o objeto técnico, a estrutura revelada. Para Dourado (2018) apesar de o edifício representar a forma do processo, ele não é o produto final, a fração do espaço imbuída de valor, que será tratada como mercadoria. Essa característica é atribuída a sua subdivisão representada pela unidade autônoma.

O fracionamento ou não em unidades autônomas é o que diferencia o edifício de um sobrado ou prédio. Estes também podem ter quatro pavimentos ou mais, porém ao ser ocupado por uma única família (no caso do sobrado) ou por uma única empresa (no caso do prédio) eles não são sinônimos de ‘edifício’. Neste existe uma só construção, porém fracionada, subdividida em várias unidades distintas que podem



ser ocupadas por diversos indivíduos diferentes que compartilham uma série de serviços em comum – como controle de acesso, taxa de condomínio, água, energia elétrica, gás – porém não perdem a autonomia no ambiente interno à sua unidade, seja o apartamento (no caso da função habitacional) ou a sala comercial (no caso de atividades exercidas terciárias).

Consequentemente, a função que será exercida é o que diferencia apartamentos e salas comerciais. Enquanto o primeiro grupo tem a função habitacional e é destinado a pessoas, o segundo grupo abriga primordialmente atividades terciárias diversas, sediando empresas. Ainda existem os edifícios de uso misto, que incorporam as duas funções.

No que concerne a estrutura, a verticalização urbana acaba unindo, por um lado, os interesses de produção e reprodução do lucro, por parte dos capitais fundiários, imobiliário e financeiro, enquanto por outro, cria o ideal de que a habitação vertical é uma nova forma de representação do *status* social.

### **Valparaíso de Goiás: uma cidade média na Área Metropolitana de Brasília**

O período de consolidação de Brasília, nos anos de 1970 é paralelo ao processo de metropolização do espaço no Brasil. Além disso, por não possuir traços de uma urbanização fordista pretérita, foi criada com o intuito de sediar os órgãos com poder de comando e gestão da administração pública federal, além de funcionar como um nó na rede viária recém implantada no país. Por isso a nova capital federal é extremamente receptiva ao processo de metropolização.

Para Ferreira (1999) o fato de abrigar a sede do poder público federal se impõe sobre a falta de diversificação de atividades econômicas, não diminuindo a característica metropolitana da cidade. Paviani assim define Brasília:

Brasília é, por nós, considerada como sendo formada por um conjunto heterogêneo que passa pelo Plano Piloto (ou o centro urbano), engloba as cidades-satélites e favelas, ditas invasões, atingindo também a periferia goiana, periferia esta funcionalmente vinculada à Capital Federal. Esse aglomerado urbano (especialmente disperso) forma a metrópole, por nós batizada de Metrópole Terciária (PAVIANI, 2010, p. 83).

Para Ferreira e Penna (1996) a metrópole de Brasília cresceu socialmente fragmentada e espacialmente polarizada, gerando um mosaico multinucleado, onde os resíduos de inércia do desenvolvimento são muito preocupantes e passam a cumprir a função meramente residencial de população pobre, dentro do espaço da capital ou mesmo em sua periferia fora do DF.

É neste contexto que está inserido Valparaíso de Goiás (Fig. 1). Esta cidade goiana conta com a população estimada em 164.723 habitantes e possui área territorial de 61,45 km<sup>2</sup>, constituindo desta maneira a maior densidade demográfica do estado de Goiás (IBGE, 2019).

Figura 1. Localização de Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

Corrêa (2007) afirma que três elementos são necessários para caracterizar uma cidade média: a presença de uma elite empreendedora, a localização relativa e as interações espaciais. Em Valparaíso de Goiás, observa-se a presença de uma elite empreendedora que tem sua atuação diretamente ligada a produção e reprodução do espaço urbano, tendo a construção civil protagonismo dentre as atividades geradoras de trabalho e renda, principalmente após o ano de lançamento do *Programa Minha Casa Minha Vida*. A presença da rodovia federal BR-040, a principal via de ligação entre Brasília e a região sudeste do Brasil, dota Valparaíso de Goiás de uma localização privilegiada e um corredor de deslocamento amplamente demandado, principalmente pelos moradores das cidades goianas vizinhas que cotidianamente se deslocam em direção a capital federal. Já em relação as interações espaciais, nota-se que a localização fomenta o desenvolvimento de uma série de aparelhos de comércio e serviços, muitos em torno da própria BR-040, com o intuito de atender a demanda gerada pelos habitantes da própria cidade e de Luziânia, Cidade Ocidental, e até mesmo Cristalina.

A *Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios-PMAD* de 2015 evidencia que 96% dos moradores de Valparaíso de Goiás não nasceram ali. No que diz respeito ao ano de chegada na cidade, destacam-se os últimos 15 anos, quando cerca de 47,8% dos moradores ali se estabeleceram. Ainda segundo a PMAD, apenas 11,4% dos moradores nasceram em Goiás. O Quadro 1 evidencia a importância da migração de moradores do DF para Valparaíso de Goiás, considerando que do total de imigrantes que residem na cidade goiana, mais de 53% tem como sua origem o Distrito Federal.

Quadro 1. População, segundo a UF de onde veio para Valparaíso de Goiás, GO.

Unidade de Federação	Nº	%	% de Imigrantes
Total	174.156	100	
Não Mudou	7.173	4,12	
Imigrantes	166.982	95,88	100
Distrito Federal	89.709	51,51	53,72

Fonte: CODEPLAN - Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios - PMAD - Valparaíso de Goiás - 2015

A PMAD ainda destaca que do total de habitantes de Valparaíso de Goiás, 18,8% trabalham na própria cidade e 20,9%, trabalham no Distrito Federal. Em outras palavras, mais de 45% das pessoas empregadas que moram em Valparaíso de Goiás, exercem suas atividades laborais no Distrito Federal, representando a importância da capital federal na economia da cidade goiana.

### O processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás após 2009

A forma produzida pelo processo de verticalização urbana é o edifício de quatro pavimentos ou mais. Todavia, a mercadoria que será vendida, portanto repassada ao consumidor final não é o edifício e sim a sua subdivisão, as unidades autônomas, no caso daqueles que possuem função habitacional, o apartamento, definido como a Unidade Habitacional (UH).

Uma característica marcante da produção habitacional vertical em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009 é a organização em condomínio. A Lei Municipal Complementar nº 63, de 19 de julho de 2012, que trata do Plano Diretor do município, define em seu art. 47 que o condomínio é um agrupamento de unidades habitacionais “uni ou multifamiliar isoladas, agrupadas, geminadas, superpostas, seriadas, coletivas ou, ainda, mistas entre si, em edificações contínuas ou não, com formação de vias particulares de acesso interno, sem geração de logradouro público”. Uma de suas principais características é não conter logradouro público, assim as áreas internas ao condomínio somente podem ser acessadas por aqueles que tem permissão para isso. No caso específico dos condomínios verticais, aqui entende-se que são aqueles onde para acessar o edifício, é necessário anteriormente passar por um dispositivo de triagem que diferencia moradores (livre acesso) e não moradores (precisam de identificação prévia). Esse dispositivo pode ser eletrônico (acesso via digital ou cartão magnético) ou ainda profissional (através de um porteiro, por exemplo).

Foi constatado que no processo de verticalização urbana com função habitacional em Valparaíso de Goiás, após o ano de 2009, todos os edifícios foram produzidos intramuros, ou seja, no interior de condomínios. O local do acesso e o aparato de triagem são representados na Figura 2.

Figura 2. Portaria de acesso de um condomínio do bairro Esplanada III em Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

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

A construtora JC Gontijo ou Mais Engenharia e Construção<sup>19</sup> é sediada e atua historicamente em Brasília. Recentemente, segundo o disposto no *site* da construtora<sup>20</sup>, ela tem realizado lançamentos no Rio de Janeiro. Ainda segundo seu *site*, a construtora produziu unidades, 12.514 apartamentos e ocupou o “1º lugar como a melhor empresa de engenharia e construção das regiões Norte e Centro-Oeste, a 5ª melhor do país na avaliação *Valor 1000*” (JC GONTIJO, 2018).

Os edifícios produzidos pela JC Gontijo seguem um padrão estabelecido pela própria construtora. Em geral, são edifícios de 11 pavimentos, com elevador, cercados por muros e inovam no sentido de serem os únicos edifícios do município onde existem vagas de estacionamento no subsolo (Figs. 3 e 4).

---

<sup>19</sup> A “Mais Engenharia e Construção” é uma divisão da JC Gontijo, porém nas pesquisas realizadas junto a Prefeitura Municipal, a JC Gontijo foi a empresa responsável por solicitar os alvarás de construção e as cartas de “habite-se” dos condomínios.

<sup>20</sup> Disponível em: [<http://www.jcgontijo.com.br/1997/Sobre/>]. Acesso em 20 de setembro de 2018.

Figura 3. Edifícios JC Gontijo no bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

Figura 4. Interior de um condomínio JC Gontijo no bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

Também se observa um padrão na denominação dos condomínios produzidos pela JC Gontijo que tende a rotular os espaços produzidos por esta construtora com a ideia simbólica de 'Parques' a seus condomínios verticais (Quadro 2).

Quadro 2. Condomínios produzidos pela JC Gontijo em Valparaíso de Goiás, GO, após o ano de 2009.

Nome do condomínio	Edifícios	Pavimentos	Total de UHs
Parque das Árvores	6	11	528
Parque dos Sonhos	4	11	376
Parque Clube	10	11	960
Parque Clube 2	10	11	960
Parque dos Esportes	5	11	480
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>--</b>	<b>3304</b>

Segundo o site da construtora MRV<sup>21</sup>, sediada em Belo Horizonte, sua atuação iniciou no ano de 1979 e esta seria a única construtora a oferecer casas e apartamentos em mais de 150 cidades do Brasil. A MRV já vendeu mais de 260 mil imóveis e o foco de atuação da empresa é baseado em três conceitos: localização, preço e formas de pagamento (MRV, 2018).

O condomínio produzido pela MRV tem características similares, pouco variando arquitetonicamente, com destaque para os edifícios de quatro pavimentos, sem elevador e cercado por muros (Figs. 5 e 6).

Figura 5. Edifícios MRV no bairro Parque Esplanada II em Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

<sup>21</sup> 3 Disponível em: [<http://www.mrv.com.br/institucional/pt>]. Acesso em 12 de setembro de 2018.

Figura 6. Interior de um condomínio MRV no bairro Parque Esplanada II em Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

É importante salientar que durante a pesquisa foi observado que o número de UHs por pavimento pode mudar dentro de um mesmo condomínio. Por exemplo, no caso do Condomínio Bello Cielo os edifícios (que comumente são denominados de blocos) A e F possuem 8 UHs por pavimento, enquanto os outros possuem 10. Isto ocorre principalmente nos condomínios produzidos pela MRV e JC Gontijo.

A padronização dos edifícios da MRV é uma característica tão marcante que inclusive o nome dos condomínios também pouco varia, seguindo a tendência de sofisticá-los ainda que simbolicamente (Quadro 3).

Quadro 3. Condomínios produzidos pela MRV em Valparaíso de Goiás, GO, após o ano de 2009

Nome do condomínio	Edifícios	Pavimentos	Total de UHs
Bello Cielo	9	4	344
Belle Acqua	7	4	264
Belle Luna	11	4	400
Bello Valle	11	4	400
Belle Stella	11	4	400
Bello Mare	11	4	400
Belle Fiori	2	4	96
Belle Stanza	5	4	192
Bello Solare	10	4	384
Belle Nature A	24	4	384
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>-</b>	<b>3264</b>

Fonte: os autores.

A última construtora com uma produção significativa de habitações verticais em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009 é a Rossi. Esta empresa é sediada em São Paulo possui mais de 35 anos de existência e entregou mais de 97 mil unidades<sup>22</sup>. Apesar da produção de habitações verticais da Rossi em Valparaíso de Goiás ter se resumido a dois condomínios, ela é relevante quando observa-se a quantidade de UHs produzidas: enquanto no Condomínio Parque Nova Cidade 1, que conta com 22 edifícios existem 448 UHs, no Condomínio Parque Nova Cidade 2 há 23 edifícios e 423 Unidades Habitacionais (Fig. 7).

Figura 7. Interior de um condomínio Rossi no bairro Cidade Jardins em Valparaíso de Goiás, GO.



Fonte: os autores.

Diante do exposto, observa-se como a ação de três grandes produtores de habitação vertical, inclusive duas com atuação em todo o território nacional e capital aberto na Bolsa de Valores, foi responsável por 95% do total destas unidades para o período investigado (Quadro 4).

<sup>22</sup> Disponível em: [<http://www.rossiresidencial.com.br/institucional/sobre-a-rossi>]. Acesso em 20 de setembro de 2018.



Quadro 4. Relação entre produtora da habitação vertical e UHs produzidas em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009

Construtora	Quantidade de UHs	%
JC Gontijo	3304	42,6
MRV	3264	42,1
Rossi	871	11,2
Construtora Costa	224	2,9
Construtora Vega	96	1,2
<b>Total</b>	<b>7759</b>	<b>100</b>

Fonte: os autores.

Uma das principais características da habitação vertical na forma de condomínio é a necessidade de compartilhamento de despesas com serviços coletivos. Estes serviços coletivos podem ser desde a iluminação do interior do condomínio, pagamento de pessoal (porteiro, zeladores), manutenção dos elevadores, até mesmo o serviço de água e esgoto. Constatou-se que todos os condomínios verticais pesquisados cobram taxas referentes a estes serviços coletivos na forma de 'taxa de condomínio'.

Observou-se uma variação na taxa entre os diversos condomínios (Quadro 5) de acordo com os serviços oferecidos, a presença ou não de elevadores, a quantidade de dormitórios da UH ou ainda diferenciando os valores segundo os critérios de unidade térrea ou apartamento. A maior variação entre os valores aconteceu entre os condomínios Parque Nova Cidade 1 (R\$ 120,00) e Valencia (R\$ 407,00).

Quadro 5. Valores das taxas de condomínio dos condomínios verticais de Valparaíso de Goiás, GO.

Número de pavimentos	Número de Condomínios	Total de UHs	Taxa média de condomínio (R\$)	Elevador
4	13	4.295	215,00	Não
8	1	64	400,00	Sim
9	1	96	407,00	Sim
11	5	3.304	221,00	Sim

Fonte: os autores.

Ao contrário do elevador, que é um item disponível para alguns, foram pesquisados em todos os condomínios a existência ou não de outros serviços coletivos, neste caso aqueles relacionados aos dispositivos de segurança e lazer. No primeiro grupo, foi observado que todos contam com dois serviços específicos: a existência de portaria com profissional 24 horas e vídeo monitoramento do ambiente interno, pois todos possuem triagem de acesso na portaria. No segundo grupo, relacionado aos dispositivos de lazer, foi destacada a existência de piscinas (em 50% dos condomínios) e quadras poliesportivas (em 65%). Destaca-se que nos condomínios produzidos pela JC Gontijo, portanto aqueles de 11 pavimentos, todos possuem ambos dispositivos de lazer.

Segundo o levantamento dos alvarás de construção emitidos pela Prefeitura Municipal para a construção de UHs verticais, há uma tendência de que o processo seja acentuado durante os próximos anos e mantém o já conhecido formato de condomínio. É neste sentido que foi elaborado o Quadro 6, de maneira que se observou que este tipo de habitação continua sendo produzido em larga escala. Os anos de 2016 e 2017 marcam a entrada de três novos produtores de edifícios na cidade, a Luner, Mabel e Direcional. A Luner e a Mabel têm como principais características o fato de serem empresas com atuação regional, enquanto a Direcional possui sede em Belo Horizonte e possui atuação em todo território nacional. Segundo seu *site*<sup>23</sup>, a empresa atua em 12 estados brasileiros e tem mais de 140 mil unidades entregues. Segundo o ranking ITC 2017 é a 2ª maior construtora do país. A Direcional obteve o registro de companhia aberta da Comissão de Valores Mobiliários em fevereiro de 2008 e na sua Oferta Pública Inicial (IPO) em novembro de 2009 captou R\$ 274 milhões que se destinaram exclusivamente à ampliação das atividades operacionais da empresa (DIRECIONAL, 2018).

Quadro 6. Alvarás emitidos pela prefeitura de Valparaíso de Goiás, GO, para construção de edifícios habitacionais em condomínio.

Nome do condomínio	Edifícios	Ano Alvará	Pavimentos	Total de UHs	Construtor
Parque da Reserva	5	2014	11	480	JC Gontijo
Belle Nature B	22	2016	4	352	MRV
Total Ville Paraíso	23	2016	4	368	Direcional
Belle Horizonte	11	2017	5	440	MRV
Green Park 3	2	2017	4	128	Mabel
Belle Giardino*		2017		356	MRV
Parque das Águas*		2017		448	Luner
	<b>63</b>		--	<b>2.572</b>	--

\*Nos respectivos alvarás de construção só constava a quantidade total de UHs.

Fonte: SUSFIM, Org. pelos autores.

## Considerações finais

Uma vez que a forma, função e a estrutura são interdependentes e interconectadas, além de sofrer e causar mudanças mutuamente por meio do tempo, na quarta categoria analítica, o processo, no processo de verticalização urbana a forma material que se destaca é o edifício. Na subdivisão em frações menores, o apartamento ou a sala, estas cumprem funções habitacionais ou terciárias. Neste processo, a estrutura social pôde ser analisada sob duas perspectivas - a do produtor e a do

<sup>23</sup> Disponível em: [<https://direcional.com.br/minas-gerais/sobre/>]. Acesso em 9 de novembro de 2018.

consumidor. Maximização dos lucros, *status* social (onde tem destaque a segurança e o conforto) se somam a facilidade de acesso ao crédito caracterizando esta estrutura.

Em Valparaíso de Goiás, a morfologia do processo de verticalização urbana varia entre quatro e onze pavimentos, ainda que o Plano Diretor do município preveja a produção de edifícios de até vinte pavimentos. O edifício de quatro pavimentos é o mais recorrente, por dispensar elevador e baratear os custos, e é o que abriga a maior quantidade de UHs, com uma clara tendência à padronização arquitetônica dos edifícios. Sem exceção, todos os edifícios com função habitacional produzidos no município após 2009 estão dentro de condomínios, portanto cercados e apartados do restante do espaço urbano, com segregação de acesso.

Existe uma concentração de poucas empresas produtoras de habitação vertical na periferia metropolitana, constituídas por grandes grupos empresariais com ação, pelo menos, em escala regional, inclusive algumas de capital aberto na Bolsa de Valores.

O ápice construtivo foi em 2014, após o que esse processo sofre um decréscimo, ainda que mais empresas tenham entrado nessa atividade em 2016 e 2017. Analisada a tendência para os próximos anos, observa-se que a verticalização urbana no município deverá ser acentuada, mesmo diante das recentes alterações no *Programa Minha Casa Minha Vida* que alteram os requisitos para liberação de recursos.

## Referências

- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano. Novos escritos sobre a Cidade**. São Paulo: Ed. FFLCH, 2007.
- CODEPLAN - Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios-PMAD, Valparaíso de Goiás**. 2015.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.
- CORRÊA, Roberto Lobato. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Cidades médias: espaços em transição**. Expressão Popular: São Paulo, 2007. p. 23-34.
- DOURADO, Joesley. **A produção da habitação vertical na periferia da metrópole: o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás**. Brasília, 2018. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade de Brasília, UnB.
- FERREIRA, Ignez Costa Barbosa. Gestão do território e novas territorialidades. In: PAVIANI, Aldo. (Org.) **Brasília: gestão urbana: conflitos e cidadania**. Brasília: Ed. UnB, 1999. p. 135-143.
- FERREIRA, Ignez Costa Barbosa; PENNA, Nelba Azevedo. Brasília: novos rumos para a periferia. In: PAVIANI, Aldo; (Org.). **Brasília: moradia e exclusão**. Brasília: Ed. UnB, 1996. p. 189-212.
- FRANÇA, Iara Soares de; ALMEIDA, Maria Ivete Soares de. O processo de verticalização urbana em cidades médias e a produção do espaço em Montes Claros-MG. **Boletim Gaúcho de Geografia**, v. 42, n. 2, p. 584-610, 2015.
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades**. 2019. Disponível em: [<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/valparaiso-de-goias/panorama>]. Acesso em 8 de fevereiro de 2019.
- MACHADO, José Roberto; MENDES, Cesar Miranda. O centro de Maringá e a sua verticalização. **Boletim de Geografia**, v. 21, n. 1, p. 59-84, 2003.

- MENDES, Cesar Miranda. A verticalização, um dos reflexos do processo da metrópole em formação: Maringá, PR. **Boletim de Geografia**, v. 10, n. 1, p. 51-60, 1992.
- MUMFORD, Lewis. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. 4.ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.
- PAVIANI, Aldo. **Brasília, a metrópole em crise: ensaios sobre urbanização**. 2.ed. Brasília: Ed. UnB, 2010. 168 p.
- PENNA, Nelba Azevedo. Dinâmicas do capital e dinâmicas públicas na produção da cidade: conflitos e consensos. **Espaço & Geografia**, v. 19, n. 1, p. 139-168, 2016.
- RAFFESTIN, Claude. A produção das estruturas territoriais e sua representação. In: SAQUET, Marcos Aurélio; SPOSITO, Eliseu Savério (Orgs). **Territórios e territorialidades: teorias, processos e conflitos**. 2.ed. Rio de Janeiro: Consequência, 2015. p. 13-32.
- RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, v. 16, n. 1, p. 97-105, 1998a.
- RAMIRES, Júlio C. de L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação**. São Paulo, 1998b. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo, USP.
- SAHR, Cicilian Luiza Lowen. Dimensões de Análise da Verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR. **Revista de História Regional**, v. 5, n. 1, p. 9-36, 2000.
- SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova**. 6.ed. São Paulo: Ed. USP, 2012.
- SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço**. 4.ed. São Paulo: Ed. USP, 2014a.
- SANTOS, Milton. **Espaço e Método**. 5.ed. São Paulo: Ed. USP, 2014b.
- SOMEKH, Nádia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Nobel/ Ed. USP, 1997.
- SOUZA, Maria Adélia. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: HUCITEC, 1994.
- VALPARAÍSO DE GOIÁS. Lei Complementar n. 63, de 19 de julho de 2012. Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Valparaíso de Goiás e dá outras providências.

Data de submissão: 09/ fev. / 2019

Data de aceite: 17/ jul. / 2019

**Seção 4. A FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL NA  
METROPOLIZAÇÃO:  
ENTRE CONDOMÍNIOS, LOTEAMENTOS FECHADOS E DE ACESSO  
CONTROLADO NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA SUL**

Link para acesso online:

[<https://www.periodicos.unimontes.br/index.php/cerrados/article/view/4815/5242>], acessado em 18 de novembro de 2022.

DOI: <https://doi.org/10.46551/rc24482692202213%20>

Referência bibliográfica:

DOURADO, J.; ARAÚJO SOBRINHO, F. L. A fragmentação socioespacial na metropolização. Entre condomínios, loteamentos fechados e de acesso controlado na área metropolitana de Brasília sul. **Cerrados**, v. 20, p. 313-346, 2022.



# **A fragmentação socioespacial na metropolização: entre condomínios, loteamentos fechados e de acesso controlado na Área Metropolitana de Brasília Sul**

**The socio-spatial fragmentation in metropolization:  
between condominiums, closed residential urban allotment and  
controled acess urban allotment in South Brasilia Metropolitan Area**

**La fragmentación socioespacial em metropolización:  
entre condomínios, barrios cerrados y de acceso controlado na Zona  
Metropolitana de Brasília Sul**

**Joesley Dourado**  

Universidade de Brasília – UNB, Brasília (DF), Brasil  
Email – joesleyb@gmail.com

**Fernando Luiz Araújo Sobrinho**  

Universidade de Brasília – UNB, Brasília (DF), Brasil  
Email – flasobrinho@unb.br

## **Resumo**

Os espaços residenciais fechados, usualmente denominados “condomínios fechados”, podem adotar diversas formas. Analisar a habitação neste formato contribui para revelar as peculiaridades socioespaciais de onde estão inseridos. Este artigo tem como objetivos investigar as formas geográficas produzidas pelo processo de fragmentação socioespacial na Área Metropolitana de Brasília, analisando o processo de metropolização do espaço da capital federal, relacionando gêneros construtivos e espécies jurídicas dos espaços residenciais fechados produzidos entre 2010 e 2020. Partindo da pesquisa bibliográfica, avançou-se para a pesquisa documental onde foi analisado o conteúdo da legislação federal e municipal, examinando as principais características legais destes espaços. Na pesquisa de campo foi possível articular as características previstas com a realidade empírica, identificando os conflitos existentes. Dentre outras constatações, observou-se que a construção e consolidação de Brasília impactou diretamente os municípios goianos do seu entorno, a legislação federal que trata do parcelamento do solo urbano foi modificada para regularizar espaços produzidos de forma ilegal e os moradores dos espaços residenciais fechados horizontais assumem



encargos pela urbanização e outros serviços, que seriam de responsabilidade do poder público municipal, em troca do controle de acesso ao espaço fechado e da sensação de segurança.

**Palavras-chave:** Espaço residencial fechado horizontal; Área Metropolitana de Brasília; Fragmentação socioespacial; Condomínios fechados; Urbanização.

---

#### **Abstract**

The gated communities, usually called “closed condominiums”, can take different forms. Analyzing housing in this format helps to reveal the socio-spatial peculiarities of where they are inserted. This article aims to investigate the geographic forms produced by the process of socio-spatial fragmentation in the Brasília Metropolitan Area, analyzing the process of metropolization of space in the federal capital, relating constructive types and legal species of gated communities produced between 2010 and 2020. Starting from the bibliographical research, it moved to the documental research where the content of the federal and municipal legislation was analyzed, examining the main legal characteristics of these spaces. In the field research, it was possible to articulate the predicted characteristics with the empirical reality, identifying the existing conflicts. Among other findings, it was observed that the construction and consolidation of Brasília directly impacted the surrounding municipalities of Goiás, the federal legislation dealing with urban land subdivision was modified to regularize illegally produced spaces and the residents of horizontal gated communities assume charges for urbanization and other public services, which would be the responsibility of the municipal government, in exchange for the control of access to the closed space and the feeling of security.

