



Universidade De Brasília – UnB  
Instituto De Ciências Humanas – ICH  
Departamento De Geografia – GEA  
Programa De Pós-Graduação Em Geografia

**REVITALIZAÇÃO AVENIDA W3 SUL, BRASÍLIA**  
**GENTRIFICAÇÃO NA PROSPECTIVA DE UMA REVITALIZAÇÃO**

**MIGUEL ANGEL VALLEJO ROJAS**

Dissertação de Mestrado

**Brasília-DF: julho / 2023**



Universidade De Brasília – UnB  
Instituto De Ciências Humanas – ICH  
Departamento De Geografia – GEA  
Programa De Pós-Graduação Em Geografia

**REVITALIZAÇÃO AVENIDA W3 SUL, BRASÍLIA**  
**GENTRIFICAÇÃO NA PROSPECTIVA DE UMA REVITALIZAÇÃO**

Miguel Angel Vallejo Rojas

Discente

Prof. Marília Luiza Peluso

Orientadora

Dissertação de Mestrado

Brasília-DF: julho / 2023



Universidade De Brasília – UnB  
Instituto De Ciências Humanas – ICH  
Departamento De Geografia – GEA  
Programa De Pós-Graduação Em Geografia

## **REVITALIZAÇÃO AVENIDA W3 SUL, BRASÍLIA GENTRIFICAÇÃO NA PROSPECTIVA DE UMA REVITALIZAÇÃO**

Miguel Angel Vallejo Rojas

Discente

Dissertação apresentada ao Departamento de Geografia do Instituto de Ciências Humanas da Universidade de Brasília, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do Grau de Mestre em Geografia, área de concentração Gestão Ambiental e Territorial, opção Acadêmica: Produção do Espaço Urbano, Rural e Regional.

Aprovado pela banca examinadora formada pelos professores:

---

---

Prof. Dra. Marília Luiza Peluso  
Departamento de Geografia - UnB (Orientadora)

---

Prof. Dr. Neio Lúcio de Oliveira Campos  
Departamento de Geografia - UnB (Avaliador)

---

Prof. Dra. Karina Monteros Cueva  
Departamento de Arquitectura - Universidad Técnica Particular de Loja (Avaliadora)

---

Prof. Dra. Regina de Souza Maniçoba  
Departamento de Geografia – UnB – UniCEUB (Avaliadora)

Defendida e aprovada em: julho de 2023



Universidade De Brasília – UnB  
Instituto De Ciências Humanas – ICH  
Departamento De Geografia – GEA  
Programa De Pós-Graduação Em Geografia

## FICHA CATALOGRÁFICA

VALLEJO ROJAS, Miguel Angel

Revitalização Avenida W3 Sul, Brasília. Gentrificação na Prospectiva De Uma Revitalização / Miguel Angel Vallejo Rojas. – 2023. 121 f.: il; 30 cm.

Dissertação (mestrado) – Universidade de Brasília.

Instituto de Ciências Humanas. Departamento de Geografia. Programa de Pós- Graduação em Geografia. 2023.

Orientação: Marília Luiza Peluso

Inclui Bibliografia.

Gentrificação

Gentrificação política

Território gentrificado

Brasília

Política pública

Revitalização

Espaço urbano degradado

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

---

Miguel Angel Vallejo Rojas

## AGRADECIMENTOS

*Vamos despacio, que tenemos prisa.*

Aquellas palabras de mi madre para que intente encontrar paz y orden en mi vida.

Não posso deixar de agradecer à minha família, onde encontro refúgio e paz do caos do mundo. Aos meus irmãos que sempre estiveram presentes me motivando, e à minha mãe, que nunca me deixou nos momentos que eu mais precisava. **Só Deus conhece a gratidão do meu coração.**

Aos meus professores da Universidade de Brasília, com quem aprendi lições de vida junto com o conhecimento, e especialmente à minha orientadora Marília, por sua paciência e por me mostrar que arquitetura e geografia não estão tão distantes do que parecem.

À Universidade de Brasília, e seus diversos departamentos, por estar sempre presente, nas questões mais importantes, por nunca deixar seus alunos e me fazer sentir em casa apesar da distância. E pela oportunidade de me vincular em alguns projetos que se refletem nesse trabalho.

À Organização dos Estados Americanos e ao Grupo de Universidades Brasileiras GCUB, pela oportunidade de me permitir continuar com meus estudos de mestrado e que continuem democratizando o conhecimento nas Américas.

A toda a equipe do transporte público de Brasília, que é parte fundamental da minha pesquisa.

Ao pessoal da saúde, tanto do setor público quanto do privado de Brasília, que nos meus momentos de maior necessidade, eu podia contar com eles.

A esta cidade e às suas pessoas, onde nos permitimos conhecermos e dividir histórias, sinto-me parte desta cidade. Obrigado a todos que se cruzaram comigo e me fizeram crescer como pessoa.

Aos amigos que nos encontramos em uma cidade moderna e que levarei sempre na memória.

A Diogo, que nos conhecemos no caminho da vida, quem seria meu companheiro de aventuras no intento de descobrir a cidade de infinitas curvas. Quem me ajudaria a descobrir uma Brasília diferente, onde aquele mágico pôr do sol brasileiro foi a paisagem de grandes lembranças.