**Keywords:** Gated community; Brasília Metropolitan Area; Socio-espacial fragmentation; Urbanization.

---

#### **Resumen**

Los espacios residenciales cerrados, generalmente llamados “condominios cerrados”, pueden tomar diferentes formas. Analizar la vivienda en este formato ayuda a revelar las peculiaridades socioespaciales de su ubicación. Este artículo tiene como objetivo investigar las formas geográficas producidas por el proceso de fragmentación socioespacial en el Área Metropolitana de Brasilia, analizando el proceso de metropolización del espacio en la capital federal, relacionando tipos constructivos y especies legales de espacios residenciales cerrados producidos entre 2010 y 2020. A partir de la búsqueda bibliográfica, se pasó a la investigación documental donde se analizó el contenido de la legislación federal y municipal, examinando las principales características legales de estos espacios. En la investigación de campo, fue posible articular las características predichas con la realidad empírica, identificando los conflictos existentes. Entre otros hallazgos, se observó que la construcción y consolidación de Brasilia afectó directamente los municipios aledaños de Goiás, se modificó la legislación federal que se ocupa de la subdivisión de suelo urbano para regularizar los espacios producidos ilegalmente y los residentes de espacios residenciales horizontales cerrados asumen cargos por urbanización y otros servicios públicos, que serían responsabilidad del gobierno municipal, a cambio del control de acceso al espacio cerrado y la sensación de seguridad.

**Palabras-clave:** Espacios Residenciales Cerrados; Área Metropolitana de Brasília; Fragmentación socioespacial; Barrios cerrados; Urbanización.

## **Introdução**

No sistema capitalista o espaço urbano que cumpre a função habitacional é privatizado. O seu morador é quem detém o direito de uso, impondo restrições e controle de acesso àqueles que intencionam adentrar o espaço particular. Comumente, na fronteira entre o espaço público e o da moradia, existem dispositivos físicos e simbólicos de demarcação, que evidenciam os limites entre estes espaços: muros, cercas, grades, que podem ser monitorados e vigiados 24 horas por dia, em alguns casos.

No atual contexto de fragmentação socioespacial, toma protagonismo a disseminação de formas habitacionais que privilegiam espaços coletivos, inseridos na divisa entre o espaço público e o particular. Os Espaços Residenciais Fechados-ERF são estas formas geográficas voltadas à função precipuamente residencial – de moradia – onde para chegar ao ambiente privado, particular, necessariamente há uma transição no espaço coletivo, vigiado, controlado, que somente é acessível àqueles que vem do espaço público após triagem e cumprimento de requisitos pré-estabelecidos.

Cotidianamente rotulados como “condomínios fechados”, nestes espaços o acesso sem o cumprimento de requisitos não é autorizado já que são vedados, seja por muros, cercas ou grades monitoradas por sistemas de videomonitoramento com câmeras e funcionários de empresas de segurança patrimonial, em situações específicas, com posse de armamento letal. O acesso somente é permitido, após identificação pessoal, seja por meio de sistemas eletrônicos e informatizados, como chips instalados nos veículos, reconhecimento de impressões digitais ou por meio de profissionais especializados. Uma vez vencida a fase da triagem e identificação, há um espaço – coletivo, não menos vigiado e controlado – que deve ser percorrido até se chegar no domínio privado.

Para que o controle seja estabelecido existe uma série de dispositivos legais que regulamentam a produção de ERF. A relação entre a legislação federal e a municipal muitas vezes é conflituosa, considerando a diversidade de realidades socioespaciais e a maneira que os indivíduos produzem e apropriam-se do espaço. Nesse sentido, o texto da lei não pode ser interpretado e aplicado sem atentar para a geografia que é produzida por *ele* e também *nele*. Por isso, o problema que orienta a realização da pesquisa é, quais são as formas admissíveis e que apresentam os espaços residenciais fechados?



ERF estão pulverizados em diversos contextos urbanos, contudo, as metrópoles tem sido o local privilegiado de sua materialização. No caso brasileiro, Brasília, a capital federal, tem experimentado uma intensificação na produção destas formas geográficas, ainda mais nos municípios goianos que compõe a parte sul da sua área metropolitana.

Neste contexto, o objetivo deste artigo é investigar as formas geográficas produzidas pelo processo de fragmentação socioespacial na Área Metropolitana de Brasília. Como objetivos específicos busca-se analisar o processo de metropolização do espaço da capital federal e relacionar gêneros construtivos e espécies jurídicas dos Espaços Residenciais Fechados Horizontais-ERFH produzidos na Área Metropolitana de Brasília Sul-AMBS entre 2010 e 2020.

### **Passos metodológicos**

A primeira etapa da investigação foi a pesquisa bibliográfica. Neste momento, tiveram destaque as contribuições teóricas de Lencioni (2003; 2011; 2017) e Villaça (2012) que apresentam as principais características do processo de metropolização do espaço, no caso brasileiro, enquanto Paviani (1987) discorre sobre a formação da Área Metropolitana de Brasília e Anjos (2010) apresenta os principais vetores de expansão urbana da capital federal. Caldeira (2000), Spósito e Goés (2013), Batista (2014) colaboram para a discussão acerca da produção de espaços residenciais apartados do restante do contexto urbano, juntamente com a diversidade de formas que eles admitem.

A segunda etapa foi a pesquisa documental. A primeira parte desta etapa trata da análise do conteúdo da legislação federal que dispõe sobre o condomínio em edificações<sup>24</sup> e sobre o parcelamento do solo urbano<sup>25</sup>. Esta análise esteve voltada para identificar as principais características legais da produção de ERF e as espécies jurídicas que podem ser adotadas por eles. Para isso, também foi analisado o conteúdo da legislação municipal que trata do Plano Diretor-PD e Lei de Uso e Ocupação do Solo-LUOS dos municípios goianos de Cidade

---

<sup>24</sup> Lei Federal Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

<sup>25</sup> Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

Ocidental, Luziânia, Novo Gama e Valparaíso de Goiás, que compõe a Área Metropolitana de Brasília Sul-AMBS, com o intuito de identificar as particularidades de cada um em relação a produção de ERF do gênero construtivo horizontal. Nesta etapa foram analisadas seguintes leis, relacionadas no Quadro 1:

Quadro 1 – Relação de PD e LUOS dos municípios goianos da AMBS

Município	Plano Diretor PD	Lei de Uso e Ocupação do Solo LUOS
Cidade Ocidental	Lei Nº 993/2016	Lei Nº 1.026/2016
Luziânia	Lei Nº 2.987/2006	Lei Nº 2.991/2006
Novo Gama	Lei Nº 629/2006	Lei Nº 633/2006
Valparaíso de Goiás	Lei Nº 63/2012	Lei Nº 44/2008

Fonte: organizado pelos autores, 2021.

Ainda na etapa de pesquisa documental foi realizada consulta as Prefeituras dos referidos municípios goianos. No mês de agosto de 2021, foi solicitado, por meio da Ouvidoria, a relação dos atos do poder público municipal que regulamentam o controle de acesso a loteamentos, conforme previsto pela legislação federal.

Outra fonte documental utilizada foi a Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílio-PMAD realizada pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal-CODEPLAN, onde estão disponíveis os dados sobre as características socioespaciais de cada município investigado, de acordo com os anos da pesquisa, efetivada em Cidade Ocidental (2017), Luziânia (2017), Novo Gama (2017) e Valparaíso de Goiás (2017/ 2018).

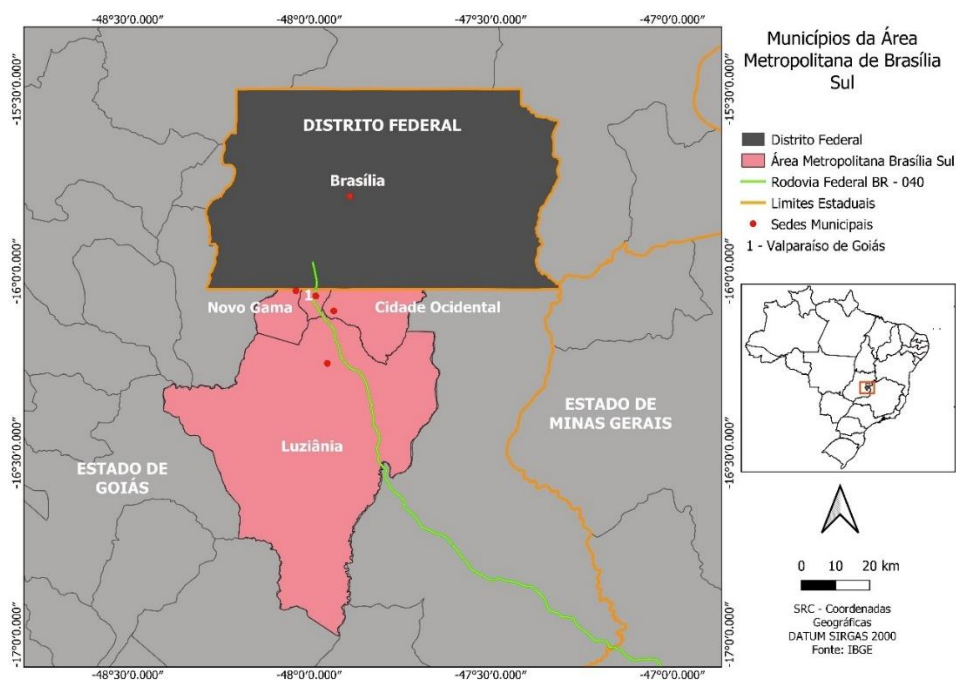
As incursões à campo foram a última etapa de pesquisa realizada. Durante o mês de agosto de 2021, foi possível caracterizar *in situ* as formas geográficas, por meio da técnica da tipologia, neste caso, a qualitativa. A tipologia “é um instrumento de classificação e descrição. Ela atende aos objetivos de ordenamento e de categorização dos fenômenos sociológicos, permitindo a realização de comparações” (RIBEIRO, 2003, p. 41). Ainda nesta fase da pesquisa foi possível relacionar a espécie jurídica com o gênero construtivo dos ERF dos municípios goianos da AMBS, com destaque para os registros fotográficos registrados em Luziânia e Novo Gama. Para definir as espécies jurídicas evidenciadas na pesquisa, optou-se por eleger a legislação federal como base, considerando sua abrangência sob todo o país.

## Definindo a Área Metropolitana de Brasília Sul

Para Lencioni (2011), anteriormente uma “grande cidade” no sentido de cidade de grande importância, hoje, é possível afirmar que a metrópole é uma “cidade grande”, considerando a lógica atual de expansão e espraiamento. Na contemporaneidade, a metrópole não reconhece as fronteiras administrativas, avançando sobre os limites urbanos constituídos, o que “produz um aglomerado metropolitano com alta densidade de área construída apresentando áreas bastante conurbadas e interrompidas, aqui e acolá” (LENCIONI, 2003, p. 36). A metrópole impacta diretamente os municípios que a circundam, de tal maneira que é possível afirmar que ela “é uma devoradora de cidades e uma criadora de bairros. Ela transforma cidades em bairros” (VILLAÇA, 2012, p. 233).

Analisando os vetores de expansão urbana no Distrito Federal-DF, Anjos (2010) destacou como condutor mais evidente desta expansão o sistema viário estrutural, ou seja, os vetores de expansão estão associados aos eixos rodoviários existentes. Ele destacou cinco eixos, onde tem protagonismo o “Eixo Gama Entorno Sul Luziânia” segundo o qual, Cidade Ocidental, Luziânia, Novo Gama e Valparaíso de Goiás, formam “o mais importante vetor de expansão da dinâmica territorial” (ANJOS, 2010, p. 385) organizado em volta da rodovia federal BR 040.

Figura 1: A Área Metropolitana de Brasília Sul



Fonte: organizado pelos autores, 2021.

Além de fazer parte do mesmo eixo rodoviário, outras características apontam para a formação de uma região socioespacialmente singular ao sul do DF. Estes municípios são criados a partir do desmembramento de Luziânia, que deu origem a Cidade Ocidental em 1991, Valparaíso de Goiás e Novo Gama em 1995. Para Dourado (2018), a região formada por estes municípios compõe o que ele denominou de “Área Metropolitana de Brasília Sul”.

A expansão da área urbana de Luziânia para o espaço onde estão estes municípios inicia com a construção de Brasília, no final da década de 1950. Segundo Paviani,

a partir dos anos 70, principalmente após 1975, que se dá a grande expansão rumo à periferia do DF. Claro está que, ao longo da década de 60, muitas transações imobiliárias se efetuaram em Luziânia, mas elas tiveram o primeiro efeito de quebrar o uso da terra anterior, basicamente agropecuário. Era como se os primeiros movimentos de um gigantesco tabuleiro de xadrez ensejassem os atrativos iniciais para um movimentado jogo a *posteriori*... (PAVIANI, 1987, p. 37).

Ao contrário do que aconteceu no território distrital onde a ação do Governo do Distrito Federal-GDF foi a principal responsável pela estrutura espacial polinucleada, nos municípios goianos desta região, juntamente com as medidas tomadas pelo GDF, a ação da iniciativa privada, financiada pelo poder público federal, foi determinante para o surgimento de núcleos habitacionais em espaços dispersos entre si.

Paviani (1987) destaca a atuação de três grupos de agentes que influenciaram diretamente a urbanização dos espaços que deram origem aos municípios goianos que hoje formam a Área Metropolitana de Brasília Sul-AMBS. O primeiro, o poder público, que operacionalizou o pagamento das moradias por meio de financiamentos concedidos pelo Banco Nacional da Habitação-BNH garantindo o retorno do investimento dos produtores das habitações dos conjuntos Valparaíso (como denominado a época), Novo Gama e Cidade Ocidental que naquele momento (início da década de 1980) totalizavam 4.500 unidades. Outro agente público envolvido neste processo foi o GDF que ao “fechar” seu espaço urbanizado “empurrou” para fora dos limites do DF considerável contingente de população de baixa renda. O último agente público envolvido neste processo foi a prefeitura de Luziânia, que inicialmente, por volta da década de 1960, loteou e ampliou seu perímetro urbano, com interesse na ocupação de seu espaço e depois desestimulou a produção de loteamentos, considerando a baixa arrecadação de IPTU em contraposição com as pressões para oferecer infraestrutura básica para os novos moradores.

O segundo grupo que influenciou diretamente a urbanização desta região foram os agentes imobiliários, proprietários ou não da terra. Os loteamentos (em sentido amplo) destinados à população de baixa renda foram muito procurados devido a maciça campanha destes agentes, que empenharam corretores para exaustivas visitas às Cidades Satélites (atuais Regiões Administrativas do DF) com o intuito de realizar a venda de suas unidades habitacionais.

Como a maior parte dos grandes loteamentos se constituem em loteamentos abertos, sem um mínimo de infra-estrutura, o preço final para o comprador não é tão elevado, com isso atraindo população de baixa renda.

Foi justamente pensando na população de baixa renda que as imobiliárias realizaram seus planos. Algumas, inclusive declararam ser sua “filosofia” de trabalho dar acesso à terra aos menos afortunados (...) (PAVIANI, 1987, p. 41).

Da perspectiva dos agentes imobiliários, eles afirmaram que a sua atuação teve como foco Luziânia devido ao fato de que a terra era mais barata que no DF, onde faltavam áreas destinadas a loteamentos e havia inflexibilidade do GDF em liberar terras para o setor imobiliário, além do que, os loteamentos na periferia permitiram o uso de terras improdutivas.

O terceiro e último grupo analisado pelo autor foram os moradores, “agentes-pacientes da urbanização periférica”. Para ele:

O morador se constituiria em paciente, na medida em que é “expulso” do DF, onde não tem acesso à terra e à habitação; se transfiguraria em “agente” no momento em que, de posse da terra/habitação, passa, ele próprio, a transacionar, transferindo “direitos” construindo barracos e os vendendo, alugando e subalugando etc.” (PAVIANI, 1987, p 44).

Na atualidade, os municípios que estão em volta do eixo rodoviário sul do DF e que também são originados de Luziânia, formam uma região habitada por mais de 500 mil pessoas. A distribuição da população pelos municípios da AMBS e também sua relação percentual quando somado o quantitativo populacional do DF são destaques da Tabela 1.

Tabela 1 – Estimativa populacional do DF e municípios da Área Metropolitana de Brasília Sul

Unidade da federação	Município	Estimativa de população	População percentual considerando o DF e AMBSul, por município
Distrito Federal		2.881.854	84,3%
Goiás	Cidade Ocidental	63.994	1,9%
Goiás	Luziânia	199.462	5,8%
Goiás	Novo Gama	108.883	3,2%
Goiás	Valparaíso de Goiás	164.663	4,8%
	<b>Total</b>	<b>3.418.856</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: CODEPLAN (2017a;.2017b; 2017c; 2019). Organizado pelos autores, 2021.

Para os habitantes destes municípios pouco importa os limites administrativos entre as unidades da federação, sendo este um espaço compartilhado por eles sob a perspectiva de viver em Brasília. Apesar de viverem fora do quadrilátero do DF, a ideia de que Brasília e sua área metropolitana formam uma cidade única é vivenciada cotidianamente. Admitem que vivem na periferia da capital federal, porém, não deixa de ser “Brasília”, conforme constatado por Silva (2014). Segundo a autora, “a condição de proximidade é percebida como uma forma de vivenciar, ainda que de forma insatisfatória, o espaço do Distrito Federal” (SILVA, 2014, p. 184). Além da identidade, outra característica que torna a AMBS uma região singular é o “duplo processo expulsivo” ao qual seus moradores foram submetidos.

A gestão do território, desde a implantação da cidade [Brasília], reprime a ocupação informal dos pobres no centro, usando como estratégia a remoção dos ocupantes (“invasores”) para espaços novos, sem infra-estrutura urbana, criados com a finalidade de abrigá-lo e localizados fora do centro. Esses espaços, obviamente, também são alvo do mesmo processo de valorização, porque, na realidade, são partes do centro deslocadas no território. Assim, à medida que a infra-estrutura é alocada, a valorização expulsa novamente os pobres. A continuidade desse **duplo processo expulsivo** levou a que a pobreza, o desemprego, a precariedade da vida urbana viessem a concentrar-se na região do entorno imediato do DF (FERREIRA, 1999, p. 141, grifo nosso).

Contribui para evidenciar este “duplo processo expulsivo” a análise do local de procedência dos moradores dos municípios da AMBS. Esta informação é destacada na Tabela 2.

Tabela 2 – Local de residência anterior do morador dos municípios da AMBS

Município	Origem	Quantidade de habitantes	Percentual sobre o total de habitantes do município
<b>Cidade Ocidental</b>	Nascido no município	2.559	4,00%
	Goiás, exceto nascido no município	12.123	18,94%
	<b>DF</b>	<b>25.706</b>	<b>40,17%</b>
	Nascido em outras localidades	23.606	36,89%
	População total	63.994	100,00%
<b>Luziânia</b>	Nascido no município	53.600	26,87%
	Goiás, exceto nascido no município	30.639	15,36%
	<b>DF</b>	<b>59.929</b>	<b>30,05%</b>
	Nascido em outras localidades	55.294	27,72%
	População total	199.462	100,00%
<b>Novo Gama</b>	Nascido no município	*	*
	Goiás*	28.810	26,46%
	<b>DF</b>	<b>46.327</b>	<b>42,55%</b>
	Nascido em outras localidades	33.746	30,99%
	População total	108.883	100,00%
<b>Valparaíso de Goiás</b>	Nascido no município	19.943	12,11%
	Goiás, exceto nascido no município	4.227	2,57%
	<b>DF</b>	<b>94.178</b>	<b>57,19%</b>
	Nascido em outras localidades	46.315	28,13%
	População total	164.663	100,00%

\*Na PMAD Novo Gama 2017 não houve citação a quantidade de habitantes nascidos no município o que impactou também na análise da migração oriunda do estado de Goiás, onde não foi possível afirmar se excluiu - ou não - os nascidos naquele município.

Fonte: CODEPLAN (2017a; 2017b; 2017c; 2019). Organizado pelos autores, 2021.

Da análise da Tabela 2, observa-se o impacto da migração intrametropolitana no contingente demográfico dos municípios goianos da AMBS. Em todos os municípios o local de residência anterior do habitante é majoritariamente o DF, liderando o ranking Valparaíso de Goiás onde 57,19% dos moradores residiam anteriormente no DF, seguido do Novo Gama (42,55%), Cidade Ocidental (40,17%) e Luziânia com 30,05% dos seus moradores residindo anteriormente em solo distrital.

A metrópole não respeita limites administrativos, ela avança sobre espaços contíguos que ao participar dessa dinâmica passam a constituir uma parte da própria metrópole, onde

as percepções dos limites entre os municípios perdem nitidez e nem sempre são nítidas as fronteiras devido às conurbações urbanas e, também, à mesmice da paisagem. Diluem-se limites, divisas e soçobram os últimos resquícios da dicotomia entre a cidade e o campo (LENCIONI, 2017, p. 189).

No caso das metrópoles brasileiras, em momento anterior, cada cidade correspondia a um município. Todavia, as conurbações metropolitanas constituem um novo tipo de cidade, quando “a área urbana metropolitana contínua (a que se vê de avião) é uma única cidade sob os pontos de vista físico-territorial, econômico e social, por mais que ela esteja retalhada em vários

municípios” (VILLAÇA, 2012, p. 233). A AMBS não foge a esta regra. O processo de conurbação espacial pode ser analisado tanto na relação dos municípios goianos com o DF como entre eles próprios. A primeira situação é destaque na Figura 2, enquanto a segunda é evidenciada na Figura 3.

Figura 2 – Processo de conurbação do DF com Novo Gama e Valparaíso de Goiás



Fonte: Google Maps, 2021. Organizado pelos autores, 2021.

Figura 3 – Processo de conurbação dos municípios de Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental e Luziânia em volta do eixo rodoviário das BR 040



Fonte: Google Maps, 2021. Organizado pelos autores, 2021.

Se inicialmente o GDF dificultou o acesso dos mais pobres ao solo urbano no quadrilátero distrital, em seguida, a iniciativa privada, financiada com recursos do BNH,



promoveu o início da ocupação do espaço onde se encontram os municípios goianos que formam a AMBS. Para além dos processos pretéritos, na atualidade, essa região constitui o principal eixo de expansão da metrópole de Brasília, onde a produção de unidades habitacionais apresenta novas formas e conteúdos socioespaciais.

### **As formas dos Espaços Residenciais Fechados: entre edifícios e casas**

Investigar os Espaços Residenciais Fechados no Brasil é tarefa que exige esforço metodológico. “Condomínio”, “condomínio fechado”, “condomínio exclusivo”, “loteamento fechado”, “loteamento de acesso controlado”, “enclave privado”, “enclave urbano com bordas enrijecidas”, são alguns termos que surgem quando a temática é discutida, daí a necessidade de delimitar o alcance de cada definição.

Uma maneira para alcançar este objetivo é tratar todos os termos citados como a versão residencial dos “enclaves fortificados” investigados por Caldeira (2000) ou mesmo Espaços Residenciais Fechados analisados por Spósito e Goés (2013). Segundo as autoras

Espaços Residenciais Fechados são áreas habitacionais urbanas cercadas por muros, às quais o acesso de não moradores é autorizado ou não segundo sistemas de controle e vigilância, bem como sob regras estabelecidas pelos proprietários e/ou locatários dos terrenos ou imóveis edificadas nesses espaços (SPOSITO; GOES, 2013, p. 62).

A expressão adotada pelas autoras despreza as características previstas pela legislação, porém, define a categoria de formas geográficas com função residencial forjadas no processo de fragmentação socioespacial. A partir da análise do gênero construtivo e também da espécie jurídica que eles podem apresentar, é possível diferenciá-los. Para isso, o primeiro critério utilizado para diferenciar os ERF é a tipologia construtiva, aqui apresentada como gênero construtivo, que pode ser vertical ou horizontal. Os verticais são constituídos por edifícios (com quatro pavimentos ou mais), enquanto os horizontais admitem ser formados a partir de Unidades Autônomas-UA do tipo “lotes” (terreno servido de infra-estrutura básica), casas (habitação unifamiliar) ou sobrados (casas com até dois pavimentos).

No caso dos condomínios verticais, eles surgiram como resposta a necessidade de regulamentar a relação entre os espaços privados e coletivos no interior de edifícios com UA sobrepostas. Há a regulação da copropriedade, ou seja, “na pluralidade de proprietários sobre um bem. O condomínio edilício é um novo direito real que se traduz em dois direitos reais, a propriedade sobre a unidade autônoma e a fração ideal do terreno” (IPEA, 2011, p. 7).

No condomínio, cada UA é proprietária de uma fração ideal do terreno e dos equipamentos coletivos. Neste sentido, cada condômino deve contribuir para o pagamento das despesas, recolhendo a quota-parte que lhe couber em rateio. Por mais que dispense o usufruto de seus direitos, como voto em assembleia e utilização dos equipamentos coletivos, o condômino não será isentado dos seus encargos econômicos. A lei que trata destas relações possibilitou – tímida e vagamente – que a aplicação das regras criadas para os condomínios edilícios também fosse estendida as UA que se constituírem em casas térreas ou sobrados<sup>26</sup>.

Assim, o outro gênero construtivo possível para um ERF é o horizontal, que admite duas espécies jurídicas: condomínio e Loteamento de Acesso Controlado-LAC. A criação de condomínios de casas térreas ou de sobrados, foi motivada para possibilitar o “aproveitamento de áreas de dimensão reduzida no interior de quadras, que, sem arruamento, permitam a construção de conjuntos de edificações, em forma de vilas, sob regime condominial” (SILVA, 2010 *apud* PUGSLEY, 2019). Neste sentido, esta flexibilização é voltada para as áreas de complexo grau de aproveitamento arquitetônico, contudo o texto da lei não criou limitações para sua aplicação, o que permitiu a criação de condomínios de grandes extensões e quantidade de UAs.

Para compreender as características do LAC, não é possível fugir da definição legal de “loteamento”. Segundo a lei, “considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”<sup>27</sup> (BRASIL, 1979). No loteamento, as áreas coletivas – as vias de circulação, praças, *playgrounds*, quadras de esporte por exemplo – não são propriedade de seus moradores, são juridicamente, área pública.

Recente alteração<sup>28</sup> na lei federal que regulamenta os loteamentos inovou o ordenamento jurídico. Foi incluído dispositivo que permite que o lote pode ser de “imóvel autônomo”, como historicamente é, no Brasil, e também de “unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes”<sup>29</sup> (BRASIL, 2017). Além disso, a inclusão de outro dispositivo<sup>30</sup> criou a possibilidade de existência do LAC. Nesta espécie jurídica, não é permitido o barramento, a

---

<sup>26</sup> Art. 8º, Alínea A da Lei Federal Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

<sup>27</sup> Art. 2º, Parágrafo 1º da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

<sup>28</sup> A alteração aconteceu por meio da Lei Federal Nº 13.465, de 11 de julho de 2017, resultado da conversão da Medida Provisória nº 759 de 2016, adotada pelo Presidente Michel Temer.

<sup>29</sup> Art. 2º, Parágrafo 7º da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

<sup>30</sup> Art. 2º, Parágrafo 8º da Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

proibição e impedimento de circulação dos não moradores e não proprietários de lote no interior do fechamento, desde que aqueles que intencionam adentrar no espaço fechado, sejam devidamente identificados ou cadastrados, segundo a regulamentação do poder público municipal. Qualquer pessoa pode acessar os logradouros públicos do loteamento. O requisito para o acesso é a identificação ou cadastramento.

Todavia, antes da previsão legal do LAC, já era flagrante em diversas cidades brasileiras o processo de fechamento e controle de acesso de loteamentos, conhecidos – a grosso modo – como Loteamentos Fechados-LF, onde o acesso ao espaço fechado só é permitido a quem os seus moradores autorizam, segundo regras estabelecidas por eles mesmos. Segundo o IPEA (2011),

No loteamento fechado existe relação condominial, divisão de despesas gastas com segurança, manutenção e outros, além de convenção de condomínio. Essa relação condominial é similar à modalidade de condomínio edilício, mas dela difere em diversos pontos, como por exemplo, o condomínio edilício existe devido à sua forma física, o loteamento fechado não (IPEA, 2011, p. 6-7).

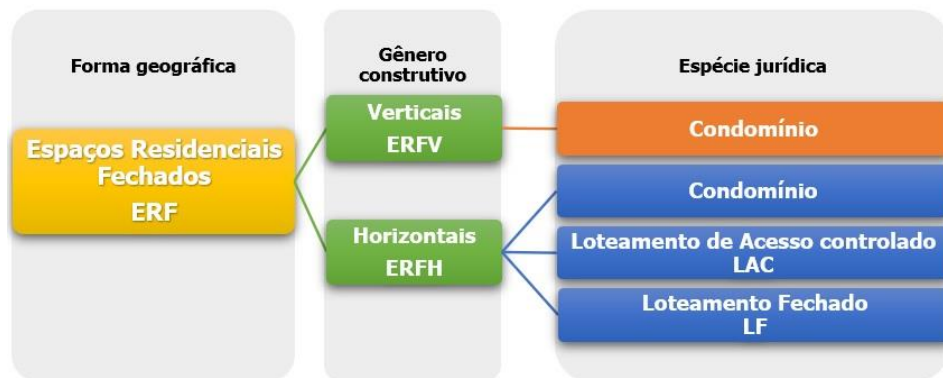
Quando analisados sob o prisma da lei, os LF são ilegais, considerando que sua existência confronta diretamente o ordenamento jurídico. Contudo, apesar disso, esta é uma forma geográfica amplamente difundida nos espaços urbanos do Brasil, sendo objeto da análise de Souza (2006).

Como loteamentos, suas vias internas são *logradouros públicos*, cujo acesso não pode se restringido por cancelas e barreiras de segurança, e não “ruas particulares” ou, como ocorre em muitos condomínios de torres residenciais, simples caminhos entre prédios. O que se observa é que os espaços públicos, são, por assim dizer, “privatizados”, contrariando a legislação federal. Como o nome “loteamento”, muito associado a ocupações de baixa renda, é sempre evitado, preferindo-se o termo “condomínio” ou algum equivalente (como os “residenciais” de Alphaville) instaura-se uma confusão, uma verdadeira cortina de fumaça. Na prática, as prefeituras, normalmente, não só fecham os olhos, como dão guarida a esse tipo de empreendimento, tentando regulamentá-lo por meio de legislação municipal, gerando-se a bizarra situação de uma lei municipal que fere uma lei federal. A razão é simples: além do poder de pressão do capital imobiliário e, depois, dos moradores desses espaços, há que se levar em conta o que eles significam em arrecadação de IPTU, especialmente para municípios periféricos... Isso mostra bem o quanto a contraposição “cidade formal” ou “legal” (dos ricos e da classe média) *versus* “cidade informal” ou “ilegal” (as favelas e os loteamentos de baixa renda), utilizada amplamente por intelectuais e planejadores de esquerda, é capenga, por pressupor que a ilegalidade na ocupação do espaço urbano se encontre associada apenas aos pobres – coisa que, como se vê, não procede (SOUZA, 2006, p. 485-486).

Em outras palavras, no processo de fragmentação socioespacial as formas geográficas com função habitacional produzidas são os ERF. Estas formas admitem dois gêneros

construtivos e suas respectivas espécies. Porém, uma dessas espécies, que pertence ao gênero horizontal, é juridicamente ilegal: o LF. Ainda que ilegal, não previsto pela legislação federal, o LF pode ser encontrado na realidade empírica, contribuindo para que seja incorporado na investigação aqui proposta. Para ilustrar, a Figura 4 apresenta essa relação:

Figura 4 – A forma geográfica, gêneros e espécies do processo de fragmentação socioespacial



Fonte: os autores, 2021.

Apesar de admitir que a espécie jurídica “condomínio” pode pertencer ao gênero vertical ou horizontal, como este artigo está voltado para a análise dos Espaços Residenciais Fechados Horizontais-ERFH, a partir deste ponto, quando for mencionado condomínio, ele será tratado como a espécie pertencente a esta classificação.

Retomando a diferenciação das espécies que admitem os ERFH, para além da discussão da perspectiva legal, a análise socioespacial também contribui para lograr êxito nesta missão. Quando para além da forma e função é analisada a estrutura social, é possível compreender as dinâmicas que marcam a produção do espaço urbano na contemporaneidade.

Para Barcellos e Mammarella (2007) a urbanização de “enclaves privados”, interpretados aqui como ERF, é entendida como uma

secessão de elites que se opõem ao sistema de redistribuição que caracterizaria uma sociedade de “bem-estar”, tendo como pressuposto, de um lado, que a provisão pública de serviços é ineficiente e, de outro, que a construção do espaço é reveladora ou espelha as relações sociais (BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007, p. 7).

Tanto os moradores dos LF como as autoridades públicas ganham no processo de fechamento onde “por trás de uma ilegalidade pactuada, os interesses se explicitam” (BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007, p. 9). Sorbazo (2006) afirma que os LF, em sentido

amplo, “tendem a se consolidar, especialmente no plano simbólico, como a forma moderna de morar, própria dos grupos de maior poder aquisitivo” (SORBAZO, 2006, p. 102).

Caldeira (2000) analisando os “enclaves fortificados” de São Paulo/SP, Souza (2006) os “condomínios exclusivos” das metrópoles de São Paulo e Rio de Janeiro, Medeiros e Valadão Junior e Ferreira (2008) analisando dos “condomínios horizontais fechados” de Uberlândia/MG, Spósito e Góes (2013) os ERF de Marília, Presidente Prudente e São Carlos/SP, Santos e Amora (2015) os “enclaves residenciais” na Região Metropolitana de Fortaleza/CE, Moretti e Campos (2016) os “condomínios residenciais de muro fechado” em Dourados/MS e Milani (2018) os ERF de Catanduva e São José do Rio Preto/SP apontam para uma característica em comum destes espaços: sua produção para as classes de médio e alto poder aquisitivo.

Santos e Amora (2015) observaram que os “enclaves residenciais” que antes eram produzidos exclusivamente para a elite econômica do país, agora também atendem a outras classes sociais, como a média e até mesmo de baixo poder aquisitivo. Essas classes sociais possibilitaram uma expansão significativa destas formas sobre o espaço urbano, com as devidas adaptações ao padrão de renda e expectativas de consumo próprias. Por outro lado, demonstrando a proliferação de empreendimentos residenciais fortificados na periferia de Belo Horizonte/MG, Cerqueira (2015) destacou três tipologias, sejam as quais os condomínios fechados, os condomínios verticais e as habitações sociais de mercado, esta última contempla empreendimentos que “são frequentemente situados em áreas tradicionalmente populares, nas quais a demanda por habitações acessíveis é superior às demais” (CERQUEIRA, 2015, p. 204).

Nesta perspectiva, Oliveira (2015) analisou os “condomínios horizontais populares fechados” que introduzidos em áreas distantes do centro, com valores ambientais, sociais e de segurança veiculados pelas campanhas de publicidade do capital incorporador, e também com aproveitamento máximo de áreas, combinadas às facilidades de financiamento se “diferenciam dos espaços residenciais fechados de classe média e elite” (OLIVEIRA, 2015, p. 180).

Na mesma direção, Batista (2014) entendeu de que os ERFH são heterogêneos e estão inseridos “num processo mais amplo que comporta mudanças, sobretudo na última década, quando a produção habitacional voltada a segmentos sociais de baixa renda incorporou e passou

a reproduzir o modelo condominial fechado” (BATISTA, 2014). O autor propôs a definição do que ele chamou de “Espaços Residenciais Populares Fechados”.

Chamá-los de populares implica na delimitação dos consumidores finais destes imóveis, os segmentos sociais de baixo poder aquisitivo, que são também aqueles cujas práticas espaciais caracterizam o cotidiano dos ERPFs. O fechamento denota a construção de barreiras, uma separação, entre dentro e fora, entre moradores e não moradores, embora, diferente do que ocorre nos espaços residenciais fechados de classe média e de elite (BATISTA, 2014).

Depois de analisar os gêneros e espécies de ERF, parte-se para investigar como a produção de habitações nestes espaços tem sido caracterizada nos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília Sul, articulando a legislação federal, municipal e a realidade socioespacial para compreender os conflitos existentes neste recorte territorial.

## **Os Espaços Residenciais Fechados Horizontais dos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília Sul**

### **Impressões iniciais da análise**

À primeira análise, é possível perceber que o PD de Luziânia e de Novo Gama precisam ser revisados. Como o Estatuto da Cidade<sup>31</sup> exige a revisão desta lei a cada dez anos, eles carecem de atenção. Outra evidência é a relação conflituosa entre o PD e a LUOS de Valparaíso de Goiás. O PD é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana que contém as diretrizes e orientações básicas para a elaboração da LUOS, contudo naquele município o PD foi elaborado em 2012, enquanto a LUOS vigente é de 2008. Além disso, na análise realizada, também foi possível perceber que o conflito temporal entre estes dois documentos legais de Valparaíso de Goiás impactou o conteúdo do próprio PD, que contém definições, que no caso dos outros municípios que compõe a AMBS ficaram a cargo da LUOS. O PD de Valparaíso de Goiás, como mais atual do que sua LUOS, trata de descrições atípicas, se comparado aos outros municípios analisados.

### **Condomínios: características legais e socioespaciais**

---

<sup>31</sup> Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Tratando especificamente do caso dos ERFH, a definição de “condomínio”, dos três municípios com LUOS elaboradas ainda na primeira década dos anos 2000, Luziânia (2006), Novo Gama (2006) e Valparaíso de Goiás (2008), trazem exatamente os mesmos termos: “edificações ou conjunto de edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, constituindo cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações da Legislação Federal pertinente”. A Figura 5 apresenta um condomínio do Novo Gama, enquanto a Figura 6 apresenta um condomínio de Luziânia.

Figura 5 – Espaço Residencial Fechado Horizontal da espécie condomínio no bairro Chácaras Minas Gerais B em Novo Gama/GO



Fonte: os autores, 2021.

Figura 6 – Espaço Residencial Fechado Horizontal da espécie condomínio no bairro Chácaras Marajoara I em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

Os condomínios tem características próprias. São compostos por Unidades Autônomas unifamiliares, comumente de um pavimento, com área para veículo no interior da unidade (ainda que não telhada), área de serviço externa, variando entre 45 m<sup>2</sup> e 65 m<sup>2</sup> de área privativa

edificada. Da perspectiva de engenharia, muitas vezes compartilham a estrutura construtiva (casas geminadas).

Nos municípios da AMBS, os condomínios foram produzidos em áreas que anteriormente eram ocupadas com atividade rural e de recreação – chácaras – tanto que nos bairros investigados foi possível perceber a relação direta entre as características geográficas e históricas do bairro e sua denominação atual, portanto a toponímia do lugar, como no caso do bairro “Chácaras Minas Gerais” em Novo Gama, “Chácaras Marajoara” em Luziânia e “Chácaras Anhanguera” em Valparaíso de Goiás.

A quantidade de UA produzidas no condomínio depende diretamente do tamanho da gleba o que se somado a ampla disponibilidade de chácaras nas áreas periféricas dos municípios impacta – para menor – o valor de mercado a ser pago pelo produtor de condomínios por UA, maximizando seus lucros. Assim, estes condomínios estão inseridos em áreas de precária infraestrutura básica, com baixo acesso a equipamentos públicos de educação, saúde e também transporte público. A inserção urbana dos mesmos condomínios anteriormente apresentados é destaque nas Figuras 7 e 8.

Figura 7 – Inserção urbana do Espaço Residencial Fechado Horizontal da espécie condomínio no bairro Chácaras Minas Gerais B em Novo Gama/GO



Fonte: os autores, 2021.



Figura 8 – Inserção urbana do Espaço Residencial Fechado Horizontal da espécie condomínio no bairro Chácara Marajoara I em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

Conforme a legislação federal, até 2017, o condomínio de casas, portanto horizontal, era uma possibilidade bastante particular de parcelamento do solo urbano. Porém, em Valparaíso de Goiás, ele é previsto diretamente no PD (2012), com destaque para as variadas tipologias arquitetônicas e de engenharia que as Unidades Autônomas admitem, podendo ser desde unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas, superpostas até mistas entre si.

A LUOS de Cidade Ocidental prevê a possibilidade explícita do condomínio ser composto por casas ou prédios. Tão importante é a importância atribuída a produção de condomínios, e também de LF, no espaço urbano daquele município, que onde trata das disposições preliminares e finalidade daquela lei, há citação expressa a possibilidade de admissão de condomínios<sup>32</sup> e LF<sup>33</sup>.

### **Loteamentos: características legais e socioespaciais**

Nos municípios goianos da AMBS, não foi encontrada regulamentação específica, emitida após 2017, que trata do controle de acesso aos loteamentos. Assim, em sentido estrito, pode-se afirmar que não foram encontrados LAC que obedeçam ao critério jurídico estabelecido pela legislação federal. Desta maneira, quando analisados os “loteamentos”, estão inseridos os LF, a espécie jurídica ilegal de ERFH, que conflita com as normas estabelecidas pela União.

<sup>32</sup> § 4º do Art. 1º da Lei Municipal Nº 1.026/2016.

<sup>33</sup> § 3º do Art. 1º da Lei Municipal Nº 1.026/2016.

Em dois documentos legais analisados, todos eles elaborados após o final da década de 2010, foram encontradas menções aos LF (ainda que com outra terminologia). O primeiro é o PD de Valparaíso de Goiás (2012), que define o “loteamento residencial fechado” como

Parcelamento do solo urbano caracterizado por ser um loteamento comum, onde poderão ser utilizadas com **exclusividade**, pelos adquirentes dos lotes, as vias de circulação, áreas livres verdes internas, através de concessão administrativa de uso, outorgada a associação constituída pelos adquirentes, autorizado o seu fechamento e a utilização de vigilância **exclusiva** particular (VALPARAÍSO DE GOIÁS, 2012, p. 50, grifo nosso).

Da definição apresentada pelo PD do município é claro o protagonismo concedido à “exclusividade territorial”, por parte daqueles que moram no espaço residencial fechado e também “vigilância ‘exclusiva’ particular”. No próprio conteúdo da lei observa-se o quanto o LF é produzido, autorizado e ainda comprado com o intuito de ser apropriado por um grupo específico de pessoas, neste caso, àqueles que podem pagar as taxas de manutenção cobradas para a manutenção da infraestrutura e equipamentos coletivos de lazer e também o alto valor das Unidades Autônomas. Ainda neste PD, é previsto o “acesso controlado”, que mais adiante, seria consagrado na legislação federal (apenas em 2017).

Apesar de não disponível explicitamente no PD de Luziânia, a modalidade de LF e sua relação com a exclusividade socioespacial é evidente na produção simbólica desta espécie de ERFH. No bairro São Caetano, está em construção um “Loteamento Fechado” onde a exclusividade é destacada como benefício a ser usufruído pelo comprador em um anúncio do loteador, conforme a Figura 9.

Figura 9 – Anúncio publicitário de um “Loteamento Fechado” no bairro São Caetano em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

O segundo documento legal onde foi encontrada menção aos LF é a LUOS de Cidade Ocidental (2016), a mais recente entre todas as analisadas. Àquela lei define “Loteamento Fechado” como “loteamento regularmente constituído no qual houve permissão de fechamento de seu perímetro e cujas áreas de uso público foram objeto de concessão de direito real de uso” (CIDADE OCIDENTAL, 2016, p. 6). Em outras palavras, “concessão de direito real de uso” pode ser interpretado como a privatização de espaços públicos com o fim de produzir exclusividade. A produção simbólica de exclusividade soma-se ao ideal de segurança e proteção, também explorados como estratégia de vendas dos loteadores, conforme apresentado na Figura 10.

Figura 10 – O anúncio do aparato de segurança privada de um loteamento fechado no bairro São Caetano em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

## Os investimentos na produção e implantação de Espaços Residenciais Fechados

No que diz respeito as obras de infraestrutura básica que são necessárias à produção de condomínios e implantação de loteamentos há pouca diferença entre as duas espécies. Segundo a investigação do caso dos municípios goianos da AMBS, em todos, tanto o produtor do condomínio como o loteador são responsáveis pela abertura de vias, urbanização, tratamento paisagístico, rede de abastecimento de água, sistema de esgoto e águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública. Quando os serviços precisam ser integrados as respectivas concessionárias, o produtor do condomínio ou o loteador, devem realizar as obras de acordo com as orientações dessas prestadoras. A diferença entre as espécies de ERFH encontra-se na

manutenção destes serviços, após a entrega das unidades habitacionais aos seus respectivos moradores.

No caso dos condomínios, como não formam logradouros públicos, a infraestrutura básica dos espaços coletivos e sua respectiva manutenção são atribuídos aos próprios moradores, acrescentando a esta espécie específica, a responsabilidade de organizar a coleta de lixo dentro dos seus limites. Para financiar estes serviços, os condôminos pagam obrigatoriamente “taxa de condomínio”, repassando a associação de moradores os valores referentes a cada UA.

No caso dos loteamentos, inclusive os “fechados”, como formam logradouros públicos, portanto, espaço público, a manutenção da infraestrutura básica e do respectivo espaço cabe ao poder público municipal que arca com este encargo. Um exemplo, é a cobrança de tarifa de iluminação pública que nos LF é custeada pelo poder público (ao contrário dos condomínios). Os moradores dos LF contribuem com a associação de moradores pagando taxa mensal, neste caso, não “taxa de condomínio”, considerando que a participação na associação não é obrigatória e conseqüentemente o pagamento da taxa também não. Entretanto, a utilização destes recursos tem destinação semelhante, manutenção da infraestrutura básica dos espaços coletivos do LF.

### **Os usos do espaço no interior do fechamento**

Segundo a LUOS dos municípios da AMBS, quando constituídos condomínios e loteamentos, parte da área deve ser transferida ao poder público municipal. No caso dos condomínios, as áreas transferidas ao município, na proporção mínima de 10%, devem se localizar fora dos limites da área condominial. Já que não há formação de logradouros públicos, o espaço transferido ao município precisa ser na área externa ao ERF.

Dentro do fechamento do condomínio coexistem dois espaços: o particular, aquele de acesso exclusivo da Unidade Autônoma e o espaço coletivo, que é aquele compartilhado pelos condôminos, a área de lazer, as vias de circulação, por exemplo. No que diz respeito aos espaços coletivos dos condomínios dos municípios goianos da AMBS, observa-se que eles se resumem a via de circulação interna, que dá acesso as UA, considerando o interesse do produtor em maximizar a utilização do espaço da gleba onde são produzidas. Quando existem equipamentos de lazer, eles cumprem muito mais a função paisagística, uma vez que quando disponíveis, são

desproporcionais a quantidade de Unidades Autônomas do condomínio. A Figura 11 apresenta o espaço coletivo de um condomínio em Luziânia, que se restringe a via de circulação interna de pessoas e veículos.

Figura 11 – O espaço coletivo de um condomínio do bairro Jardim Zuleika em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

No caso dos loteamentos, incluindo os “fechados”, em Luziânia, 35% da área deve ser composta de espaço público, destinados a vias de circulação, espaços livres e equipamentos urbanos e comunitários. Para os demais municípios, a previsão é de que a transferência seja de uma área nunca inferior a 15% do parcelamento, além da implantação do sistema viário.

Da perspectiva jurídica, no interior do fechamento do LF também coexistem dois espaços: o particular, que é aquele de acesso exclusivo da Unidade Autônoma, como no caso do condomínio, e o espaço público, logradouros públicos, pertencentes ao poder público, que englobam as áreas de lazer e as vias de circulação, por exemplo.

No que diz respeito aos logradouros públicos dos loteamentos fechados observa-se um maior grau de sofisticação dos equipamentos de lazer, que podem englobar quadras de esporte, academia *fitness*, *playground* infantil, lagos artificiais, piscina (conforme destaque da Figura 12), até mesmo área destinada, a operações de decolagem e aterrissagem de helicópteros – heliponto – conforme destacado no anúncio de um loteamento fechado de Luziânia, apresentado na Figura 13.

Figura 12 – Área pública de um Loteamento Fechado do bairro São Caetano em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

Figura 13 – Anúncio de Loteamento Fechado no bairro São Caetano Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

Entretanto, apesar da espécie jurídica prevista para os loteamentos permitirem o acesso ao espaço – que é público – do interior do fechamento, na AMBS, na realidade isto não acontece. A entrada no loteamento apenas é permitida a moradores. O acesso de visitantes e prestadores de serviço deve ser autorizado pelo morador, que uma vez autorizados, são identificados pela equipe de segurança particular e só então tem acesso ao espaço intra-muros, o que na prática torna o espaço público em espaço coletivo, disponível apenas aos moradores. A distinção social entre estes três grupos materializa-se inclusive nos portões de acesso, onde para cada um, existe uma entrada diferente, conforme a Figura 14, que apresenta o acesso de visitantes e moradores, e a Figura 15 que apresenta o “portão de serviço”.

Figura 14 – Portão de acesso de moradores e identificação de visitantes de um Loteamento Fechado no bairro São Caetano em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

Figura 15 – Portão de acesso de prestadores de serviço de um Loteamento Fechado no bairro São Caetano em Luziânia/GO



Fonte: os autores, 2021.

Retomando a análise do caso específico dos LAC, ainda que não encontrados na AMBS em sentido estrito, o PD de Valparaíso de Goiás (2012) em seu próprio texto, possibilita o fechamento de loteamentos e de suas vias públicas e “sistema de lazer”<sup>34</sup>, desde que nestes espaços, como ônus pela permissão de uso, a associação de proprietários de imóveis do espaço fechado fique responsável pela manutenção paisagística, coleta de lixo, manutenção do sistema viário e também, segurança. O próprio PD (2012) do município vai além do que apresenta a LUOS (2008), ele acrescenta que a “segurança” dos loteamentos fechados fique obrigatoriamente sob a responsabilidade da associação de moradores.

<sup>34</sup> Art. 43 da Lei Municipal Nº 63/2012.

Tratando especificamente do caso dos ERFH, foi elaborado o Quadro 2, que tem como objetivo comparar as principais características da espécie jurídica (previstas na legislação federal) e suas características socioespaciais (que existem na realidade empírica), com destaque para o uso do espaço interno do fechamento, espaços coletivos e também o controle de acesso.

Quadro 2 – As características legais e socioespaciais dos Espaços Residenciais Fechados Horizontais da Área Metropolitana de Brasília Sul

	Espaço interno, não particular		Acesso		Espaços e equipamentos coletivos	
	Espécie jurídica	Realidade socioespacial	Espécie jurídica	Realidade socioespacial	Espécie jurídica	Realidade socioespacial
<b>Condomínio</b>	Espaço Coletivo	Espaço Coletivo	Restrito aos condôminos	Restrito aos condôminos	Controlado pelos condôminos	Controlado pelos condôminos
<b>Loteamento Fechado</b>	Espaço Público	Espaço Coletivo	Aberto a todos	Restrito aos moradores	Livre circulação	Controlado pelos moradores

Fonte: os autores, 2021.

Da análise do Quadro 2 é possível constatar que os condomínios da AMBS são as espécies de ERFH que, na realidade socioespacial, estão de acordo com o previsto pela legislação federal. Os LF insistem em permanecer no estado de ilegalidade de ocupação do espaço urbano nestes municípios goianos.

## Considerações finais

O fato de avançar sobre os municípios goianos do seu entorno, portanto, sobre outra unidade da federação – Goiás – complexifica a gestão do espaço de Brasília, potencializando conflitos para quem vive ali. Com a construção da capital federal, o município de Luziânia acentuou a urbanização de núcleos habitacionais próximos a fronteira distrital, que mais tarde se tornariam uma região com características singulares. Além do impacto das ações do passado, os municípios que constituem este agrupamento são impactados cotidianamente com os processos que acontecem no núcleo da metrópole, dentre eles, a fragmentação socioespacial.

Dentre as diversas formas geográficas que a fragmentação socioespacial apresenta, foram analisadas aquelas com função habitacional, os Espaços Residenciais Fechados e seus respectivos gêneros construtivos e espécies jurídicas. Da perspectiva legal, se no primeiro momento os ERF admitiam prioritariamente o gênero vertical, considerando a especificidade



jurídica dos condomínios horizontais, na atualidade também existe previsão explícita do horizontal. A regulamentação do poder público municipal para o fechamento dos LAC – espécie criada em 2017 – não foi elaborada em nenhum dos municípios goianos da AMBS.

Todavia, na esteira do que já acontecia em outros contextos urbanos no Brasil, Valparaíso de Goiás e Cidade Ocidental, em documentos legais emitidos a partir de 2010, possuíam menção aos LF. Isso sugere que a legislação federal não foi alterada para possibilitar o fechamento de loteamentos, mas sim para regularizar ERFH que foram criados em flagrante contexto de ilegalidade. As características da ocupação destes espaços levaram a necessidade de alteração dos dispositivos legais até então existentes. Ou seja, neste caso os processos socioespaciais, a geografia, foi determinante para a alteração da lei. Como na AMBS não há nenhum caso de LAC, também pode-se afirmar que apesar do esforço da legislação federal, os LF existentes nesta região permanecem ilegais.

Pelas características socioespaciais analisadas, é pacífico afirmar que na AMBS os condomínios são os ERFH da população de menor renda, no grupo dos consumidores de imóveis do mercado formal de habitações, enquanto os LF são o lócus das classes de médio e alto poder aquisitivo. Devido ao padrão arquitetônico das Unidades Autônomas e os tipos de equipamentos coletivos, fica clara a distinção entre estas duas espécies. Um lote em LF, sem construção, costuma ser mais caro que a UA pronta para ser ocupada em um condomínio.

Os LF, especificamente, materializam a estratégia de esvaziamento do espaço público e também de privatização dos serviços estatais, considerando que, em troca da obrigação municipal de manter a infraestrutura básica, os espaços coletivos e, dependendo do caso, a vigilância (que pode ser entendido como segurança pública), o poder público delegou a associação de moradores esta responsabilidade. Entretanto, não há óbice legal para que a associação de moradores se furte a suas “responsabilidades”, forçando o estado a investir nos espaços “públicos” do interior dos LF. Na realidade socioespacial, apesar deste espaço ser “coletivo” dos respectivos moradores, quando for conveniente, ele pode vir a ser “público”.

Em todos os casos, a produção de ERF transfere aos moradores e sua organização coletiva custos que seriam dos municípios. A produção do espaço urbano nestes moldes desafoga o poder público que, com sua atual capacidade limitada de investimento, se livra de diversos encargos. Os moradores recebem as obrigações de bom grado – pagando em espécie

por elas –, desde que mantenham exclusividade e controle de acesso aos espaços coletivos. Como existe uma espécie específica de ERFH voltada para a população de menor renda, é possível afirmar que o consumo destas formas geográficas tem menor relação com a exclusividade – da perspectiva de homogeneização social – e maior relação com o controle de acesso – devido a insegurança em viver na metrópole.

## Referências

- ANJOS, R. S. A. dos. Monitoramento do crescimento e vetores de expansão urbana de Brasília. In: PAVIANI, A.; et al. (Orgs). **Brasília 50 anos**. Da capital a metrópole. Brasília: Editora UnB; 2010. p. 369-396.
- BARCELLOS, T. M. de; MAMMARELLA, R. O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial nas metrópoles. Textos para discussão. **Fundação de Economia e Estatística**, Nº 19. Porto Alegre; 2007.
- BATISTA, R. L. Os espaços residenciais populares fechados: definição e caracterização. In: VII Congresso Brasileiro de Geógrafos, 2014. **Anais...** Vitória; 2014.
- BRASIL. **Lei Federal Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, p. 19.457, 20 dez. 1979.
- BRASIL. **Lei Federal Nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, seção 1, Brasília, DF, p. 1, 12 jul. 2017.
- CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP; 2000.
- CERQUEIRA, E. D. V. As novas lógicas de fortificação residencial nas periferias metropolitanas de Belo Horizonte: quais impactos sobre a segregação social? **urbe**. Revista Brasileira de Gestão Urbana. v. 7, n. 2, p. 195-210, 2015.
- CIDADE OCIDENTAL. **Lei Nº 1.026, de 26 de dezembro de 2016**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de Cidade Ocidental e dá outras providências. Diário Oficial do Município, 26 dez. 2016.
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – PMAD. **Cidade Ocidental**. Brasília: CODEPLAN; 2017a.
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – PMAD. **Luziânia**. Brasília: CODEPLAN; 2017b.
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – PMAD. **Novo Gama**. Brasília: CODEPLAN; 2017c.
- CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – PMAD. **Valparaíso de Goiás**. Brasília: CODEPLAN; 2019.
- DOURADO, J. **A produção da habitação vertical na periferia da metrópole: o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás**. 166 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Instituto de Ciências Humanas, Universidade de Brasília: Brasília; 2018.
- FERREIRA, I. C. B. Gestão do território e novas territorialidades. In: PAVIANI, A. (Org.) **Brasília, Gestão urbana**. Conflitos e cidadania. Brasília: Universidade de Brasília; 1999. p. 135-143.

- GOULART, J. O.; GONÇALVES, C. de O. Enclaves fortificados e segregação urbana: a dinâmica contemporânea de urbanização de Ribeirão Preto. **Risco - Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)**, v. 17, n. 2, p. 41-59, 2019.
- IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. A privatização do planejamento urbano pelos condomínios horizontais: um desafio em expansão. In: Code 2011. **Anais...** 2011.
- LENCIONI, S. Uma nova determinação do urbano: o desenvolvimento do processo de metropolização do espaço. In: CARLOS, A. F. A.; LEMOS, A. I. G. (Orgs). **Dilemas urbanos**. Novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto; 2003. p. 35-44.
- LENCIONI, S. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 120, p. 133-148, 2011.
- LENCIONI, S. **Metrópole, Metropolização e Regionalização**. Rio de Janeiro: Editora Consequência; 2017.
- MEDEIROS, C. R. de O; VALADÃO JUNIOR, V. M.; FERREIRA, A. P. Condomínios horizontais fechados: segregação do espaço social. **Revista Eletrônica de Administração – FACEF**, v. 11, Edição 12, 2008.
- MILANI, P. H. Novos modos de morar e consumir e a produção da diferenciação socioespacial em Catanduva e São José do Rio Preto-SP. **Formação (Online)**. v. 25, n. 44, p. 241-260, 2018.
- MORETTI, E. C.; CAMPOS, B. F. Fundamentos e dinâmicas da produção do espaço no processo de ampliação do perímetro urbano de Dourados-MS (2011-2014). **Geo UERJ**, Rio de Janeiro, n. 28, p. 430-449, 2016.
- PAVIANI, A. Periferização urbana. In: PAVIANI, A. (Org.) **Urbanização e metropolização**. Brasília: Editora Universidade de Brasília; 1987. p. 33-49.
- RIBEIRO, L. C. de Q. Segregação Residencial e Políticas Públicas. Análise do Espaço Social da Cidade na Gestão do Território. **Cidades – Comunidades e Territórios**, Lisboa, Portugal, n. 6, p. 33-50, 2003.
- SANTOS, M. A. M. dos; AMORA, Z. B. Os enclaves residenciais: fragmentação e mercantilização do espaço urbano na RMF. **Casa da Geografia de Sobral**, Sobral/CE, v. 17, n. 2, p. 100-114, 2015.
- SILVA, E. B. de B. (2014) **Valparaíso de Goiás-GO: O lugar das identidades, as identidades do lugar 1995-2010**. 226 f. Dissertação (Mestrado em História). Universidade Federal de Goiás: Goiânia; 2014.
- PUGSLEY, G. de R. **Caracterização do condomínio de lotes e distinção de semelhantes** (Online). 2019. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-21/direito-civil-atual-caracterizacao-condominio-lotes-distincao-semelhantes>>. Acessado em: 27 ago. 2021.
- SORBAZO, O. A produção do espaço público: da dominação à apropriação. **GEOUSP**, São Paulo, n. 19, p. 93-111, 2006.
- SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: UNESP; 2013.
- SOUZA, M. L. de. **A prisão e a ágora**. Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil; 2006.
- VALPARAÍSO DE GOIÁS. **Lei Complementar Nº 63, de 19 de julho de 2012**. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município, e dá outras providências. Diário Oficial do Município, 19 jul. 2012.
- VILLAÇA, F. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel; 2012.

---

#### Autores

**Joesley Dourado** – É Graduado em Geografia (Licenciatura) pela Faculdade Projeção, Especialista em Gestão Pública pela AVM, Especialista em Letramento

Informacional pela Universidade Federal de Goiás (UFG) e Mestre em Geografia pela Universidade de Brasília (UNB). Atualmente é Doutorando em Geografia pela Universidade de Brasília (UNB).

**Endereço:** Universidade de Brasília (UnB), Departamento de Geografia, Asa Norte, Instituto Central de Ciências, Ala Norte, Sobreloja. CEP 70.910-900 - Brasília, DF - Brasil

**Fernando Luiz Araújo Sobrinho** – É Graduado em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU), Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de Brasília (UNB) e Doutor em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU). É Professor do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade de Brasília (UNB).

**Endereço:** Universidade de Brasília (UnB), Departamento de Geografia, Asa Norte, Instituto Central de Ciências, Ala Norte, Sobreloja. CEP 70.910-900 - Brasília, DF - Brasil

---

**Artigo recebido em: 21 de dezembro de 2021.**

**Artigo aceito em: 25 de maio de 2022.**

**Artigo publicado em: 15 de junho de 2022.**

**Seção 5. A FRAGMENTAÇÃO À MARGEM DA RODOVIA:  
AS PRÁTICAS ESPACIAIS DOS MORADORES DE ESPAÇOS  
RESIDENCIAIS FECHADOS**

Link para acesso à página da revista:

[<https://periodicos2.uesb.br/index.php/geo>] acessado em 18 de novembro de 2022.

Artigo submetido à revista “Geopauta” em 16 de novembro de 2022, conforme comprovante disponível no Anexo C.

---

**A fragmentação à margem da rodovia: as práticas espaciais dos moradores de espaços residenciais fechados**

**The fragmentation on the side of the road: the spatial practices of residents of gated communities**

**La fragmentación al costado del camino: las practicas espaciales de los residentes de barrios cerrados**

Joesley Dourado<sup>35</sup> <https://orcid.org/0000-0001-5199-3194>

Fernando Luíz Araújo Sobrinho<sup>36</sup> <https://orcid.org/0000-0003-1815-8677>

---

Recebido em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022

Aceito para publicação em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022

---

**Resumo**

Na modernidade, as inseguranças da vida na metrópole desencadeiam estratégias de autossegregação em espaços residenciais fechados. Assim, o objetivo geral desta pesquisa é investigar as práticas espaciais dos moradores de espaços residenciais fechados da área metropolitana de Brasília. Os objetivos específicos são identificar os fatores que levam ao consumo de unidades habitacionais nestes espaços e analisar as práticas espaciais de trânsito destes moradores. Mediante pesquisa bibliográfica e aplicação de questionários, observou-se que controlar o acesso ao espaço habitacional coletivo é o principal fator para o consumo destas unidades autônomas, a metrópole é vivida como uma região única e a sensação de segurança proporcionada por viver em espaço residencial fechado contrasta com a insegurança viária.

**Palavras-chave:** autossegregação, fragmentação socioespacial, práticas espaciais, fobópole, segurança viária.

---

**Abstract**

---

<sup>35</sup> Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade de Brasília-UnB, Brasil, [joesleyb@gmail.com](mailto:joesleyb@gmail.com).

<sup>36</sup> Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade de Brasília-UnB, Brasil, [flasobrinho@unb.br](mailto:flasobrinho@unb.br).

In modernity, the insecurities of life in the metropolis trigger strategies of self-segregation in gated community. Thus, the general objective of this research is to investigate the spatial practices of residents of gated communities in the metropolitan area of Brasília. The specific objectives are to identify the factors that lead to the consumption of housing units in these spaces and to analyze the spatial practices of these residents. Through bibliographic research and application of questionnaires, it was observed that controlling access to collective housing space is the main factor for the consumption of these autonomous units, the metropolis is experienced as a unique region and the feeling of security provided by living in a gated community contrasts with road insecurity.

**Keywords:** self-segregation, socio-espatial fragmentacion, espatial practices, fobópole, road safety.

---

### Resumen

En la modernidad, las inseguridades de la vida en la metrópolis desencadenan estrategias de autosegregación en barrios cerrados. El objetivo general de esta investigación es investigar las prácticas espaciales de los residentes de barrios cerrados en el área metropolitana de Brasilia. Los objetivos específicos son identificar los factores que conducen al consumo de viviendas en estos espacios y analizar las prácticas espaciales de residentes. A través de investigación bibliográfica y aplicación de cuestionarios, observó que el control de acceso al espacio de vivienda colectiva es el factor principal para el consumo de estas unidades autónomas, la metrópolis se vive como una región única y la sensación de seguridad que brinda vivir en un barrio cerrado contrasta con la inseguridad vial.

**Palabras clave:** autosegregación, fragmentación socioespacial, practicas espaciales, fobópole, seguridad en carretera.

---

### Introdução

A modernidade enquanto recorte temporal de parte da experiência humana sobre a Terra é alvo de discussões em vários espectros científicos. Suas características e consequências forjadas no âmbito do modo de produção contemporâneo são questões sobre as quais pensadores debruçam-se com a perspectiva de explicar as relações e processos do mundo atual.

Na ciência geográfica não é diferente. Essa tão discutida modernidade trouxe consigo mudanças – e transformações – na maneira que o homem se distribui *sobre* e

ocupa o território. Ainda mais complexos são estes fenômenos quando colocados sob a perspectiva de análise dos espaços urbanos. Pela primeira vez na história, a humanidade é primordialmente urbana. Sem dúvida esta é uma das principais características deste tempo. A esta, somam-se a explosão demográfica (nunca houve tantas pessoas sobre o planeta) e um sistema de produção que privilegia o individualismo, o que enseja uma série de conflitos, opondo indivíduos *versus* coletividades, instituições *versus* sociedade e, em outra perspectiva, o “Eu” *versus* o “Outro”.

Estes conflitos desdobram-se em suas facetas econômicas, sociais, culturais que conseqüentemente materializam-se no espaço, que cada vez mais é alvo de disputas territoriais. No que concerne ao espaço com função residencial, de moradia, estas disputas são motivadas pela busca de um ideal de controle, onde quem detém poder impõe limites e fronteiras que potencializam inseguranças, incertezas, ansiedades e medo. Desta maneira, a subjetividade com a qual é experimentada a vida na metrópole corporifica-se no espaço particular, coletivo e público de várias formas: sobre o espaço particular, controle e exclusão; sobre o coletivo, repressão e ordem; sobre o espaço público, anemia e esvaziamento.

Neste contexto, o objetivo geral desta pesquisa é investigar as práticas espaciais dos moradores de espaços residenciais fechados da Área Metropolitana de Brasília sul. Os objetivos específicos são identificar os fatores que levam ao consumo de unidades habitacionais nestes espaços e analisar as práticas espaciais de trânsito destes moradores.

### **Passos metodológicos da pesquisa**

A investigação realizada neste artigo é qualitativa, básica, do nível descritiva, que inclui “pesquisas que têm por objetivo levantar as opiniões, atitudes e crenças de uma população” (GIL, 2008, p. 28). Quanto aos procedimentos, eles foram realizados em etapas.



Na primeira etapa, foi realizada a pesquisa bibliográfica, onde para compreender as características do tempo atual e seus respectivos desdobramentos no espaço urbano tem protagonismo as contribuições de Bauman (2011, 2012), Graham (2016) e Souza (2008). A transição do processo de segregação para a fragmentação socioespacial, especificamente no caso brasileiro, foi interpretada a partir das perspectivas de Souza (2008), Sposito e Góes (2013) e Sposito (2018). Para compreender como as práticas espaciais impactam no processo de produção do espaço, tiveram destaque as contribuições de Souza (2013) e Sposito (2017).

A segunda etapa da pesquisa foi a de levantamento de campo (*survey*), do tipo questionário (GIL, 2008). O universo da pesquisa são os moradores do espaço residencial fechado “Villa Suíça”, inserido no município de Cidade Ocidental/GO, composto por 1.197 lotes residenciais e 93 unidades comerciais. De acordo com a associação de moradores do residencial, existiam 300 unidades habitacionais ocupadas em outubro de 2021. Nesta pesquisa foram desprezadas informações fornecidas por aqueles que ainda não moravam ali, por mais que possuíssem direitos sobre lotes residenciais no interior do loteamento ou na sua área comercial.

Como o acesso ao interior do loteamento é restrito, optou-se por criar o questionário em plataforma digital – *Google Formulários* – e disponibilizá-lo para o público-alvo por meio do grupo de aplicativo de mensagens instantâneas – *Whatsapp* – daqueles que estavam vinculados à associação de moradores.

O questionário ficou disponível para receber respostas entre os dias 9 e 30 de novembro de 2021, obtendo 57 respostas. Das respostas obtidas, três eram de pessoas que não moravam no loteamento naquele momento, portanto, foram desprezadas da análise que focou nas outras 54 respostas. Considerando o público-alvo que era composto pelos moradores das 300 unidades autônomas habitadas naquele momento, a amostra obtida com o questionário corresponde a 18% do universo.

Quanto a estrutura do questionário, ele contou com perguntas no modelo fechado, onde as possibilidades de respostas dos moradores foram previamente

elaboradas, cabendo ao respondente escolher apenas uma das opções propostas. Ele foi composto de 45 questões, agrupados em quatro blocos. O primeiro, trata apenas de uma pergunta de controle. O próximo da caracterização da amostra. Os demais abordam as práticas espaciais dos moradores do Villa Suíça. Vale destacar que para analisar as práticas, enquanto ações, faz-se necessário compreender que elas se originam na “combinação entre materialidade (condições objetivas e de natureza físico-territorial) e representações que se constroem sobre o mundo e o espaço (condições subjetivas que mesclam razão e sentimento)” (SPOSITO, 2017, p. 636). Com o intuito de investigar a sensação apresentada pelos moradores acerca do tema questionado foram apresentadas questões com respostas no modelo de escala *Likert*, variando entre cinco graus, com uma alternativa de neutralidade, considerando que “esta mensuração é mais utilizada nas ciências sociais, especialmente em levantamentos de atitudes, opiniões e avaliações” (GUNTHER, 2003, p. 11).

### **Inseguranças, incertezas, ansiedades e medo na era da modernidade líquida**

Segundo Bauman (2011) a metáfora utilizada para distinguir a modernidade sólida e a modernidade líquida se baseia na análise de duas categorias geográficas: espaço e tempo. Na perspectiva do autor, o espaço e tempo estiveram alinhados enquanto o *hardware* (o corpo) impunha limites a ação humana. Outrora, nenhum homem detinha vantagens sobre os demais já que o corpo humano era a limitação de cada um. Ninguém se deslocava com velocidade muito maior do que outro. Da mesma maneira, a disseminação da informação também era limitada. Com o surgimento do *wetware* (a máquina) a igualdade de condições deixa de existir. Àqueles que dispõem de recursos para usufruir da tecnologia, são oferecidas alternativas de deslocamento que proporcionaram vantagens consideravelmente maiores que são negadas a outros. Com o aprimoramento dos meios de comunicação e transporte, o espaço e tempo passaram a ser categorias dissociadas.

Bauman e Lyon (2013) também analisaram as características da modernidade, apontando duas que se destacam: a primeira, é o fato de que as formas sociais se

desmancham mais depressa do que são criadas novas formas. A outra é o fato de que poder e política estão separando-se. Segundo eles “sem controle político, o poder torna-se fonte de grande incerteza, enquanto a política parece irrelevante para os problemas e temores da vida das pessoas” (BAUMAN; LYON, 2013, p. 9).

Os “problemas e temores” das pessoas agravam-se em um cenário onde aquele ator da vida pública, constituído para garantir segurança, está em declínio. No atual momento, as dinâmicas de desregulamentação e privatização dos serviços prestados, além de enfraquecimento do alcance e impacto das políticas sociais financiadas pelo Estado, evidenciam uma mudança conjuntural, de particular importância na modernidade líquida. Atualmente o Estado se “recusa em endossar as aspirações de certeza, segurança e garantia de seus cidadãos” (BAUMAN, 2011, p. 211). Neste contexto,

A incerteza do futuro, a fragilidade da posição social e a insegurança da existência – que sempre e em toda parte acompanham a vida na modernidade líquida, mas têm raízes remotas e escapam ao controle dos indivíduos – tendem a convergir para objetivos mais próximos e a assumir a forma de questões referentes à segurança pessoal: situações desse tipo transformam-se facilmente em incitações à segregação-exclusão que levam – é inevitável – a guerras urbanas (BAUMAN, 2012, p. 21).

O autor apresenta como a incerteza, fragilidade e insegurança, os medos da modernidade, emergem da perspectiva subjetiva e objetivam-se na realidade, materializando no espaço os processos que acontecem na estrutura social. Delegado a cada indivíduo ou grupo, a defesa da propriedade e do corpo toma protagonismo no cotidiano do cidadão, envolvido nesse tempo em um contexto urbano belicoso.

As “guerras urbanas” da modernidade líquida, foram denominadas por Feldman (2004 apud GRAHAM, 2016) como “guerra securocrática”. Para Graham (2016), as guerras securocráticas tem três características: não tem data para acabar, não possuem territórios específicos (sendo travadas contra as drogas, o crime, o terror, imigração ilegal, etc) e são organizadas ao redor de ideias vagas de segurança pública, em vez de conquista territorial, como foi em outro momento. As guerras securocráticas

exigem o engajamento de cidadãos-soldados para “monitorar pessoalmente suas paisagens cotidianas, para estar sempre de olho para o “incomum” sempre esquivo e indefinido” (GRAHAM, 2016, p. 164).

Outra perspectiva pela qual pode ser observada a situação atual de incerteza, fragilidade e insegurança na vida urbana é a partir do que Enzensberger (1993 apud SOUZA, 2008) chamou de “guerra civil molecular”. Para Souza (2008), a guerra civil molecular inclui, estado crônico de *low intensity urban warfare* (guerra urbana de baixa intensidade), discursos conservadores repressivos, aquecimento do “mercado da segurança” e disseminação de estratégias de autoproteção dos mais privilegiados. O autor destaca as consequências deste conflito, dentre as quais “respostas menos ou mais preventivas, menos ou mais repressivas por parte da polícia e reações autodefensivas por parte da classe média e das elites” (SOUZA, 2008, p. 36).

Ambas definições - *guerra securocráticas* e *guerra civil molecular* – compõe a ideia de “guerras urbanas”, compartilhando princípios em comum. O primeiro, o espaço onde são travados os embates. Ao contrário de outrora, onde os conflitos desenrolavam-se nos campos de batalha, muitas vezes distantes do cotidiano civil, hoje a guerra avança sobre os espaços do dia-a-dia, sobre o ambiente urbano. Antes a guerra até podia chegar à cidade, porém a cidade não era o principal *locus* da guerra. Na modernidade, a casa precisa de muros e cercas cada vez mais altos, o local de trabalho apenas é acessível àqueles identificados previamente e os espaços públicos somente são seguros se completamente vigiados. O segundo princípio trata do tempo. Se antes os beligerantes enfrentavam-se até a rendição de um dos lados, em tempos líquidos, o estado de guerra é permanente, sem previsão de fim. Atualmente, vive-se em guerra. Em muito devido ao terceiro princípio que perpassa os dois anteriores: o inimigo que está do outro lado nesta guerra permanente não tem rosto. Ele não usa fardamento, não é identificável à olho nu e pode ser qualquer “outro” – o outro entendido como o externo a individualidade, que pode ser também um indivíduo (o

estrangeiro, o pobre, o favelado) ou ainda mesmo uma ideia (o terrorismo, o tráfico de drogas, ou ainda, o Corona vírus<sup>37</sup>).

Nesta perspectiva, experimenta-se na modernidade líquida uma conjuntura armífera, que acontece no espaço urbano, por tempo indeterminado contra um inimigo não rastreável. No caso brasileiro, o espaço protagonista nesta batalha é a *fobópole*. O termo *fobópole*

condensa aquilo que tento qualificar como cidades nas quais o medo e a percepção do crescente risco, do ângulo da segurança pública, assumem uma posição cada vez mais proeminente nas conversas, nos noticiários da grande imprensa etc., o que se relaciona, complexamente, com vários fenômenos de tipo defensivo, preventivo ou repressor, levados a efeito pelo Estado ou pela sociedade civil – o que tem claras implicações em matéria de desenvolvimento urbano e democracia (lato sensu). (...) Uma “fobópole” é, dito toscamente, uma cidade violenta (SOUZA, 2008, p. 9).

Neste mesmo sentido, o autor ainda afirma que “uma fobópole é uma cidade em que grande parte de seus habitantes, presumivelmente, padece de estresse crônico por causa da violência, do medo da violência e da sensação de insegurança” (SOUZA, 2008, p. 40). Portanto, *fobópole* é o termo que une medo e cidade em uma só palavra. Para além de uma definição, a fobópole pode ser entendida como a forma material, portanto o *locus* de um processo mais amplo - *fobopolização* - que está diretamente relacionada a perspectiva subjetiva com a qual os indivíduos experimentam a realidade urbana.

Um **medo** generalizado, ainda que matizado também ele (de acordo com a classe, a cor da pele, a faixa etária, o sexo e o local de residência), toma conta de corações e mentes, (re)condicionando hábitos de deslocamento e lazer, influenciando **formas de moradia e habitat** e

---

<sup>37</sup> Durante o período de realização desta pesquisa, em 30 de janeiro de 2020, a Organização Mundial da Saúde-OMS declarou o surto do coronavírus como Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional (ESPII) – o mais alto nível de alerta da Organização. Fonte: Organização Pan-Americana da Saúde. Disponível em [https://www.paho.org/pt/covid19/historico-da-pandemia-covid-19] acessado em 16 de novembro de 2022.

A OMS anunciou que cerca de 14,9 milhões de pessoas em todo o mundo morreram como resultado direto ou indireto da Covid-19. Os dados correspondem ao período entre janeiro de 2020 e dezembro de 2021. Fonte: Organização Mundial da Saúde. Disponível em [https://news.un.org/pt/story/2022/05/1788242] acessado em 16 de novembro de 2022.

modelando alguns discursos-padrão sobre a violência urbana (SOUZA, 2008, p. 54, grifo nosso).

Este contexto tem suas implicações espaciais. A análise das formas, funções, inseridas na estrutura social que as significam e ressignificam constantemente por meio do tempo, contribui para desmistificar processos que tem vinculação direta à subjetividade da experiência individual da vida humana.

### **Da segregação à fragmentação socioespacial**

Entregue a cada indivíduo ou grupo, a defesa da propriedade e do corpo toma protagonismo no cotidiano de quem vive na cidade. Contra os medos da modernidade, materializam-se estratégias de autoproteção ou mesmo de autosegregação. Discutir autosegregação no contexto urbano brasileiro é uma tarefa que exige esforço teórico para que o processo seja analisado sem que se perca a essência que lhe é própria. Uma possibilidade de fazê-lo, é percorrer o caminho inverso: partir da segregação para compreender a autosegregação.

Segundo Sposito (2018) a segregação é utilizada comumente como conceito polissêmico, assim correndo o risco de perder força explicativa. Ao tratar do tema, deve-se atentar para delimitação do seu conteúdo, suas formas de expressão espacial, as práticas espaciais que engendra, seus sujeitos sociais, bem como os elementos que lhe dão tonalidade. Dessa maneira, a partir da complexidade da análise do processo “há tantas segregações, de fato e em potencial, quantas cidades e situações urbanas com as quais nos deparamos” (SPOSITO, 2018, p. 64).

Das “tantas segregações” existentes observa-se um movimento de intensificação de uma espécie que possui características bastante peculiares na realidade brasileira: a autosegregação. Sposito e Góes (2013) contribuem para diferenciá-las:

Segregação e autosegregação seriam, facetas de um mesmo processo, uma vez que a distinção entre as duas proposições conceituais está no ponto de vista a partir do qual a separação se estabelece. No caso da segregação, é a maioria que decide pela separação total ou relativa da minoria, submetida a essa condição por razões de diferentes ordens e,

no caso das cidades latino-americanas, sobretudo pela situação socioeconômica. No que se refere à autosegregação, é o grupo com melhores condições que opta pelo isolamento em relação ao conjunto da cidade, que para eles, é o espaço dos outros e, portanto, não mais de todos (SPOSITO; GOES, 2013, p. 281).

Correa (2018) destaca que os meios de controle do espaço em áreas autosegregadas fornecem “segurança aos seus habitantes, ampliando o *status* e prestígio que possuem. Essas áreas são consideradas nobres, tendo sido criadas *pelo* grupo de alto *status* social e *para* ele” (CORREA, 2018, p. 43). A autosegregação é “uma forma radical de agrupamento residencial defensivo que procura juntar os semelhantes e excluir os diferentes e impedir o acesso dos indesejáveis” (VASCONCELOS, 2018, p. 27).

A autosegregação complexifica a análise do processo de segregação. Neste sentido, Sposito (2018) defende que na atualidade, o conceito de segregação socioespacial é insuficiente para tratar as formas radicais de segmentação, com função habitacional, juntamente com a tendência da multiplicação de áreas de consumo de bens e serviços. A autora defende que está em curso um processo de verdadeira *fragmentação* socioespacial. Para isso, ela aponta as seguintes justificativas: morfologias urbanas multi(poli)cêntricas, em contraposição às estruturas mono e multicêntricas do século XX, o que tornam as formas de estruturação espacial mais complexas. Dentre elas destacam-se a segregação e autosegregação impossível de, em alguns casos, diferenciar onde termina um processo e começa outro; a autosegregação vai além de dinâmicas de segmentação socioespacial radicais, incluindo também os espaços de consumo; além disso, o processo de autosegregação reúne os interesses dos que a produzem e daqueles que consomem este produto. Em relação aos seus consumidores, tem destaque a motivação por “valores” como distinção social e segurança; por fim, há uma diminuição dos espaços de convívio entre todos, e agora a vida pública se realiza em grande parte em espaços que não são públicos, porém de uso coletivo (SPOSITO, 2018).

Neste cenário, a cidade é produzida em fragmentos, com fronteiras – visíveis e invisíveis - delimitadas por todas as partes.

Fronteiras são estabelecidas com a finalidade de **controle espacial**, e no caso em questão o principal fator é um dos dois seguintes, dependendo do tipo de espaço e dos atores envolvidos: ou o exercício de uma modalidade de “economia da violência”, incluindo atividades de extorsão (tráfico e milícias), ou a **busca de segurança** e manutenção de certos privilégios (SOUZA, 2008, p. 58-59, grifo nosso).

O processo de fragmentação socioespacial não anula ou substitui a segregação. Segundo Souza (2008) a fragmentação “não é meramente uma nova maneira de designar a segregação residencial, muito embora a segregação se veja, na esteira do processo, agravada, por conta dos novos ou renovados preconceitos contra os moradores de favela” (SOUZA, 2008, p. 58). Para Sposito (2018) segregação e fragmentação são “processos que se sucedem no tempo, sendo o de fragmentação socioespacial mais recente e mais abrangente, visto que resulta de um arco amplo de dinâmicas, envolvendo diferentes formas de uso e apropriação do espaço” (SPOSITO, 2018, p. 84). A autora ainda desta que o conceito de fragmentação deve ser reservado para analisar o par segregação-autossegregação.

Ainda nesta perspectiva, Sposito e Sposito (2020) rejeitam a utilização dos conceitos segregação e fragmentação como sinônimos. Para os autores, o conceito de fragmentação socioespacial “pode abarcar os demais, sem com isso superá-los ou descartá-los, mas sim incorporando-os na reflexão” (SPOSITO, SPOSITO, 2020, p. 3).

As formas geográficas com função residencial que tem destaque no processo de fragmentação socioespacial são os Espaços Residenciais Fechados-ERF.

Os Espaços Residenciais Fechados são espaços voltados a cumprir a função precipuamente residencial, de moradia, onde para chegar ao ambiente privado, particular, necessariamente há uma transição, passagem, pelo espaço coletivo, que é vigiado, policiado, somente acessível àqueles que vem do espaço público depois de processos de triagem (DOURADO; SOBRINHO, 2022).

Estes espaços fechados admitem gêneros construtivos verticais, com unidades habitacionais do tipo apartamento, ou ainda horizontais, com casas ou sobrados (DOURADO; ARAUJO SOBRINHO, 2022). Eles são encontrados na realidade sob



diversos rótulos, como “condomínios”, “loteamentos fechados” e “condomínios exclusivos”. Bauman destaca uma característica destes espaços: o isolamento.

Isolamento quer dizer separação de todos os que são considerados socialmente inferiores”, e – como os construtores e as imobiliárias insistem em dizer – “o fator-chave para obtê-lo é a segurança. Isso significa cercas e muros ao redor dos condomínios, guardas (24 horas por dia) vigiando os acessos e uma série de aparelhagens e serviços... que servem para manter os outros afastados” (BAUMAN, 2012, p. 20).

Parte da segurança que faz parte dos elementos básicos dos “condomínios fechados” e dos ERF horizontais – em sentido mais amplo – é o isolamento em relação ao centro da cidade. Como são distantes dos centros, devem ser “universos autocontidos”, onde “os moradores devem ter a seu dispor quase tudo o que precisam para que possam evitar a vida pública da cidade” (CALDEIRA, 2000, p. 267). Ainda que disponham desta característica, evitar a vida na cidade ainda não é possível em muitos casos. Por isso, quando da escolha da inserção urbana destes espaços é considerada a acessibilidade como condição para realização dos deslocamentos cotidianos.

Entre os fatores que constituem a acessibilidade, um deles, o meio de transporte individual, age como potencializador da segregação. Para Sposito (2018), a segregação causada pelo automóvel, separa as pessoas por meio dos vidros fumê e sistemas de segurança já que de dentro do automóvel se “passa pelos espaços públicos, sem que isso signifique apropriação deles; porque propicia com nível de velocidade na circulação que os meios de transporte coletivo não oferecem” (SPOSITO, 2018, p. 80).

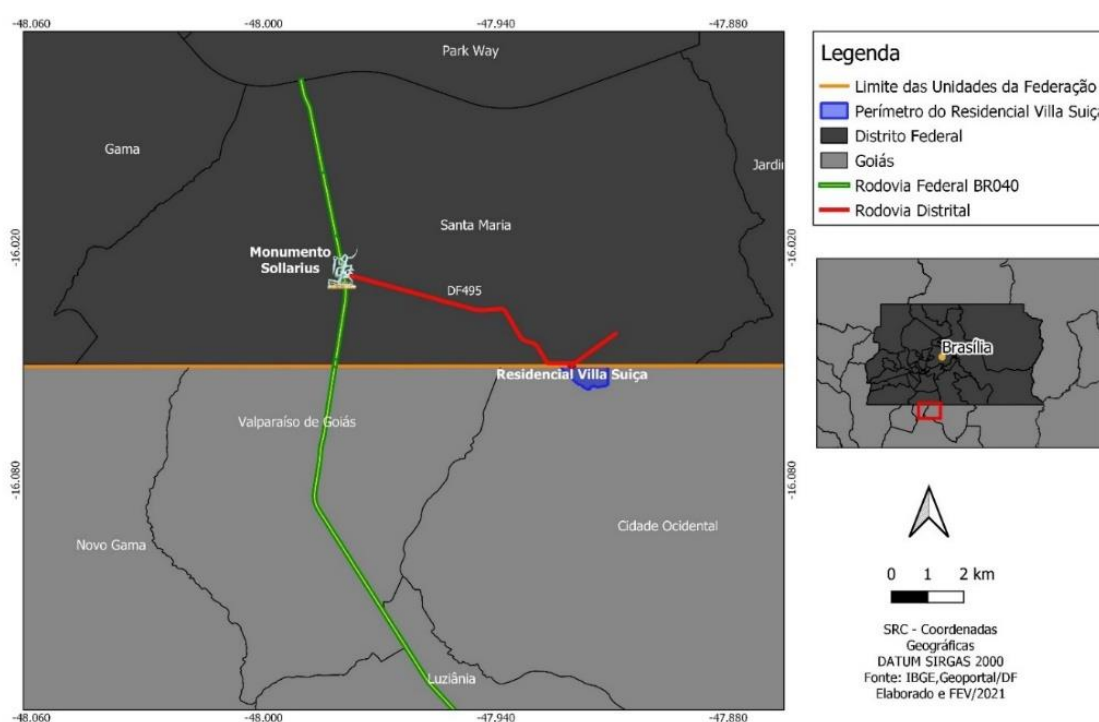
### **O Villa Suíça Brasília**

A Área Metropolitana de Brasília Sul, região composta pelos municípios goianos de Cidade Ocidental, Luziânia, Novo Gama e Valparaíso de Goiás tornou-se *locus* privilegiado da atividade imobiliária entre os anos de 2009 e 2020. Os municípios goianos receberam a maior parte dos recursos do programa do governo federal “Minha Casa Minha Vida” durante seu período de vigência, se comparados ao núcleo da metrópole, o Distrito Federal. Também houve o incremento na produção e

comercialização de unidades habitacionais em ERF, tanto verticais como horizontais (DOURADO; SOBRINHO, 2020a, 2020b, 2022).

A Rodovia Federal BR040, que liga a região sudeste do Brasil à Brasília, conecta-se a Rodovia Distrital DF495, onde no lado goiano da rodovia, praticamente no limite entre as unidades da federação (Distrito Federal e Goiás) está inserido um dos maiores ERF horizontais da Área Metropolitana: o Villa Suíça Brasília (mapa 1).

Mapa 1: a inserção urbana do Villa Suíça



Fonte: os autores, 2022.

O residencial foi produzido pela incorporadora Swiss Park, que possui um extenso histórico neste seguimento, datando o início de suas atividades no município de Marília, em 1977. Depois de produzir sete empreendimentos em Marília, avançou com suas atividades para os municípios de Tatuí, São Bernardo do Campo, Campinas e São Carlos todos no estado de São Paulo. Em 2011 lançou o residencial Villa Suíça em Manaus/AM, inaugurando o processo de expansão para fora do território paulista, que culminou no residencial Villa Suíça Brasília, na Cidade Ocidental/GO em 2012 (SWISS PARK, 2021).

Em sentido estrito, o Villa Suíça Brasília é registrado junto à prefeitura municipal de Cidade Ocidental/GO como “Loteamento Parque do Distrito”. Como loteamento, em tese, as vias internas de circulação e seus equipamentos coletivos constituem espaço público e bens públicos, portanto, disponíveis para todos que tiverem interesse em transitar ou utilizá-los. Contudo, o acesso ao interior do fechamento somente é permitido após autorização de um morador, tornando indisponível o acesso público, privatizando, na prática, espaço e bens públicos.

### **As práticas espaciais dos moradores do Villa Suíça**

Segundo Sodré (2021) as práticas espaciais constituem um tema da geografia humana, mais especificamente “geografias da vida cotidiana”, campo onde as reflexões estão ainda bastante dispersas e em estágio preliminar. Este campo surge da aproximação, a partir dos anos de 1990, da geografia com a psicologia social, linguística e filosofia.

Para Souza (2013) as práticas espaciais são práticas sociais. Entretanto, para ele, nem toda prática social é espacial. Segundo o autor, as práticas espaciais são práticas sociais “em que a espacialidade (a organização espacial, a territorialidade, a ‘lugaridade’...) é um componente nítido e destacado da forma de organização, do meio de expressão e/ou dos objetivos a serem alcançados” (SOUZA, 2013, p. 241). Dentre as práticas espaciais heterônomas, aquelas impostas de “cima para baixo”, pelos grupos socialmente dominantes, Souza destaca a “(auto[s])segregação” no rol do que ele denominou de práticas espaciais coercitivas.

Ao discutir acerca das práticas espaciais, Sposito (2017) as relaciona diretamente as lógicas espaciais. Enquanto as práticas são ações realizadas pelos cidadãos, as lógicas são implementadas pelas empresas. De acordo com a autora, “as práticas são atinentes à sociedade como movimento que se realiza empiricamente” (SPOSITO, 2017, p. 635).

É nesta perspectiva que a autora destaca que

Cada um, ao fazer uma escolha espacial (um percurso qualquer na cidade, um lugar para morar ou para o lazer e diversão, o trajeto entre a casa e o local de trabalho, o itinerário entre residência e espaços de consumo etc.) faz sua opção considerando condições bem objetivas, mas também outras de natureza subjetiva (SPOSITO, 2017, p. 636).

Em mais uma contribuição para distinguir as lógicas das práticas espaciais, Sposito (2017) evidencia, dentre outros, os pontos que caracterizam as práticas dos cidadãos: estão diretamente associadas ao cotidiano e, por isso, muito mais afeitas aos tempos curtos, em que pesem as tradições; nem sempre são planejadas; são uma mescla imponderável entre objetividade e subjetividade; são, de modo prevalente, afeitas às dimensões locais, ainda que os que têm mais poder econômico e/ou maior conhecimento possam fazer escolhas de consumo em múltiplas escalas geográficas, movimentando-se entre elas e articulando-as de modo mais intenso.

Neste cenário, é possível afirmar que lógica espacial da Swiss Park, que produziu um loteamento na franja metropolitana de Brasília, exigiu uma série de práticas dos consumidores de suas mercadorias – os lotes. Desta maneira, admite-se que a primeira prática espacial realizada pelos moradores foi propriamente o consumo, a compra, a aquisição, de sua unidade autônoma.

Da perspectiva quantitativa, 53,7% dos entrevistados afirmaram ter adquirido o lote pagando parceladamente a empresa loteadora, enquanto 25,9% compraram de proprietário pessoa física (à vista ou parceladamente), 11,1% financiaram em instituições de crédito e 9,3% pagaram à vista para a Swiss Park. Em relação ao tipo de residência anterior a mudança para o loteamento, do total dos entrevistados, 44,4% vieram de condomínios verticais de edifícios, 40,7% afirmaram que não moravam em ERF e 14,8% moravam em condomínios horizontais (de casas). Quando perguntados se no espaço interno ou na vizinhança da residência anterior já haviam sido vítimas de crime 83,3% afirmaram que “não” e 16,7% disseram que “sim”. Deste último grupo, os que sofreram crimes, todos eles não moravam em ERF na residência anterior, sendo seis no território distrital e três deles no estado de Goiás.

Conforme o Quadro 1, o controle de acesso a área residencial é o fator de maior importância para os moradores, seguido do distanciamento de outros núcleos urbanos. O interesse em se afastar, “autossegregar”, portanto, se fragmentar do restante do conjunto urbano é perceptível ao somar a relevância destas duas características que totalizam conjuntamente 79,6% das respostas. A disponibilidade de equipamentos coletivos não foi apontada por nenhum entrevistado como característica mais importante.

Quadro 1. Característica mais importante do Villa Suíça para escolha como local de moradia

<b>Característica mais importante</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
O controle de acesso a área residencial	26	48,1
O distanciamento de outros núcleos urbanos	17	31,5
Os padrões arquitetônicos das unidades	10	18,5
A distinção social dos moradores	1	1,9
A disponibilidade de equipamentos coletivos	-	-
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>100</b>

Fonte: os autores, 2022.

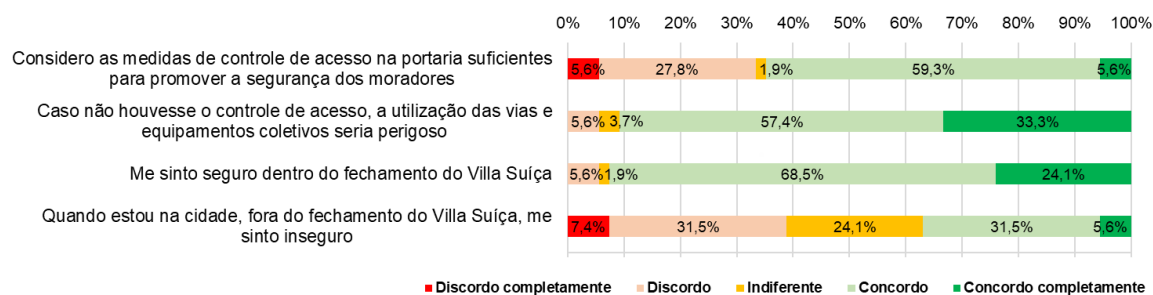
Ao tratar do controle de acesso, cerca de 96,3% deles afirmaram que não teriam escolhido morar no Villa Suíça caso não houvesse o perímetro murado e controle de acesso, enquanto 3,7% disseram ser indiferentes a esses fatores e nenhum entrevistado declarou que moraria ali ainda caso não existissem estes atributos.

Quando questionados sobre a possibilidade de remoção dos muros e retirada dos dispositivos de controle de acesso 83,3% disseram que nestas condições não permaneceriam morando ali, enquanto 11,1% continuariam e 5,6% afirmaram ser indiferentes. A ânsia de controlar o acesso do espaço habitacional coletivo é mais uma vez reforçada à proporção que para 57,4% os valores arrecadados pela associação de moradores devem ser investidos prioritariamente em atividades de segurança particular, enquanto para 31,5% em obras de infraestrutura básica, 9,3% equipamentos coletivos e 1,9% serviço de limpeza urbana.

No tocante à subjetividade com a qual o espaço residencial fechado é consumido e as práticas espaciais que são realizadas a partir disso, 63% dos moradores concordaram que estavam satisfeitos em pagar a contribuição para a associação de

moradores com o intuito de manter o controle de acesso das vias e equipamentos coletivos do Villa Suíça, 25,9% concordaram completamente com a afirmação, 9,3% discordaram completamente e 1,9% discordou. Ou seja, 88,9% dos moradores concordam ou concordam completamente em pagar a contribuição para que o loteamento permaneça com seu acesso controlado.

Gráfico 1: condições subjetivas que motivam as práticas espaciais dos moradores do Villa Suíça



Fonte: os autores, 2022.

Conforme apresentado pelo Gráfico 1, ainda que exista todo um aparato tecnológico e profissional, que obedece a regulamentação proposta pelos próprios moradores, com o objetivo de controlar o acesso ao Villa Suíça, 33,4% deles constituem o grupo que discordam (27,8%) e que discordam completamente (5,6%) que estas medidas são suficientes para promover a sua segurança. Apesar disso, 90,7% dos respondentes concordam (57,4%) ou concordam completamente (33,3%) com a afirmação de que caso não houvesse o controle, a utilização do espaço interno do fechamento seria perigoso. Na mesma perspectiva, 68,5% dos moradores questionados concordam que se sentem seguros no Villa Suíça e 24,1% concordam completamente, compondo um grupo que totaliza 92,6% da amostra.

Se na perspectiva dos entrevistados o controle de acesso diminui o perigo, impactando a sensação de segurança, quando estão na cidade, entendido a grosso modo como espaço urbano fora do fechamento, os moradores do Villa Suíça apresentaram sensações diferentes em relação a insegurança se comparado as questões anteriores. 38,9% deles formaram um grupo que discordou (31,5%) e discordou completamente (7,4%) que sentiam-se inseguros na cidade: ou seja, sentiam-se seguros

fora do Villa Suíça. Do outro lado, há o grupo, composto por 37% da amostra, que concordou (31,5%) e concordou completamente (5,6%) que sentiam-se inseguros fora do fechamento. O terceiro grupo foi o de indiferentes, representado por 24,1% das respostas obtidas.

as práticas espaciais expressam dimensões da vida social, micropolíticas e culturais, assim, sua inter-relação com a subjetividade é complexa: **sentidos**, significados e imagens sobre os espaços se constroem e tomam forma, no desenvolvimento das práticas e, ao mesmo tempo, uma vez construídos, condicionam as práticas futuras (GÓES; SPOSITO, 2016, p. 42, grifo nosso).

É assim que ao mesmo tempo que promovem segurança os “processos que tornam espaços ‘seguros’ estão sempre carregados de teatralidade; a simbologia e a performance ao mesmo tempo tranquilizam e semeiam ansiedade” (GRAHAM, 2016, p. 212). Em outras palavras, quanto mais segura promete ser a “comunidade”, mais ansiosos são os seus membros, gerando ainda mais ansiedade e indiretamente, insegurança.

Os que se sentem seguros na cidade formam um grupo que é apenas 1,9% (nesta pesquisa correspondendo a somente um indivíduo) maior do que o outro, que pensa ao contrário. Apesar disso, nas questões anteriores percebe-se o quanto o controle de acesso é valorizado pelo grupo majoritário dos moradores, contrastando com a sensação de segurança na cidade que não aponta no mesmo sentido.

Retomando a análise, a partir das características mais importantes que justificaram a escolha do Villa Suíça como local de moradia, a próxima trata do isolamento de outros núcleos urbanos. Sposito e Góes (2013) atentam para as particularidades que apresentam os ERF localizados em regiões periféricas. Para as autoras, um dos atributos que caracterizam os ERF é o fato de que são áreas de uso estritamente residencial o que impele o consumo de bens e serviços para a “cidade aberta”, fora dos muros. O isolamento influencia diretamente nas práticas espaciais dos moradores e torna-se elemento central destas práticas quando é considerado o fato de que a área comercial do loteamento, externa ao fechamento, onde deveriam estar concentrados os equipamentos de comércio e serviços voltados para o cotidiano –

supermercado, hortifruti, açougue, padaria, instituições de ensino – sofre com a baixa ocupação e disponibilidade destes equipamentos.

Uma vez “impelidos” para a “cidade aberta”, o terreno precisa ser percorrido, por meio de deslocamentos, que originam-se no espaço particular da habitação e tem como objetivo final o local de consumo e de geração de renda, onde são exercidas as atividades econômicas: o local de trabalho. As informações sobre os deslocamentos “constituem importante referencial para a análise dos processos de metropolização e expansão urbana. (...) As centralidades dessas áreas tornam-se nítidas e permitem a identificação de processos seletivos de uso e apropriação do espaço” (MOURA; BRANCO; FIRKOWSKI, 2005, p. 121).

Considerando que o Villa Suíça fica, em linha reta, a 14 km do bairro Setor Sul (Região Administrativa do Gama/DF), 7,5km do bairro Total Ville e 8,3km da Quadra QR 419 (Região Administrativa de Santa Maria/DF), 6,5 km do bairro Cidade Jardins (Valparaíso de Goiás/GO) e 6 km do bairro Nova Friburgo (Cidade Ocidental/GO), centralidades de destaque na Área Metropolitana de Brasília Sul, transitar pelas vias públicas abertas a circulação torna-se um imperativo, que enseja uma série de consequências diretas.

Uma metrópole espreada e dispersa significa maior tempo de deslocamento de seus habitantes, maior tráfego de veículos e maior movimento pendular entre o local de moradia e o local de trabalho. Produz-se nessa metrópole uma irracionalidade que cobra do capital maior dispêndio de tempo com a locomoção pela cidade, com possibilidades de se multiplicarem os acidentes de trânsito e de se aumentar o ambiente carregado de poluentes (LENCIONI, 2017, p. 93).

De acordo com o Quadro 2, observa-se como a motivação do deslocamento influencia diretamente na rota a ser tomada. Ao analisar as práticas espaciais de trânsito para estudo, o DF apresenta-se como o principal destino dos moradores do Villa Suíça, para onde 53,8% deslocam-se, com protagonismo para o Plano Piloto e Santa Maria (ambas Regiões Administrativas com 20,4%), enquanto o estado de Goiás recebe 31,5% do fluxo. O município onde está inserido o loteamento, Cidade Ocidental, é o destino de apenas 1,9% dos moradores. Ao desprezar 11,1% dos respondentes que



estudam em casa, portanto não se deslocam, Valparaíso de Goiás apresenta-se como principal destino goiano, atingindo a marca de 18,5%, ficando pouco atrás do próprio Plano Piloto e Santa Maria.

Quadro 2. Destino das práticas espaciais de trânsito para estudo, trabalho e compras domésticas dos moradores do Villa Suíça

Unidade da federação	Local	Prática espacial de trânsito		
		Estudo	Trabalho	Compras domésticas
DF	Plano Piloto	20,4%	29,6%	3,7%
	Gama	11,1%	7,4%	1,9%
	Santa Maria	20,4%	3,7%	27,8%
	Outras Regiões Administrativas	1,9%	20,4%	11,1%
GO	Cidade Ocidental	1,9%	0,0%	1,9%
	Valparaíso de Goiás	18,5%	14,8%	48,1%
	Em casa	11,1%	11,1%	0,0%
	Outros municípios de Goiás	0,0%	1,9%	0,0%
Outros	Municípios de fora do DF e GO	0,0%	5,6%	5,6%
-	Ninguém da família estuda/trabalha	14,8%	5,6%	-
<b>Total</b>		<b>100,0%</b>	<b>100%</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: os autores, 2022.

Investigando as práticas espaciais de trânsito, neste caso para trabalho, observa-se como o núcleo metropolitano é demasiadamente relevante no arranjo populacional da AMB como principal polo gerador de renda. O DF é o destino de 61,1% dos moradores do Villa Suíça, principalmente o Plano Piloto (29,6%), enquanto este deslocamento para Goiás representa 27,8%. Do percentual que trabalha no território goiano, ainda vale destacar que 11,1% trabalham em casa, ou seja, não precisam realizar deslocamento com esta motivação.

Para realizar compras domésticas, compreendidas enquanto compras de supermercado, hortifruti, açougue e padaria, 50% dos moradores afirmaram que as realizam em território goiano, 44,5% no DF e 5,6% fora do Distrito Federal e Goiás. Nesta prática espacial de trânsito, tem destaque a aparição de Valparaíso de Goiás para onde afirmam seguir 48,1% dos entrevistados, seguido por Santa Maria (27,8%) e outras Regiões Administrativas do DF (11,1%). Em contraponto ao que acontece nas práticas espaciais de trânsito para estudo e trabalho onde aparece liderando o *ranking*,

o Plano Piloto é apontado apenas por 3,7% dos moradores do Villa Suíça como local de compras domésticas.

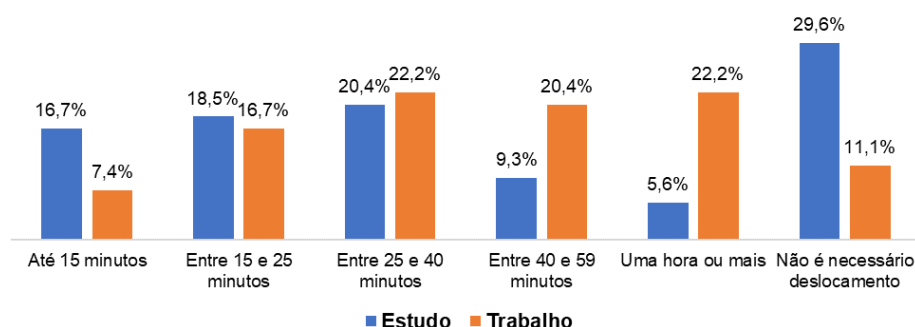
Vale destacar o papel de destaque exercido por Valparaíso de Goiás, sendo esta a única localidade que está presente no *ranking* dos três primeiros colocados de cada prática espacial de trânsito, inclusive liderando a de compras de supermercado, hortifruti, açougue e padaria. Ainda da análise do Quadro 2 apreende-se o quanto as práticas espaciais de trânsito reforçam a “região”, neste caso, ao sul de Brasília:

Esse sentido de viver uma região, mais que numa cidade, revela a ideia de conjunto territorial. Habitat, emprego e atividades estão integrados no funcionamento cotidiano dessa região. Integrados graças ao descompasso que se faz presente entre o emprego – os postos de trabalho – e a população ativa de uma cidade. Ou entre a possibilidade de educação formal (instrução) em relação à população. Integrados, também, devido a um aspecto específico da fragmentação do espaço, o mercado imobiliário, que segrega territorialmente a população (LENCIONI, 2017, p. 177).

Outra particularidade dos ERF que é apresentada por Sposito e Góes (2013) diz respeito a acessibilidade. Segundo elas, a acessibilidade ao conjunto da cidade, não deve ser medida pela distância, mas sim pela relação entre distância e tempo necessário para realizar o deslocamento, junto com a qualidade das condições desse deslocamento. Neste cenário, o tempo investido para realizar o deslocamento constitui uma parcela dos recursos que são mobilizados nesta ação.

Portanto, para além da kilometragem percorrida, a distância não pode ser entendida apenas a partir das dimensões físicas da superfície do terreno. O tempo também precisa ser considerado (gráfico 2).

Gráfico 2. tempo gasto nas práticas espaciais de trânsito para estudo e trabalho



Fonte: os autores, 2022.

Observa-se que os deslocamentos para estudo não são necessários para 29,6% dos entrevistados. A maior parte dos que se deslocam, ficam no grupo que leva entre 15 e 40 minutos, totalizando conjuntamente 38,9% da amostra. Àqueles que precisam de 40 minutos até mais de uma hora correspondem a 14,8% dos entrevistados.

Em relação ao tempo gasto em deslocamento para trabalho, o *ranking* é liderado por aqueles que levam entre 25 e 40 minutos (22,2%) e uma hora ou mais (também com 22,2%), seguidos por quem leva entre 40 e 59 minutos (20,4%). Estes três grupos somados representam 64,8% da amostra. Considerando que para 11,1% não é necessário deslocar para trabalho, apenas 24,1% (menos de 1/4) demora até 25 minutos deslocando-se para trabalhar.

Mais um importante fator que se soma ao destino e tempo gasto nos deslocamentos e contribui para compreender as práticas espaciais de trânsito destes moradores é a frequência com que precisam deslocar.

A distância é tempo; não apenas tempo de um deslocamento, mas do somatório de todos os deslocamentos bem como seus custos e **frequências** para todos os membros da família (VILLAÇA, 2017, p. 73, grifo nosso).

Conforme o Quadro 3, para estudar, 29,6% dos moradores do loteamento não precisam sair, enquanto outros 29,6% saem uma vez por dia e 37,1% deles saem duas vezes ou mais por dia. Para trabalhar, 46,3% saem apenas uma vez, 29,6% saem duas ou mais vezes por dia e 24,1% não saem ou não precisam sair do Villa Suíça para trabalhar. Para realizar compras domésticas, observa-se um nítido protagonismo do

grupo que não sai todo dia, correspondendo a 64,8% da amostra, seguido por aqueles que saem uma vez por dia (25,9%) e os que afirmam sair duas ou mais vezes por dia (9,3%) para realizar compras domésticas. Observa-se como os deslocamentos para estudo e trabalho são mais frequentes, a tal ponto que praticamente um terço dos que se deslocam com estes objetivos o fazem mais de uma vez por dia. Por outro lado, para realizar as compras domésticas, os deslocamentos são menos frequentes, sugerindo que os deslocamentos para estudo/trabalho são aproveitados para as compras, tornando mais raras as saídas do loteamento este único objetivo.

Quadro 3. Frequência das práticas espaciais de trânsito para estudo, trabalho e compras domésticas dos moradores do Villa Suíça

Frequência de deslocamentos	Prática espacial de trânsito		
	Estudo	Trabalho	Compras domésticas
1 por dia	29,6%	46,3%	25,9%
2 por dia	24,1%	22,2%	3,7%
3 ou mais por dia	13,0%	7,4%	5,6%
Não saem todo dia	3,7%	14,8%	64,8%
Não saem	29,6%	9,3%	0,0%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: os autores, 2022.

Destino, tempo e frequência são fatores considerados pelo cidadão para realizar suas práticas espaciais. Outro fator determinante nestas escolhas cotidianas é o tipo de transporte. Neste sentido

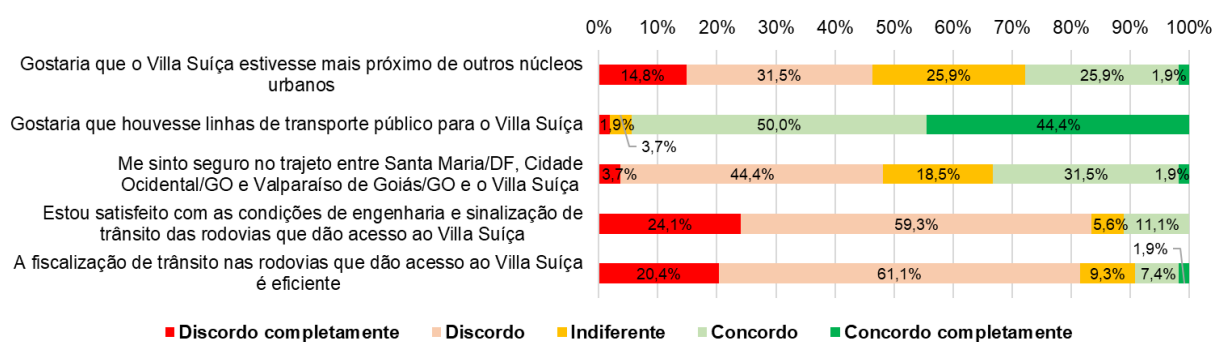
As relações entre proximidade e contiguidade foram alteradas, uma vez que o uso do transporte automotivo e a ampliação das possibilidades de comunicação redefinem as interações espaciais entre diferentes áreas residenciais, entre estas e as áreas de trabalho, consumo e lazer. O resultado dessas transformações é a geração de uma geometria espacial de fluxos mais complexa e menos apoiada nos espaços de inserção imediata de diferentes sujeitos sociais nas cidades (SPOSITO; GOES, 2013, p. 295).

Quanto aos meios de transporte utilizados nas práticas espaciais dos moradores do Villa Suíça, o transporte individual, particular, é o principal modal destes moradores. Tanto para estudo como para trabalho este meio de transporte tem total protagonismo. Para estudo, o transporte individual corresponde a 66,7% dos entrevistados, considerando que 25,9% sequer precisam deslocar para estudar. Para

trabalho, 88,9% utilizam seus próprios veículos para deslocar-se e 9,3% não deslocam com este intuito. Vale destacar que apesar de apresentado como alternativa para resposta no questionário, não existem linhas de transporte público que transitem nas proximidades do loteamento.

Partindo da constatação que as práticas espaciais de trânsito dos moradores do Villa Suíça são realizadas primordialmente em veículos particulares, uma vez que não há linhas de transporte público nas imediações, considerando ainda o fato que o transporte coletivo é pouquíssimo utilizado tanto como a carona solidária, a análise das condições subjetivas que tratam das práticas espaciais de trânsito pode contribuir para compreender se o isolamento em relação a outros núcleos urbanos e a disponibilidade – ou não – de transporte público é determinante para a preferência pelo modal mais utilizado. Além disso, também buscou-se identificar como a segurança viária é percebida pelos moradores (gráfico 3).

Gráfico 3. condições subjetivas que motivam as práticas espaciais de trânsito dos moradores do Villa Suíça



Fonte: os autores, 2022.

Os moradores percebem o isolamento do loteamento em relação a outros núcleos urbanos de maneira diversificada. 46,3% avaliaram negativamente a ideia de que o Villa Suíça pudesse ser mais próximo de outros núcleos urbanos, sendo este grupo composto pelos que discordaram (31,5%) ou discordaram completamente (14,8%) da afirmativa que tratava deste tema. 25,9% da amostra respondeu ser “indiferente”, enquanto 25,9% concordaram e 1,9% concordaram completamente com a afirmação, este último grupo, dos que avaliaram positivamente, representa 27,8% da

amostra. Neste cenário, observa-se que apesar do isolamento infligir a necessidade de práticas espaciais de trânsito, em alguns casos superando a marca de duas vezes por dia, quase metade (46,3%) dos moradores demonstraram gostar do fato do loteamento estar apartado do restante da malha urbana.

Se há um movimento de valorização da distância, existe, por outro lado, o interesse na mudança do modal de transporte pelo quais as práticas são realizadas. 50% dos respondentes concordam que gostariam que houvesse linhas de transporte público para o Villa Suíça e 44,4% concordam completamente com a afirmação.

Considerando que os destinos, o tempo gasto, a frequência, o tipo de transporte se constituem como fatores das práticas espaciais de trânsito, a segurança viária com a qual os deslocamentos são realizados também faz parte do rol destes atributos. Ao serem questionados sobre a sensação de segurança no trajeto (gráfico 3), ou seja, nas vias de circulação de veículos, entre os espaços urbanos adjacentes e o loteamento, 3,7% discordou completamente e 44,4% discordou que sentiam-se seguros, 18,5% declararam-se indiferentes perante a afirmação, enquanto os que sentiam-se seguros neste deslocamento formam um grupo de 33,4%. Assim, dentre os três grupos analisados, tem destaque os que se sentem inseguros, grupo composto de 48,1% da amostra.

Quando analisada a satisfação em relação as condições de engenharia e sinalização de trânsito das rodovias que dão acesso ao Villa Suíça o grupo dos insatisfeitos prevalece com evidência. Eles totalizam 83,4% da amostra, sendo formado por aqueles que discordaram completamente da afirmação proposta (24,1%) e os que discordaram (59,3%). Muito da insatisfação se deve ao fato de que a sinalização de trânsito, a cargo do Departamento de Estradas de Rodagens-DER do Distrito Federal, carece de implantação e manutenção, nas imediações do loteamento, o que segundo a associação de moradores, já foi alvo de diversas solicitações junto àquele órgão.

Em relação a eficiência da fiscalização de trânsito, o que promove a segurança viária nas rodovias que dão acesso ao Villa Suíça, 81,5% dos entrevistados

apresentaram respostas negativas, sendo que 20,4% discordaram completamente e 61,1% discordaram da afirmação. Para finalizar os dados que tratam da segurança viária das práticas espaciais de trânsito dos moradores do loteamento, 81% deles afirmaram já ter visto acidente de trânsito nas vias que dão acesso ao Villa Suíça e 19% nunca viram. Neste contexto, para estes moradores, tanto como a engenharia e sinalização viária, a fiscalização de trânsito também precisa ser aprimorada nesta região como ação para redução da insegurança das vias.

### **Considerações finais**

Analisando a prática espacial do consumo da própria unidade autônoma – o lote – ficou evidente o quanto o pagamento facilitado, entendido como parcelamento, contribuiu para a compra da maioria dos moradores. Para o consumidor, a compra à juros aparenta ser uma boa alternativa – ou é a única que lhe cabe, o que aponta para o fato de que sem envolver as complexas operações de crédito do mercado imobiliário, dificilmente estas unidades habitacionais teriam sido compradas.

Tratando da característica que determinou a opção da moradia naquele espaço, pode-se observar como o controle de acesso é a maior motivação. Controlar o acesso do “outro” ao espaço coletivo da moradia é o que une os moradores em torno de um ideal comum, “a defesa da comunidade”, já que eles são praticamente unânimes ao afirmar que caso não houvesse o fechamento, eles não teriam escolhido morar ali. Somando estes indicadores ao fato de que os valores arrecadados pela associação de moradores deveriam ser investidos prioritariamente em atividades de segurança, para a maioria dos entrevistados, nota-se o quanto este fator é importante.

Comparando a importância do controle territorial observa-se o contraste no tocante ao consumo das unidades autônomas do Villa Suíça. Se por um lado há o protagonismo na necessidade de controlar o acesso como característica mais importante, a maioria dos moradores considera as medidas adotadas atualmente

suficientes, a tal ponto que praticamente todos os entrevistados sentem-se seguros no interior do fechamento.

Além disso, quando analisada a sensação de segurança na cidade, fora do fechamento, o grupo dos “seguros” superou (em apenas um indivíduo) o composto pelos que sentem-se “inseguros”. Isto não justificaria os índices alcançados pela necessidade de controle territorial apresentada nas questões anteriores. Seguros e inseguros quase se equivalem, todavia há um movimento bravejando em prol do aperfeiçoamento do controle no espaço coletivo. Esta relação sugere que há um verdadeiro fetichismo em torno da necessidade de controle do espaço intra-muros em contraponto ao que é realmente sentido quando o morador está na cidade aberta.

No que se refere as práticas espaciais de trânsito foi possível perceber o quanto a Área Metropolitana de Brasília é vivenciada como uma região. Se para estudar e trabalhar o morador do loteamento segue sua rota em direção ao DF, para realizar suas compras domésticas, o principal destino é o estado de Goiás. Isso demonstra como na vida cotidiana, o cidadão realiza suas escolhas espaciais – práticas espaciais – a partir do que ele elege objetiva e subjetivamente como vantagem locacional. Se existe maior disponibilidade de instituições educacionais e maiores opções de geração de renda e atividades econômicas no núcleo metropolitano é para lá que ele segue. Se os valores cobrados por itens domésticos na periferia da metrópole tendem a ser menores, o deslocamento é naquela direção. Nesta perspectiva, morar na fronteira apresenta uma série de potencialidades onde o morador as explora de acordo com o que lhe é mais conveniente naquele momento.

Se a fronteira pode ser um local de potencialidades, também é um local de conflitos. Como é pouco habitada – pelo menos, por enquanto – as imediações do Villa Suíça não conta com linhas de transporte público, o que impõe a obrigação de que as práticas espaciais sejam realizadas por meio do transporte particular, o que aumenta a necessidade de investimento de recursos nesta prática: sejam os recursos financeiros, como a compra e manutenção dos próprios veículos, assim como o tempo que é



investido no deslocamento, que para um grupo considerável, é realizado mais de uma vez por dia.

Relacionando as condições subjetivas que motivaram a compra da unidade habitacional no Villa Suíça e as que permeiam as práticas espaciais de trânsito fica clara outra contradição: se o espaço interior ao fechamento é seguro, o mesmo não acontece com o trajeto, o deslocamento entre a cidade e o loteamento. A insatisfação com as condições de engenharia e sinalização, a ineficiência da fiscalização acrescentadas aos acidentes de trânsito já presenciados apontam para uma insegurança viária latente nas rodovias que dão acesso ao loteamento, sugerindo que além de investir recursos financeiros e de tempo, subjetivamente, para viver no paraíso fechado é necessário antes passar pelo calvário do trânsito da cidade aberta.

### Referências bibliográficas

- BAUMAN, Z. **Modernidade líquida**. Rio de Janeiro. Editora Zahar, 2011. Edição Digital.
- BAUMAN, Z. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro. Editora Zahar, 2012. Edição Digital.
- BAUMAN, Z; LYON, D. **Vigilância líquida**. Rio de Janeiro. Editora Zahar, 2013. Edição Digital.
- CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP; 2000.
- CORREA, R. L. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. *In* VASCONCELOS, P. de A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo. Editora Contexto, 2018. p. 39-59.
- DOURADO, J.; SOBRINHO, F. L. A. O processo de periferização da habitação financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida. **Sociedade e Natureza**, Uberlândia, MG. v. 32, 2020A. p.740-751. <https://doi.org/10.14393/SN-v32-2020-54948>
- DOURADO, J.; SOBRINHO, F. L. A. Entre a forma e o produtor do edifício. O processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás, Brasil. **Terr@ Plural**, Ponta Grossa, PR. v. 14, 2020B. p. 1-20. [DOI: 10.5212/TerraPlural.v.14.2013203.023](https://doi.org/10.5212/TerraPlural.v.14.2013203.023)
- DOURADO, J.; SOBRINHO. A fragmentação socioespacial na metropolização: entre condomínios, loteamentos fechados e de acesso controlado na Área Metropolitana de Brasília Sul. **Cerrados**, Montes Claros, MG. v. 20, 2022. p. 313-346. [DOI: 10.46551/rc2448269220221](https://doi.org/10.46551/rc2448269220221)
- GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo: Atlas, 2008, 200 p.

- GÓES, E. M.; SPOSITO, M. E. B. Práticas espaciais, cotidiano e espaço público: o consumo como eixo da análise do calçadão de Presidente Prudente-SP. **Revista da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia** (Anpege). p.39-65, V.12, n.19, 2016. <https://doi.org/10.5418/RA2016.1219.0002>
- GRAHAM, S. **Cidades sitiadas**. O novo urbanismo militar. São Paulo. Editora Boitempo, 2016. Versão digital.
- GUNTHER, H. Como elaborar um questionário. Planejamento de Pesquisa nas Ciências Sociais, Nº 1. Brasília: UnB, **Laboratório de Psicologia Ambiental**, 2003.
- LENCIONI, S. **Metrópole, Metropolização e Regionalização**. Rio de Janeiro: Editora Consequência; 2017.
- MOURA, R.; BRANCO, M. L. G. C.; FIRKOWSKI, O. L. C. de F. Movimento pendular e perspectivas de pesquisas em aglomerados urbanos. **São Paulo em perspectiva**, v. 19, n. 4, p. 121-133, 2005.
- SODRÉ, R. Prática espacial, habitus e espaço urbano: ensaio de geografia da vida cotidiana. **Geopauta**, Vitória da Conquista, ISSN: 2594-5033, V. 5, n. 1, 2021. <https://doi.org/10.22481/rg.v5i1.7287>
- SOUZA, M. L. de. **Fobópole**. O medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil, 2008. 288 p.
- SOUZA, M L. de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil, 2013. 320 p.
- SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo. Unesp, 1ª Edição, 2013. 359 p.
- SPOSITO, M. E. B. Práticas espaciais e reestruturação em cidades médias. Consumo e cotidiano. In FERREIRA, A; RUA, J.; MATTOS, R. C. (Orgs). **O espaço e a metropolização**. Cotidiano e ação. Rio de Janeiro. Editora Consequência. 2017. P. 627-677.
- SPOSITO, M. E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In VASCONCELOS, P. de A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.) **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo. Editora Contexto, 2018. p. 61-93.
- SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. Fragmentação socioespacial. **Mercator**, Fortaleza, ISSN:1984-2201, v.19, 2020. <https://doi.org/10.4215/rm2020.e19015>
- SWISS PARK, Incorporadora. Disponível em [<https://swisspark.com.br/>] acessado em fevereiro de 2021.
- VASCONCELOS, P. de A. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In VASCONCELOS, P. de A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo. Editora Contexto, 2018. p. 17-37.
- VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. Studio Nobel. São Paulo. 2ª edição. 2017. 391 p.

Contribuição dos autores:

Autor 1: Elaboração, discussão dos resultados, pesquisa bibliográfica e revisão do texto.

A fragmentação à margem da rodovia: as práticas espaciais dos moradores de espaços residenciais fechados  
DOURADO, J.; SOBRINHO, F. L. A.

Autor 2: Supervisão, orientação da pesquisa e revisão do texto.

## CONCLUSÕES

Ao finalizar o esforço de pesquisa é possível destacar alguns pontos que foram observados durante a jornada de sua elaboração e que merecem atenção. O primeiro, está relacionado com a escolha do formato da tese, neste caso, do tipo “artigos científicos”.

Por um lado, realizar o planejamento macro e executá-lo em frações – seções – contribuiu para que os passos metodológicos indicados para alcançar o objetivo geral estivessem sempre claros. Isto possibilitou o avanço progressivo das etapas da pesquisa. Neste formato, sem clareza dos objetivos e com planejamento das ações desconexo com a realidade empírica, o trabalho corria o risco de tornar-se um ajuntamento de ideias que não sustentariam a tese proposta.

Apesar dos empecilhos causados pela pandemia da Covid 19, o que exigiu uma série de alterações à proposta inicial de pesquisa, com a releitura dos objetivos e o aprofundamento da reflexão teórica, foi possível realizar adaptações metodológicas que contribuíram para alcançar os objetivos indicados. Neste sentido, o tempo investido na etapa de planejamento das ações foi precioso, o que acabou evidenciado nos artigos que compõe as seções deste trabalho.

Por outro lado, no formato de “artigos científicos” o aprofundamento da reflexão teórica precisou ser apresentado de maneira sintética. Apesar do interesse em discutir as diversas referências bibliográficas que corroboram para destrinchar os objetos da análise, como as revistas científicas que recebem as pesquisas impõe uma série de restrições de quantidade de páginas e mesmo de formatação textual, a reflexão teórica ficou limitada ao essencial, considerando que a pesquisa empírica precisava estar presente em cada artigo submetido à avaliação. Esta conclusão também se aplica ao uso de quadros, tabelas, gráficos, mapas e ilustrações. Algumas revistas impunham um limite máximo para o uso destes recursos, além do limite de paginação, o que acabou impactando a apresentação destes no corpo da tese, que ficaram restritos àqueles que compunham os artigos.

Além destas conclusões, outra que merece destaque é o fato de que neste formato, ainda que brevemente, algumas reflexões teóricas precisaram ser repetidas em seções diferentes. Apesar de todos os artigos constituírem uma tese única, no processo de submissão individual, algumas ideias precisavam estar contidas para apresentar ao leitor daquele *paper* “único” o arcabouço teórico sobre o qual o trabalho foi estabelecido.

A última conclusão acerca do formato escolhido para elaboração da tese, é que ela possibilitou a divulgação dos resultados de pesquisa ainda durante a realização do curso de doutoramento. Isso contribuiu para que no período de vinculação à Universidade de Brasília, no nível de Doutorado (2019-2023), houvesse a publicação de três artigos, a aceitação de outro (em fila de editoração) e submissão de um último (em processo de avaliação). Ao contrário do formato tradicional, onde, comumente, o discente inicia o processo de divulgação dos resultados somente após obter o grau de Doutor, no formato aqui apresentado, ao defender a tese, a pesquisa já é de conhecimento público.

Em relação as conclusões que tratam especificamente da investigação teórica e empírica realizada, foi possível perceber que na modernidade líquida, o esvaziamento do poder público e a desconfiança em relação à sua capacidade de prover as necessidades de quem o demanda, impõe aos indivíduos obrigações que até então não lhe cabiam. Aqueles que são economicamente mais vulneráveis, continuam à mercê da burocracia estatal enquanto os que podem, acabam investindo recursos para diminuir os impactos causados por esta nova conjuntura.

Da perspectiva temporal, esta nova conjuntura é marcada pelo estado de guerra, que se desdobra sobre o espaço urbano, sem previsão de término, contra inimigos diversos, imprevisíveis e irrastráveis. Esta novidade torna o processo de segregação ainda mais complexo, considerando o movimento de segregação autoimposto por grupos sociais específicos, representados, em uma parte considerável, pelos que podem pagar – em espécie – por privilégios e amenidades. É nesta esteira que a fragmentação socioespacial toma protagonismo na fobópole do século XXI.

No processo de fragmentação, a forma geográfica que cumpre a função de moradia são os Espaços Residenciais Fechados. A existência de ERF em realidades socioespaciais diferentes, em todos os continentes, aponta para o fato de que este processo não é uma característica dos espaços urbanos dos países em desenvolvimento, e sim um processo global, deste tempo.

Retomando os problemas que levaram a este esforço de pesquisa, pode-se afirmar que o processo metropolização do espaço continua em expansão na capital federal, uma vez que o espaço da moradia, o *habitat*, tem sido produzido e comercializado na periferia metropolitana com maior volume do que mesmo no quadrilátero distrital. Este processo foi intensificado durante a vigência do PMCMV que produziu em maior quantidade unidades habitacionais nos municípios goianos da AMB, com destaque para a região da AMBS, composta por Cidade Ocidental, Novo Gama, Luziânia e Valparaíso de Goiás.

Conforme apresentado, o motor financeiro do processo foi PMCMV, que por meio de ações estatais e da iniciativa privada, potencializou a ocupação do território periférico da metrópole em detrimento do núcleo metropolitano, o que impacta diretamente a estrutura urbana e conseqüentemente as práticas espaciais dos moradores da periferia goiana. Moradores estes que não compõe necessariamente o agrupamento das pessoas de renda mais baixa da sociedade, considerando que ação do PMCMV não foi focada na população de menor renda, apesar dos incentivos proporcionados como o pagamento dos subsídios e das taxas de juros reduzidas. Neste sentido, a hipótese que afirma que a produção imobiliária promovida com recursos do PMCMV teve protagonismo nos municípios goianos acentuando o processo de metropolização do espaço de Brasília foi considerada confirmada.

Além de apresentar como o processo de metropolização do espaço tem sido intensificado na AMB por meio da produção de unidades habitacionais na periferia da metrópole, ao investigar as formas, conteúdos e estrutura social que compõe os processos de segregação e fragmentação socioespacial é possível admitir que na AMB o primeiro processo tem se transmutado para o segundo. A segregação na Área Metropolitana de Brasília, como conhecida, aos moldes das cidades do século XX, está em transição para a fragmentação socioespacial, com formas e conteúdos novos, típicos da modernidade líquida, a sociedade do século XXI.

Ao identificar quais formas de *habitats* tem protagonismo no atual processo de comercialização da habitação na AMB, considerou-se que os Espaços Residenciais Fechados, enquanto forma geográfica, constituem a forma habitacional do processo de fragmentação. A partir disso, foi possível investigar a influência do processo de fragmentação socioespacial nesta comercialização de unidades habitacionais na metrópole brasiliense.

Tanto no núcleo metropolitano – o DF – como na periferia da metrópole foi possível perceber o quanto a moradia em ERF tem destaque na vida do consumidor de imóveis. Apesar das diferenças socioespaciais, em ambos os lados da fronteira, a moradia nestes espaços foi a preferência da grande maioria dos cidadãos. Excluindo os municípios goianos de Planaltina e Santo Antônio do Descoberto, em toda a AMB – o que inclui o DF – a comercialização de imóveis em ERF superou a de imóveis isolados, com a liderança do ranking percentual de Valparaíso de Goiás, seguido de Cidade Ocidental e depois do próprio DF, neste quesito. Isto sugere que a sociedade contemporânea, no recorte espacial investigado, é marcada pelo medo e pela insegurança, desta maneira o condomínio (em sentido amplo) se apresenta como agrupamento defensivo que responde a necessidade de proteção na fobópole da primeira parte do século XXI. Neste sentido, a hipótese que afirma que no atual contexto de guerras urbanas,

as habitações em ERF são as mercadorias mais comercializadas independentemente do local onde são construídas, seja em território distrital ou nos municípios goianos, indicando como o espaço metropolitano é vivenciado como uma fobópole foi considerada confirmada.

Para responder o último problema de pesquisa, que aborda as formas com função habitacional que se materializam no processo de fragmentação socioespacial na AMB, partiu-se do princípio que os ERF – forma geográfica – admitem gêneros construtivos de dois grupos: verticais e horizontais. Os verticais são caracterizados como edifícios de quatro pavimentos ou mais. Todavia, a mercadoria que será vendida, portanto, repassada ao consumidor final não é o edifício e sim a sua subdivisão, as unidades autônomas, no caso daqueles que possuem função habitacional, o apartamento, definido como a unidade habitacional.

Entre os municípios goianos que compõe a AMBS, a produção de UH's em edifícios teve maior ocorrência em Valparaíso de Goiás. O município se destaca por duas características que a tornam o *locus* privilegiado para a produção imobiliária: alta densidade demográfica, ocupando a primeira posição na relação entre área e população em todo o estado de Goiás, e a destinação fundiária da terra como 100% urbana, inexistindo áreas rurais. Assim, todo o solo do município se torna uma mercadoria (especial) com grande potencial a ser explorado.

Em Valparaíso de Goiás, a morfologia do processo de verticalização urbana variou entre quatro e onze pavimentos, ainda que o Plano Diretor do município tenha previsão da produção de edifícios de até vinte pavimentos. O edifício de quatro pavimentos é o mais recorrente, por dispensar elevador e baratear os custos, sendo o que abriga a maior quantidade de UHs, com uma clara tendência à padronização arquitetônica dos edifícios. Sem exceção, todos os edifícios com função habitacional produzidos no município após 2009 estão dentro de condomínios, portanto cercados e apartados do restante do espaço urbano.

No que concerne ao segundo grupo dos gêneros construtivos que admitem os ERF, os horizontais, na AMBS foi possível verificar a existência de três espécies jurídicas distintas. Os condomínios, com seu espaço interno de uso coletivo e exclusivo dos condôminos, os loteamentos de acesso controlado, que apesar da previsão jurídica não foram encontrados na pesquisa empírica, e os loteamentos fechados, com seu espaço interno de uso coletivo e exclusivo dos moradores apesar de legalmente constituírem logradouros públicos.

Pelas características socioespaciais analisadas, pode-se afirmar que na AMBS os condomínios são os ERFH da população de menor renda, no grupo dos consumidores de imóveis do mercado formal de habitações, enquanto os LF são o *locus* das classes de médio e alto poder aquisitivo. Devido ao padrão arquitetônico das unidades autônomas e os tipos de

equipamentos coletivos, fica clara a distinção entre estas duas espécies. Um lote em LF, sem edificação, costuma ser mais caro que a UA pronta para ser ocupada em um condomínio.

Os LF, especificamente, materializam a estratégia de esvaziamento do espaço público e também de privatização dos serviços estatais, considerando que, em troca da obrigação municipal de manter a infraestrutura básica e, dependendo do caso, a vigilância (que pode ser entendida como atividade de segurança pública), o Estado delegou a associação de moradores esta responsabilidade. Entretanto, não há óbice legal para que a associação de moradores se furte a suas “responsabilidades”, forçando o governo a investir nos espaços “públicos” do interior dos LF. Na realidade socioespacial, apesar deste espaço ser “coletivo” dos respectivos moradores, quando for conveniente, ele pode vir a ser “público”.

Estas constatações concorrem para confirmar a hipótese de que as formas e espécies que admitem os ERF variam de acordo com o poder aquisitivo do público para o qual são produzidas mostrando como ao contrário de um momento anterior, atualmente, estas formas foram adaptadas para serem vendidas ao maior número de consumidores, inclusive os de renda mais baixa.

Ao analisar as práticas espaciais dos moradores de ERF dos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília Sul a partir de dois grupos de práticas, as de consumo da própria unidade autônoma e de trânsito, foi possível perceber que o pagamento facilitado, entendido como parcelamento, venda à crédito, contribuiu prioritariamente para a compra da maioria dos moradores. Tratando da característica que determinou a opção da moradia naquele espaço, pode-se observar como o controle de acesso é a maior motivação. Controlar o acesso do “outro” ao espaço coletivo da moradia é o que une os moradores em torno de um ideal comum, “a defesa da comunidade”, já que eles são praticamente unânimes ao afirmar que caso não houvesse o fechamento, eles não teriam escolhido morar ali. Somando estes indicadores ao fato de que os valores arrecadados pela associação de moradores deveriam ser investidos prioritariamente em atividades de segurança, para a maioria dos entrevistados, nota-se o quanto este fator é importante.

A partir da análise das práticas espaciais de trânsito, é possível afirmar que a Área Metropolitana de Brasília é vivenciada como uma região. Se para estudar e trabalhar o morador do loteamento segue sua rota em direção ao DF, para realizar suas compras domésticas, o principal destino é o estado de Goiás. Isso demonstra como na vida cotidiana, o cidadão realiza suas escolhas espaciais – práticas espaciais – a partir do que ele elege objetiva e subjetivamente como vantagem locacional. Se existe maior disponibilidade de instituições educacionais e maiores opções de geração de renda e atividades econômicas no núcleo metropolitano é para lá



que ele segue. Se os valores cobrados por itens domésticos na periferia da metrópole tendem a ser menores, o deslocamento é naquela direção. Nesta perspectiva, morar na fronteira apresenta uma série de potencialidades onde o morador as explora de acordo com o que lhe é mais conveniente naquele momento.

Se a fronteira pode ser um local de potencialidades, também é um local de conflitos. Como é pouco habitada – pelo menos, por enquanto – as imediações do Villa Suíça Brasília não contam com linhas de transporte público, o que impõe a obrigação de que as práticas espaciais sejam realizadas por meio do transporte particular, o que aumenta a necessidade de investimento de recursos nesta prática: sejam os recursos financeiros, como a compra e manutenção dos próprios veículos, assim como o tempo que é investido no deslocamento, que para um grupo considerável, é realizado mais de uma vez por dia.

Neste sentido, a última hipótese que parte do pressuposto que os consumidores de ERF localizados nos municípios goianos da AMBS que possuem maior poder aquisitivo adotam práticas espaciais de deslocamento em direção ao território distrital cotidianamente sugerindo que a metrópole é experimentada enquanto uma cidade única apesar dos limites administrativos existentes também foi confirmada.

Da perspectiva metodológica, como sugestão de aprofundamento da temática que podem ser superados em pesquisas posteriores elenca-se a execução de entrevistas com roteiro aberto para aprofundar a análise da perspectiva subjetiva pela qual as práticas espaciais dos moradores de ERF são realizadas. A escolha metodológica apresentada na seção 5 desta tese, questionário fechado, possibilitou verificações que podem ser examinadas por outros ângulos a partir do uso de metodologias diferentes.

Outra indicação é aplicação do mesmo roteiro de entrevista – ou questionário – para os moradores de ERF de espécies jurídicas diferentes. Sabendo que na AMBS cada espécie jurídica é produzida para atender um público consumidor diferente, a comparação dos resultados possibilitaria uma investigação ainda mais relevante dos processos analisados.

Ainda sugere-se que para realizar análises comparativas entre as distintas realidades socioespaciais da Área Metropolitana de Brasília sejam utilizados os dados obtidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE em sua pesquisa – em fase de realização – CENSO 2022. Como o lapso temporal entre o último CENSO publicado (2010) e o de realização desta pesquisa foi considerável, aqui foi necessário utilizar os dados da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios-PDAD e Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios-PMAD realizada em anos distintos nos municípios da AMB. A utilização da mesma base de dados contribuirá para minimizar conflitos metodológicos.

Já no que diz respeito aos apontamentos para pesquisas futuras, em relação aos problemas de pesquisa, indica-se que haja esforço para elucidar algumas questões que surgiram ao término desta investigação, sejam elas: são produzidos ERF por que os consumidores só querem comprar este tipo de habitação ou este tipo de habitação é comprado porque é praticamente o único modelo atualmente oferecido pelas empresas produtoras? O que torna a preferência dos consumidores de habitação dos municípios goianos de Planaltina e Santo Antônio do Descoberto diferente do restante dos demais pertencentes a AMB? Quais são as consequências da expansão do processo de metropolização do espaço para os moradores do DF e do entorno goiano? Como o processo de fragmentação socioespacial é percebido por aqueles que moram fora dos ERF?

Por fim, destaca-se que a pesquisa contribuiu para evidenciar que o processo de metropolização do espaço em Brasília tem apresentado características cada vez mais complexas. Tanto como a intensificação da conurbação, a ocorrência cada vez mais recorrente de deslocamentos pendulares para ambos os lados da fronteira torna central a questão da produção e consumo da habitação no espaço metropolitano. A relação que o consumidor exerce e os tipos de *habitats* escolhidos influenciam na apropriação e experiência cotidiano de viver na metrópole. Além disso, a recente luz lançada sob os dispositivos legais de ordenamento da área metropolitana da capital federal em detrimento da perspectiva histórica adotada, a regional, por meio da RIDE DF, apresenta o quanto os conflitos do dia a dia precisam ser discutidos para que novas alternativas de gestão possam surgir e promover maior integração entre as unidades da federação pertencentes ao arranjo.

Mais uma contribuição apresentada pela pesquisa versa sobre a utilização de uma fonte de dados com grande potencial para os estudos de geografia urbana no Brasil. Com o aumento do número de informações disponibilizadas a partir de 2018, dentre as quais teve destaque nesta pesquisa as “características das unidades financiadas”, o relatório elaborado pelo BACEN é uma rica fonte de dados e sua análise possibilitou investigar as transações ocorridas no mercado imobiliário da AMB, divulgando no ambiente acadêmico uma possibilidade para realização de estudos neste ramo econômico que é conhecido pelo aparato administrativo e legal que impõe barreiras a sua investigação sistemática.

Outra contribuição da pesquisa foi mostrar como na atualidade a metrópole de Brasília é uma cidade multipollicêntrica, que dependendo do objetivo da prática espacial executada, o deslocamento do brasiliense (ainda que goiano) pode ser realizado em direções distintas, inclusive no sentido do Entorno, como no caso das práticas espaciais de trânsito para a realização de compras domésticas.

A última contribuição de destaque aponta para as relações sociais de poder evidenciadas a partir da análise socioespacial. Apesar dos diversos flagrantes de ilegalidade na apropriação de espaços públicos pelos moradores de Loteamentos Fechados, estes permanecem intactos, impedindo o acesso público aos logradouros públicos, que acabam tornando-se “coletivos”, enquanto as prefeituras municipais se omitem no dever de impor o regramento legal na realidade. A lei fica restrita ao mundo jurídico, enquanto a realidade socioespacial aponta para privatização de espaços de que deveriam ser de todos.

## REFERÊNCIAS DA INTRODUÇÃO

ANJOS, R. S. A. dos. Monitoramento do crescimento e vetores de expansão urbana de Brasília. In: PAVIANI, A.; et al. (Orgs). **Brasília 50 anos**. Da capital a metrópole. Brasília: Editora UnB; 2010. p. 369-396.

BAUMAN, Z. **Modernidade líquida**. Rio de Janeiro. Editora Zahar, 2011. 254 p. Edição Digital.

BAUMAN, Z. **Medo líquido**. Rio de Janeiro. Editora Zahar, 2012. Edição Digital.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo. Editora Edusp, 2000. 400 p.

CAMPOS, N. A segregação planejada. In PAVIANI, A. (Org.) **A conquista da cidade**. Movimentos populares em Brasília. Brasília: Editora Universidade de Brasília, p. 109-129. 2010.

DOURADO, J. A fragmentação da metrópole: a Brasília Expulsiva, Expulsa e Excluída. In PELUSO, M. L.; FEITOSA, E. A. S. S.; SOUSA, M. S. M. de. (Orgs.) **Diálogos contemporâneos em geografia**. Volume 2. Brasília: Strong Edições, p. 63-74. 2022.

FERREIRA, I. C. B. Gestão do território e novas territorialidades. In PAVIANI, A. (Org.) **Brasília, Gestão urbana: conflitos e cidadania**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1999. p. 135-143.

GRAHAM, S. **Cidades sitiadas**. O novo urbanismo militar. São Paulo. Editora Boitempo, 2016. Versão digital.

GOUVÊA, L. A. de C. Habitação e emprego: uma política habitacional de interesse social. In PAVIANI, A. (Org.) **Brasília: moradia e exclusão**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1996. p. 232-250.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA-IBGE. **Regiões de Influência das Cidades** – REGIC. IBGE, Rio de Janeiro, 2020. 187 p.

PAVIANI, A. A metrópole terciária. In PAVIANI, A. (Org.) **Brasília, ideologia e realidade: espaço urbano em questão**. 2ª Edição. Brasília. Editora Universidade de Brasília, 2010. 83-116 p.

RODRIGUES, A. M. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In VASCONCELOS, P. de A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs). **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo. Editora Contexto, 2018. p. 147-168.

SANTOS, M. **Por uma Geografia Nova**. 6ª edição. São Paulo. Editora Universidade de São Paulo, 2012. 285 p

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço**. 4ª edição. São Paulo. Editora Universidade de São Paulo, 2014. 384 p.

SILVEIRA, D. P. de F. Gestão territorial do Distrito Federal: trajetórias e tendências. In PAVIANI, A. (Org.) **Brasília, Gestão urbana: conflitos e cidadania**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1999. p. 145-166.

SOUZA, M. L. de. **A prisão e a ágora**. Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil, 2006. 632 p.

SOUZA, M. L. de. **Fobópolis**. O medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil, 2008. 288 p.

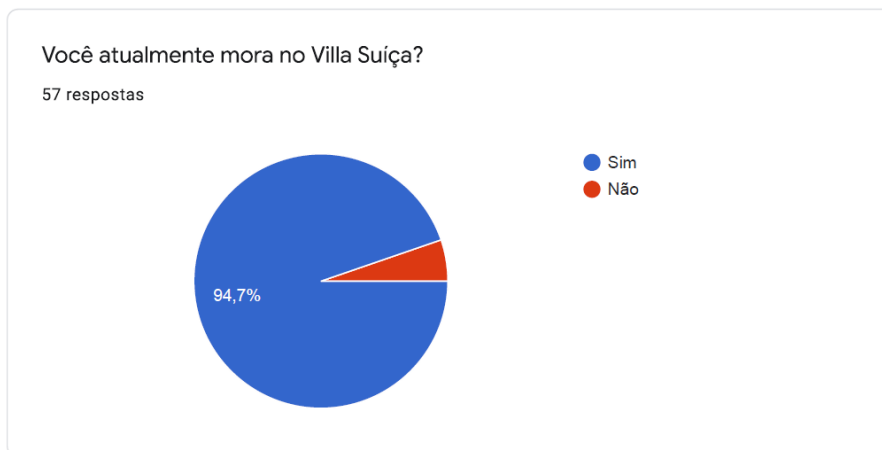
SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo. Unesp, 1ª Edição, 2013. 359 p.

SPOSITO, M. E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In VASCONCELOS, P. de A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.) **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo. Editora Contexto, 2018. p. 61-93.

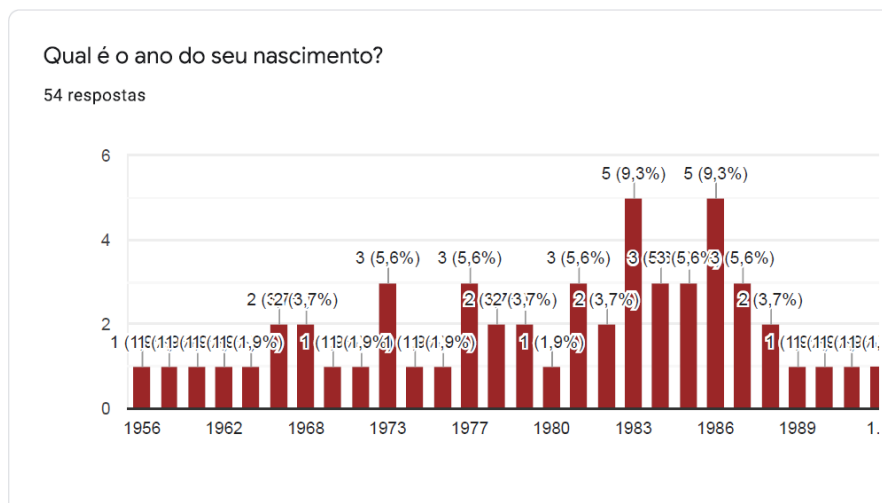
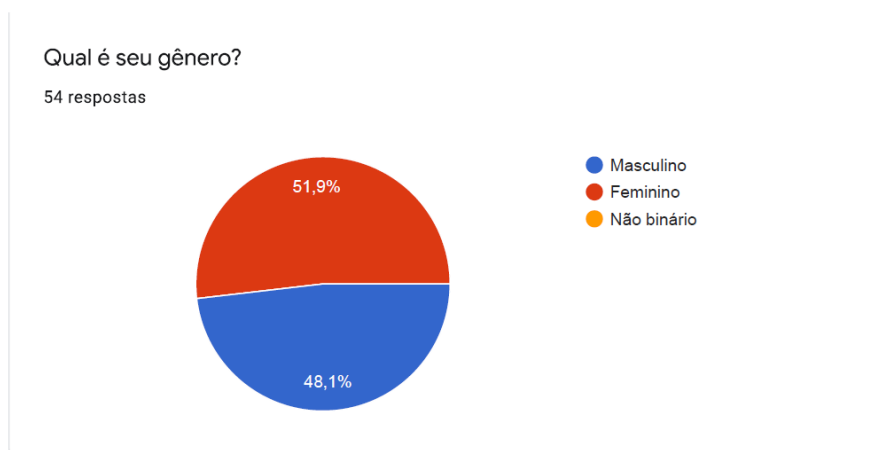
VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. Global Editora. São Paulo. 1986. 123 p.

## APÊNDICE

Questionário formulado, aplicado e analisado na Seção 5, “A FRAGMENTAÇÃO À MARGEM DA RODOVIA: AS PRÁTICAS ESPACIAIS DOS MORADORES DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS”.

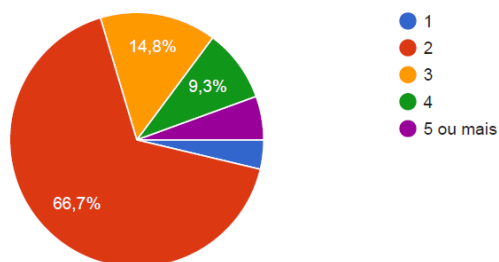


### Caracterização da amostra



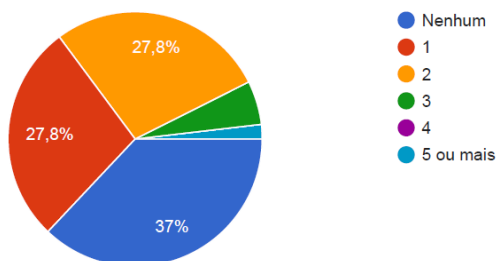
Na sua residência moram quantos adultos?

54 respostas



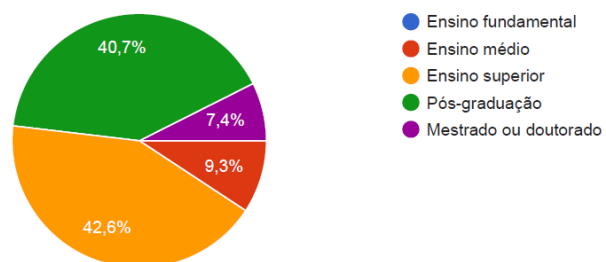
Na sua residência moram quantos menores de 18 anos?

54 respostas



Qual é seu maior nível de escolaridade, ainda que não completo?

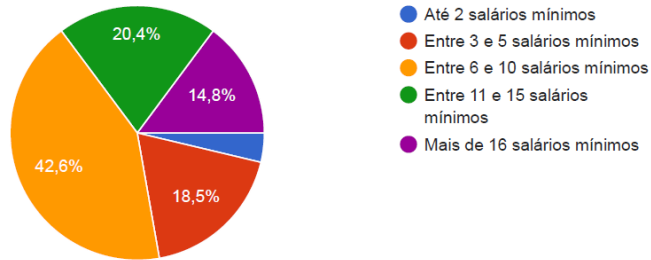
54 respostas





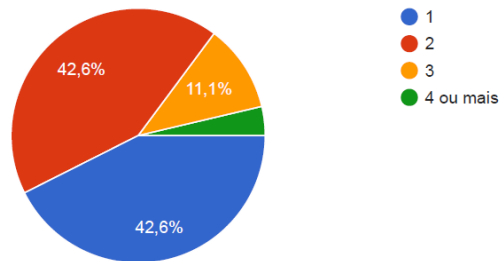
### Qual é a renda mensal da sua família?

54 respostas



### Quantos veículos motorizados sua família possui?

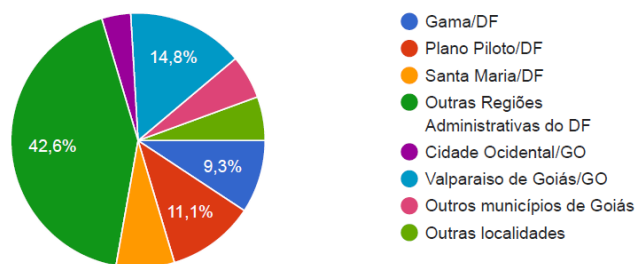
54 respostas



### As práticas de consumo do espaço residencial

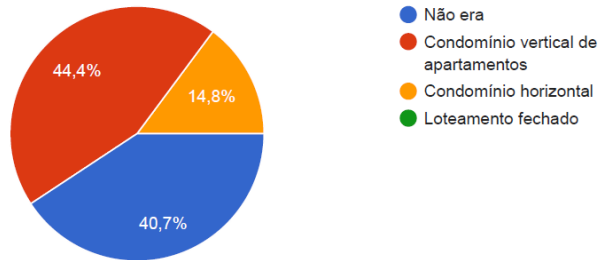
#### Onde você morava antes de mudar para o Villa Suiça?

54 respostas



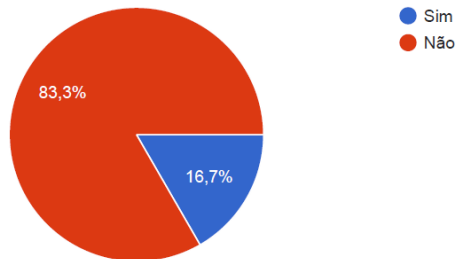
Sua residência anterior era em um espaço residencial fechado?

54 respostas



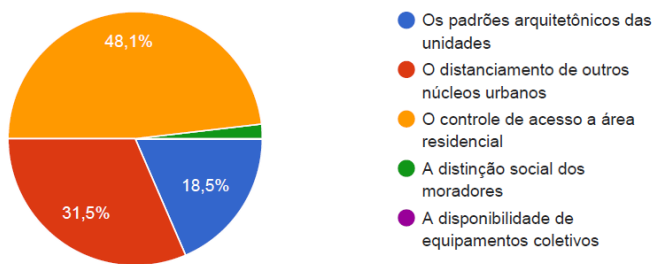
No espaço interno ou na vizinhança da sua residência anterior você foi vítima de algum crime?

54 respostas



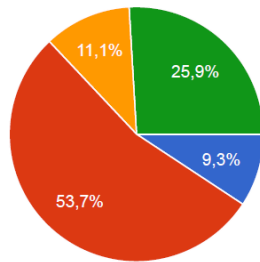
Qual característica do Villa Suíça foi mais importante para você escolher morar aqui?

54 respostas



### Como você adquiriu o seu lote?

54 respostas

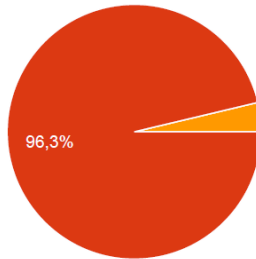


- Pagamento à vista, para a empresa loteadora
- Pagamento parcelado, para a empresa loteadora
- Financiamento bancário, em instituições de crédito oficiais
- Pagamento à vista ou parcelado, para outra pesso...
- Não sou proprietário do lote onde resido



### Caso o Villa Suíça não tivesse o perímetro murado e controle de acesso, você teria escolhido por morar aqui?

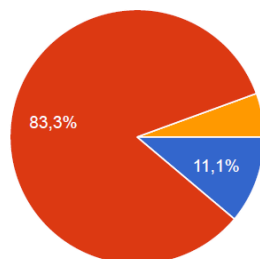
54 respostas



- Sim
- Não
- Indiferente

### No caso do Villa Suíça ser obrigado a remover os muros do perímetro e retirar os dispositivos de controle de acesso, você permaneceria morando aqui?

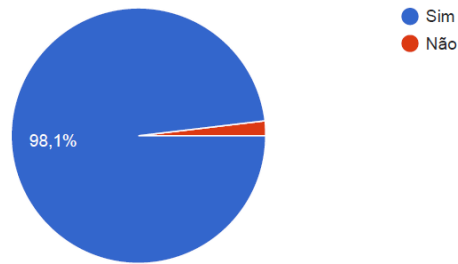
54 respostas



- Sim
- Não
- Indiferente

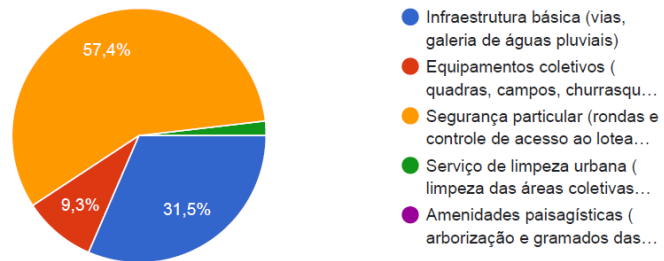
Você contribui mensalmente pagando taxa à associação de moradores?

54 respostas



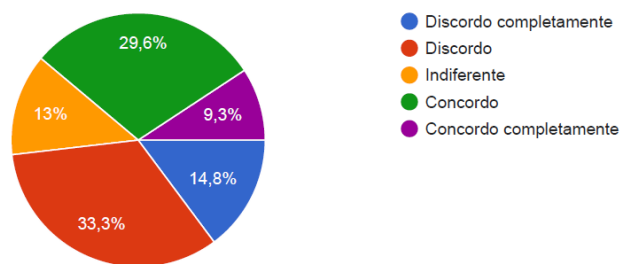
Para você, ainda que não seja associado, onde deve ser investido, prioritariamente, os valores arrecadados pela associação de moradores?

54 respostas



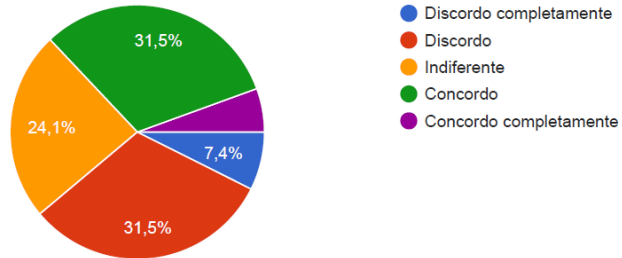
No espaço interno ou na vizinhança da minha residência anterior eu me sentia inseguro.

54 respostas



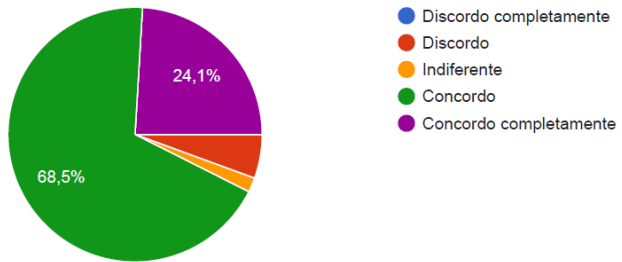
Quando estou na cidade, fora do fechamento do Villa Suíça, me sinto inseguro.

54 respostas



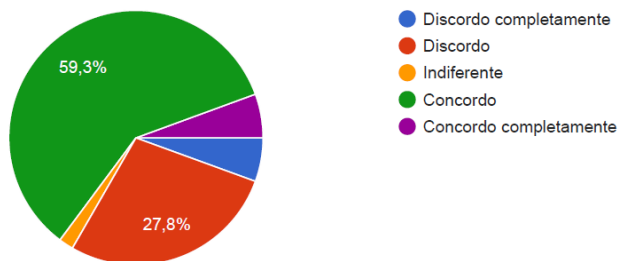
Me sinto seguro dentro do fechamento do Villa Suíça.

54 respostas



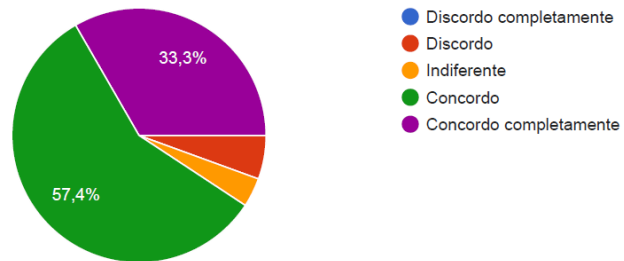
Considero as medidas de controle de acesso na portaria do Villa Suíça suficientes para promover a segurança dos moradores.

54 respostas



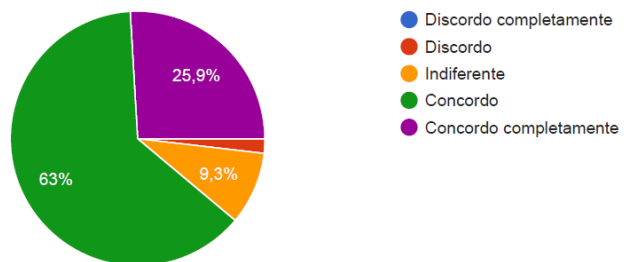
Caso não houvesse o controle de acesso ao Villa Suiça, a utilização das vias e equipamentos coletivos (quadras, campos, churrasqueiras, aparelhos de ginástica) seria perigoso.

54 respostas



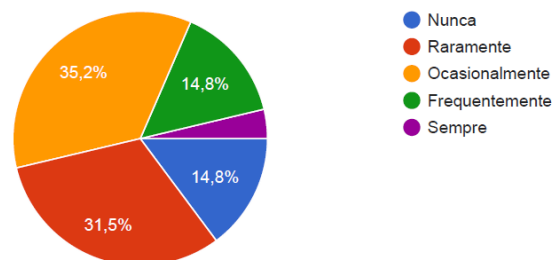
Estou satisfeito em pagar a contribuição para associação de moradores com o intuito de manter o controle de acesso das vias e equipamentos coletivos (quadras, campos, churrasqueiras, aparelhos de ginástica) do Villa Suiça.

54 respostas



Eu e minha família utilizamos os equipamentos coletivos do Villa Suiça (quadras, campos, churrasqueiras, aparelhos de ginástica):

54 respostas

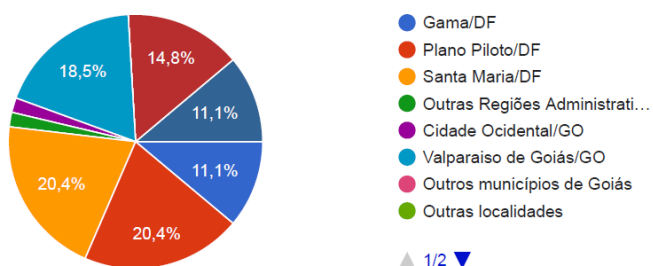


Práticas espaciais de trânsito

Deslocamentos para ESTUDO

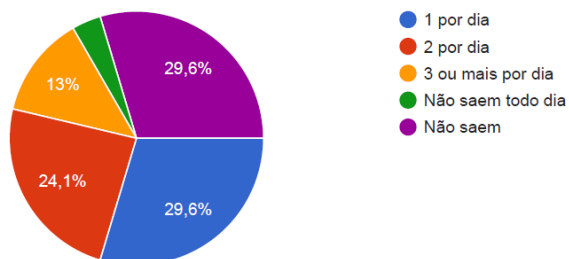
Onde a maioria das pessoas da família estuda?

54 respostas



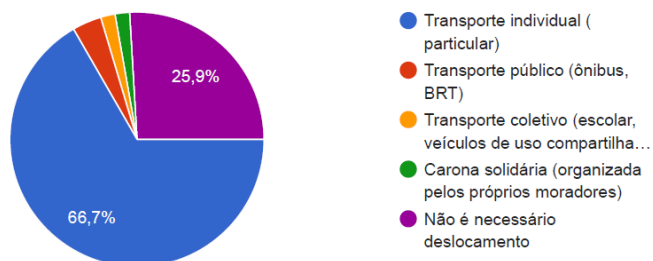
Para estudar, quantas viagens, saindo da área fechada do Villa Suiça, os integrantes da sua família realizam?

54 respostas



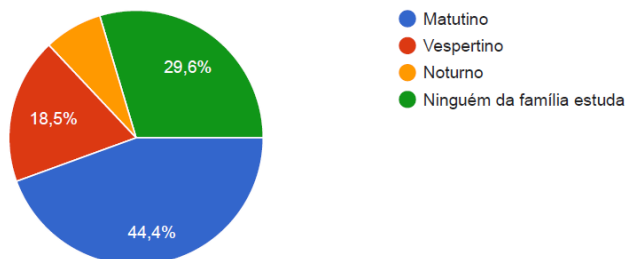
Para estudar, qual é o principal meio de transporte utilizado?

54 respostas



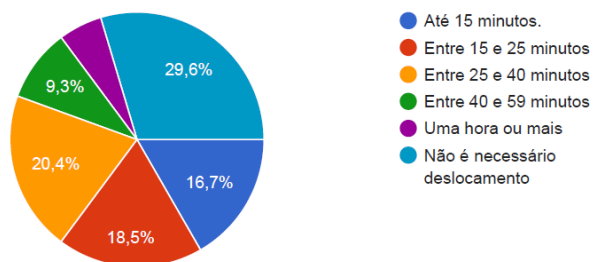
Para estudar, qual é o principal turno que acontecem os deslocamentos saindo da área fechada do Villa Suiça?

54 respostas



Em média, quanto tempo é gasto entre o Villa Suiça e o local de estudo?

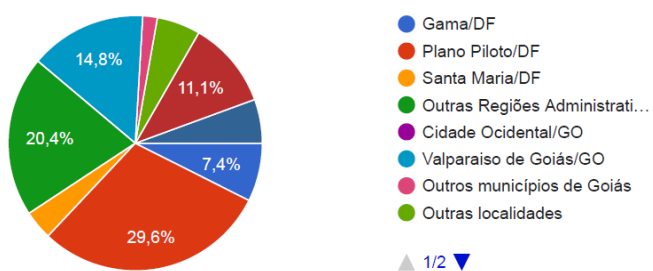
54 respostas



### Deslocamentos para TRABALHO

Onde a maioria das pessoas da família trabalha?

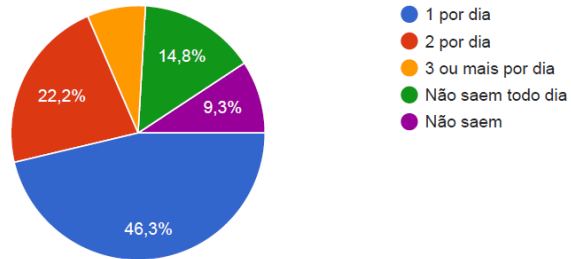
54 respostas





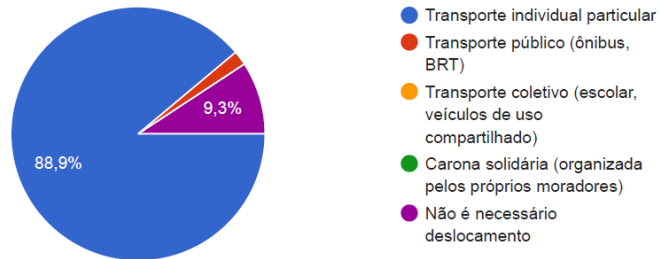
Para trabalhar, quantas viagens, saindo da área fechada do Villa Suiça, os integrantes da sua família realizam?

54 respostas



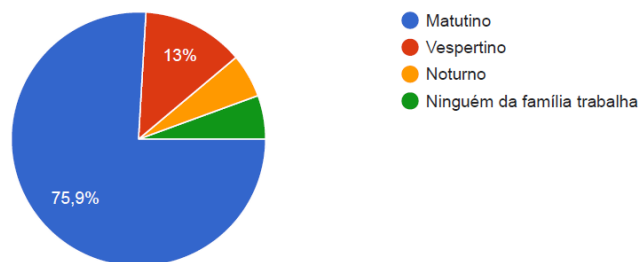
Para trabalhar, qual é o principal meio de transporte utilizado?

54 respostas



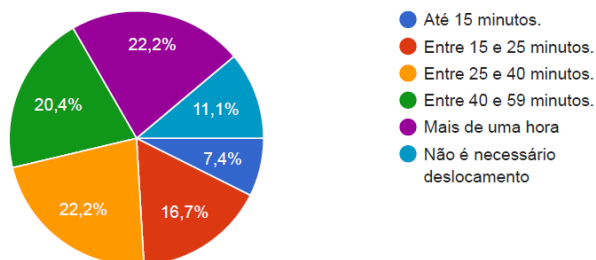
Para trabalhar, qual é o principal turno que acontecem os deslocamentos saindo da área fechada do Villa Suiça?

54 respostas



Em média, quanto tempo é gasto entre o Villa Suiça e o local de trabalho?

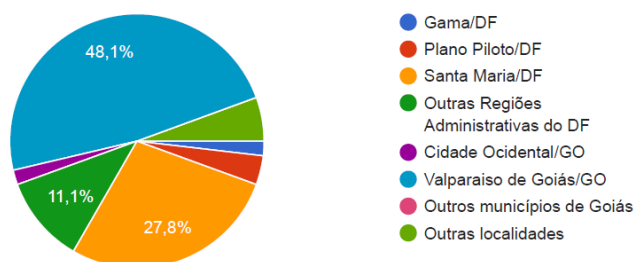
54 respostas



### Deslocamentos para COMPRAS DOMÉSTICAS

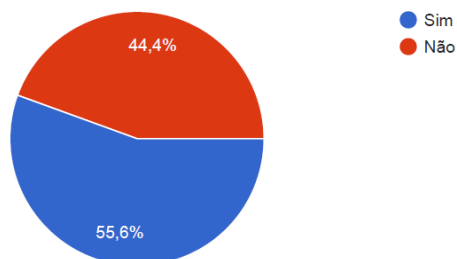
Onde são feitas as compras domésticas da família (supermercado, hortifruti, açougue, padaria)?

54 respostas



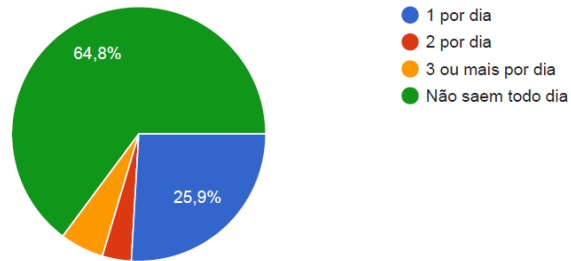
Os integrantes da sua família costumam sair da área fechada do Villa Suiça apenas para fazer compras domésticas (supermercado, hortifruti, açougue, padaria)?

54 respostas



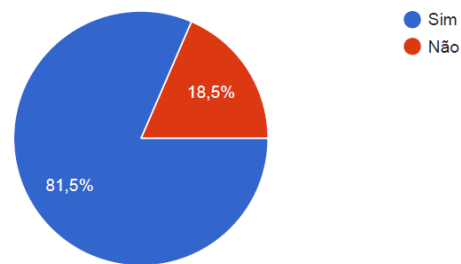
Para fazer compras domésticas (supermercado, hortifruti, açougue, padaria), quantas viagens, saindo da área fechada do Villa Suiça, os integrantes da sua família realizam?

54 respostas



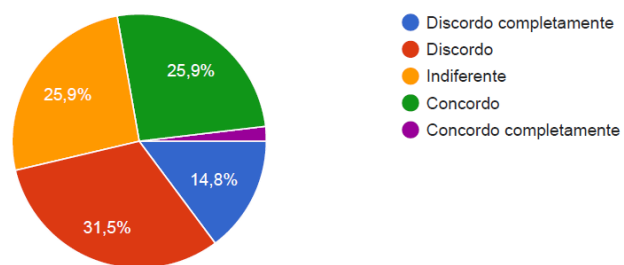
Você já viu algum acidente de trânsito nas vias de acesso ao Villa Suiça?

54 respostas



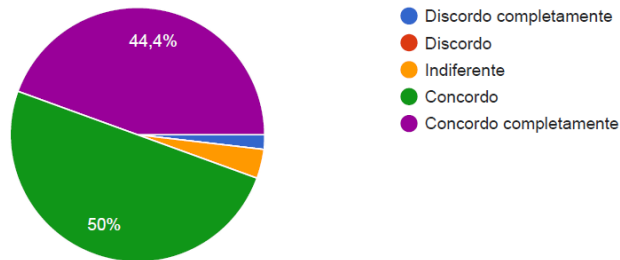
Gostaria que o Villa Suiça estivesse mais próximo de outros núcleos urbanos.

54 respostas



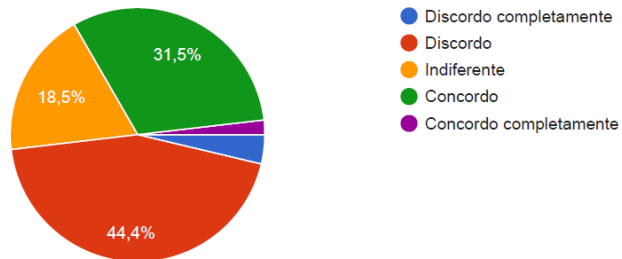
Gostaria que houvesse linhas de transporte público para o Villa Suíça.

54 respostas



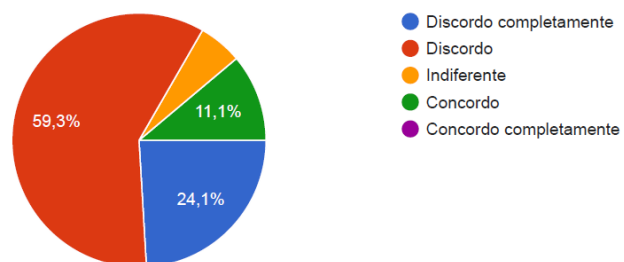
Me sinto seguro no trajeto entre Santa Maria/DF, Cidade Ocidental/GO e Valparaíso de Goiás/GO e o Villa Suíça.

54 respostas



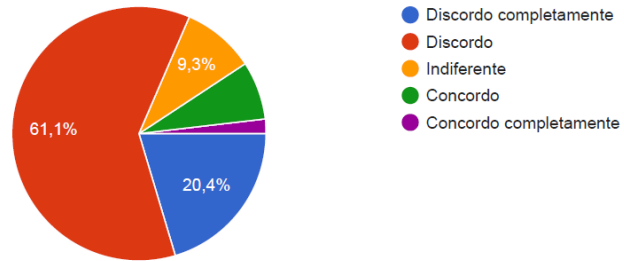
Estou satisfeito com as condições de engenharia e sinalização de trânsito das rodovias que dão acesso ao Villa Suíça.

54 respostas



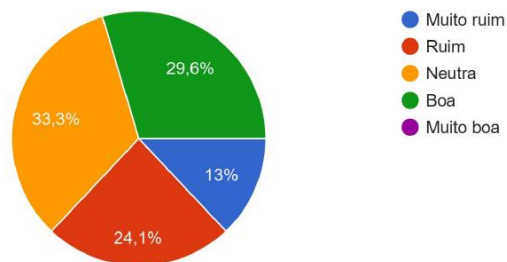
A fiscalização de trânsito nas rodovias que dão acesso ao Villa Suiça é eficiente.

54 respostas



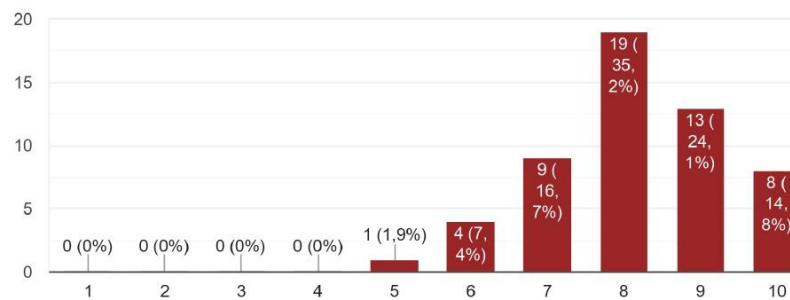
Como você avalia a acessibilidade (relação entre tempo gasto e distância percorrida) ao Villa Suiça?

54 respostas



Em uma escala de 1 a 10, onde 1 é completamente insatisfeito e 10 é completamente satisfeito, como você avalia a experiência de morar no Villa Suiça?

54 respostas



## ANEXO A

Comprovante de submissão e aceite da Seção 2: A FRAGMENTAÇÃO DA METRÓPOLE SUI GENERIS: A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA



**Caminhos de Geografia**  
PORTAL DE PUBLICAÇÕES  
UFU  
ISSN: 1678-6343  
Revista do Programa de Pós-graduação em Geografia da  
Universidade Federal de Uberlândia - UFU

### DECLARAÇÃO

Declaramos que o artigo "A FRAGMENTAÇÃO DA METRÓPOLE SUI GENERIS: A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA", de autoria de Joesley Dourado e Fernando Luiz Araújo Sobrinho foi aceito para publicação na Revista Caminhos de Geografia (ISSN 1678-6343).

Por ser verdade, firmamos abaixo.

Uberlândia, 4 de julho de 2022.



Prof. Dr. Paulo Cezar Mendes  
Caminhos de Geografia  
Editor Chefe

## ANEXO B

Pedidos de informação e as respectivas respostas obtidas junto às prefeituras municipais dos municípios da Área Metropolitana de Brasília Sul discutidos na Seção 4: A FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL NA METROPOLIZAÇÃO: ENTRE CONDOMÍNIOS, LOTEAMENTOS FECHADOS E DE ACESSO CONTROLADO NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA SUL.

Prefeitura de  
**Cidade Ocidental**



**NúcleoGov**  
Portal da Transparência

### Comprovante de Solicitação

A Prefeitura de Cidade Ocidental, vem por meio deste documento comprovar a solicitação de protocolo 2021089609974416

Solicitante: JOESLEY DOURADO BASTOS

Data de abertura: 16/08/2021 00:00

Prazo: 05/09/2021

**JOESLEY DOURADO BASTOS | 16/08/2021 14:21**

Considerando o "Loteamento de Acesso Controlado", incluído pela Lei Federal 13.485/2017 no parágrafo 8º, do Artigo 2º da Lei Federal Nº 6.786/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências, QUESTIONO: Em Cidade Ocidental, existe ato do poder público Municipal que regulamente o controle de acesso a algum loteamento? Caso sim, qual o ato e qual o loteamento?

**Márcio Araujo | 27/08/2021 08:34**

Prezado (a), gostaríamos que fosse mais específica a cerca de sua solicitação de informação. Pois todo loteamento quando aprovado e criado ele já tem regulamentado os acessos. Caso queira colocamos a disposição nossa equipe de engenheiros que poderá esclarecer qualquer duvida que venha a ter. O número para contato é o 61-3605-3837 (horário comercial)

**JOESLEY DOURADO BASTOS | 27/08/2021 09:06**

Segundo o parágrafo 8º, do Artigo 2º da Lei Federal Nº 6.786/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências, quando um loteamento é de acesso controlado (portanto possui logradouros públicos) o poder público é responsável por regulamentar o controle de acesso. Quero saber se existe no município de Cidade Ocidental alguma regulamentação (Lei, Decreto, Portaria, Instrução Normativa) que especifique como o controle de acesso deve ser realizado para os loteamentos fechados. Existe regulamentação do poder público que trate da fiscalização do controle de acesso (horários, forma de identificação do visitante, órgão responsável, previsão de penalidade para os moradores dos loteamentos fechados que não permitem o acesso de outros moradores da cidade) ou os próprios moradores dos loteamentos são responsáveis por esta regulamentação?

**Márcio Araujo | 10/09/2021 14:23**

Boa tarde. Lei nº 1026 (<https://acessoainformacao.cidadeocidental.go.gov.br/legislacao/lei/id=40>) Seção VI Art.48 e 49

Disponibilizado na subseção E-SIC da seção Acesso à Informação através do endereço eletrônico: [https://acessoainformacao.cidadeocidental.go.gov.br/bovibria/sic\\_acompanhar](https://acessoainformacao.cidadeocidental.go.gov.br/bovibria/sic_acompanhar) através do protocolo 2021089609974416 e do CPF/CNPJ do solicitante.



Joesley &lt;joesleyb@gmail.com&gt;

**Informações sobre loteamento de acesso controlado**

1 mensagem

Joesley <joesleyb@gmail.com>  
Para: ouvidoria@luziania.go.gov.br

16 de agosto de 2021 às 14:27

Boa tarde,  
Considerando o "Loteamento de Acesso Controlado", incluído pela Lei Federal 13.465/2017 no parágrafo 8º, do Artigo 2º da Lei Federal Nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências, QUESTIONO:

Em Luziânia, existe ato do poder público Municipal que regulamente o controle de acesso a algum loteamento?  
Caso sim, qual o ato e qual o loteamento?

**Prefeitura de  
Novo Gama****NúcleoGov**  
Portal da Transparência

Comprovante de Solicitação

A Prefeitura de Novo Gama, vem por meio deste documento comprovar a solicitação de protocolo  
**2021086068318016**

Solicitante: **JOESLEY DOURADO BASTOS**Data de abertura: **16/08/2021 00:00**Prazo: **05/09/2021****JOESLEY DOURADO BASTOS | 16/08/2021 14:30**

Considerando o "Loteamento de Acesso Controlado", incluído pela Lei Federal 13.465/2017 no parágrafo 8º, do Artigo 2º da Lei Federal Nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências, QUESTIONO: Em Novo Gama, existe ato do poder público Municipal que regulamente o controle de acesso a algum loteamento? Caso sim, qual o ato e qual o loteamento?

**PREFEITURA DE NOVO GAMA-GO | 18/08/2021 09:42**

Bom dia. Via de regra, o Município não tem controle de acesso a loteamento, exceto de condomínios. Poderia me informar qual loteamento o Senhor está se referindo? Obrigada, aguardo respostas.

Disponibilizado na subseção **E-SIC** da seção **Acesso à Informação** através do endereço eletrônico:

[https://acessoainformacao.novogama.go.gov.br/ouvidoria/sic\\_acompanhar](https://acessoainformacao.novogama.go.gov.br/ouvidoria/sic_acompanhar) através do protocolo 2021086068318016 e do CPF/CNPJ do solicitante.





## Comprovante de Solicitação

A Prefeitura de Valparaíso de Goiás, vem por meio deste documento comprovar a solicitação de protocolo 2021088522027816

Solicitante: JOESLEY DOURADO BASTOS

Data de abertura: 16/08/2021 00:00

Prazo: 05/09/2021

JOESLEY DOURADO BASTOS | 16/08/2021 14:35

Considerando o "Loteamento de Acesso Controlado", incluído pela Lei Federal 13.465/2017 no parágrafo 8º, do Artigo 2º da Lei Federal Nº 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências, QUESTIONO: Em Valparaíso de Goiás, existe ato do poder público Municipal que regulamente o controle de acesso a algum loteamento? Caso sim, qual o ato e qual o loteamento?

LUIZ HENRIQUE FERREIRA DE SOUZA | 10/09/2021 13:19

Prezado Sr. Joesley Dourado, Em resposta a sua solicitação encaminhada para esta Ouvidoria Geral de Valparaíso, orientamos que entre em contato com a Divisão de Posturas da Superintendência de Fiscalização pelo telefone (61) 3629-4700 ou no e-mail: fiscalizacaoposturas.valparaiso@gmail.com de Segunda a Sexta das 08h às 17h. Sendo o que tinha a informar, agradecemos a sua manifestação e nos colocamos à disposição. Atenciosamente, Ouvidoria Geral.

Disponibilizado na subseção E-SIC da seção Acesso à Informação através do endereço eletrônico: [https://acessoainformacao.valparaisodegoias.go.gov.br/ouvidoria/sic\\_acompanhar](https://acessoainformacao.valparaisodegoias.go.gov.br/ouvidoria/sic_acompanhar) através do protocolo 2021088522027816 e do CPF/CNPJ do solicitante.

## ANEXO C

Comprovante de submissão à revista “Geopauta” da Seção 5: A FRAGMENTAÇÃO À MARGEM DA RODOVIA: AS PRÁTICAS ESPACIAIS DOS MORADORES DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS.

The screenshot shows the 'Submissões' (Submissions) page in the Geopauta system. The interface includes a top navigation bar with the user's name 'joesleyb' and language 'Português (Brasil)'. A sidebar on the left contains the 'Submissões' menu. The main content area is titled 'Submissões' and has tabs for 'Fila' (1) and 'Arquivos'. Below this, there is a section for 'Minhas Submissões Designadas' with a search bar and a 'Nova Submissão' button. A list of submissions is displayed, with the first entry being '11606 Dourado et al.' with the title 'A fragmentação à margem da rodovia: as práticas espaciais dos moradores de espaços residenciais fechados'. This entry is marked as 'Submissão' and has one discussion. A 'Ver Submissão' button is located at the bottom right of the entry details.

Filtros	11606	Dourado et al.	Submissão
Atrasado	A fragmentação à margem da rodovia: as práticas espaciais dos moradores de espaços residenciais fechados		1
Incompleto	Discussões abertas		
Estágios	Última atividade registrada em quarta-feira, 16 de novembro de 2022.		
<b>Submissão</b>			
Avaliação			
Edição de Texto			
Editoração			