## DEDICATÓRIA

A todo povo de Brasília.

Brasília não é feita por sua arquitetura, nem por seus políticos, a Brasília quem faz é o seu povo. Como disse JK: "Brasília é de vocês, Brasília é de todo o povo".

E é que Brasília é uma cidade de migrantes, de corações corajosos e cheios de presságios que percorrem suas grandes avenidas e suas curvas infinitas para encontrar aquela Brasília da esperança. CANDANGOS caminhando num patrimônio, que embora pareça eludir-se quando o sol se põe, na alvorada eles encontram motivos para voltar nesta cidade que amam.

Brasília cidade de migrantes, que procuram aquele destino que não se eclipsa no horizonte. Sua comida, sua cultura, sua história, vem de todos os caminhos, trazidas pelas mãos que dia a dia conseguem que a arquitetura moderna cumpra sua função social.

Não posso dedicar palavras a uma cidade, porque os edifícios não sentem, seriam palavras que se perderiam no frio do concreto. Esta obra é dedicada a todos aqueles que acordam com o patrimônio no horizonte. Pesquisa dedicada ao povo brasiliense que enche a modernidade de vida, por todos os cantos, e cria um monte de histórias na cidade das asas que voa junto ao futuro. E é que o Brasiliense é de coração migrante, de diferentes povos, do Brasil e do mundo, que encontrou aqui o palco para sonhar acordado.

Somos CANDANGOS, esperando aquela alvorada da esperança que ilumina as grandes avenidas e nos faz viajar por essas curvas infinitas enquanto construímos nossos sonhos. Brasília, a cidade de migrantes dos quais me sinto parte e na qual deixo parte do meu coração nestas ruas modernas.

## RESUMO

O termo "gentrificação" proposto pela socióloga Ruth Glass em 1964 procura analisar e explicar os condicionantes do desenvolvimento urbano dos bairros de Londres após o pós-guerra, onde a renovação urbana e a ativação econômica destes escondem o deslocamento das populações proletárias. A partir dessa análise, estabelece-se uma relação intrínseca entre renovação espacial e gentrificação, denunciando o deslocamento populacional segregador, onde o Estado desempenha papel primordial no estabelecimento desses processos no desenvolvimento urbano. Assim, propõe-se uma metodologia de análise multifatorial que inclui a análise das dimensões históricas, políticas e socioespaciais que podem mostrar os efeitos da gentrificação no contexto latino-americano. Levando em consideração a fundamentação teórica da gentrificação, e sua relação com as políticas públicas de revitalização urbana, políticas que buscam uma renovação econômica e paisagística de um espaço degradado, especialmente nos centros históricos, nosso contexto latino-americano e situação do nosso estudo de caso, Avenida W3 Sul localizada no Plano Piloto da cidade de Brasília, Patrimônio Mundial da Humanidade. Avenida que atualmente está sob intervenções em sua infraestrutura, um projeto que tenta recuperar o espaço que a partir de 2000 iniciou um processo de degradação espacial. Política pública executada entre os anos de 2019-2021, que visa articular uma renovação da infraestrutura e paisagística da Avenida à reativação econômica do espaço. Este estudo propõe uma metodologia que analisa o papel fundamental do Estado na estruturação de processos de gentrificação e a implicação de suas políticas públicas como estruturantes de uma gentrificação política em territórios latino-americanos, para a recuperação de imaginários coletivos de territórios gentrificados como lugares de coesão econômica e social.

Palavras-chave:

Gentrificação. Gentrificação política. Território gentrificado. Política pública. Revitalização. Espaço urbano degradado. Brasília

## ABSTRAC

The term "gentrification" proposed by the sociologist Ruth Glass in 1964 tries to analyze and explain the conditions of the urban development of the neighborhoods of London after the post-war period, where the urban renewal and economic activation of these hide the displacement of proletarian populations. From this analysis, an intrinsic relationship between spatial renewal and gentrification is established, denouncing the segregating population displacement, where the state plays a primordial role in the establishment of these processes within urban development. Thus, a multifactorial analysis methodology is proposed that includes the analysis of the historical, political, and socio-spatial dimensions that can show the effects of gentrification in the Latin American context. Taking into consideration the theoretical foundation of gentrification, and its relationship with public policies of urban revitalization, policies that seek an economic and landscape renewal of a degraded space, especially in historic centers, our Latin American context. Situation of our case study, W3 Sul Avenue located in the Plano Piloto of the city of Brasilia, World Heritage of Humanity. Avenue that is currently under interventions in its infrastructure, a project that tries to recover the space that from 2000 began a process of spatial degradation. Public policy executed between the years 2019-2021, which aims to articulate a renewal of the infrastructure and landscape of the Avenue in favor of the economic reactivation of the space. This study proposes a methodology that analyzes the fundamental role of the state in the structuring of gentrification processes and the implication of its public policies as structuring a political gentrification in Latin American territories, for the recovery of collective imaginaries of gentrified territories as places of economic and social cohesion.

Keywords:

Gentrification. Political gentrification. Gentrified territory. Public policy. Revitalization. Degraded urban area. Brasilia.

## RESUMEN

El término “gentrificación” propuesto por la socióloga Ruth Glass en 1964 intenta analizar y explicar las condicionantes del desarrollo urbano de los barrios de Londres después de la posguerra, donde la renovación urbana y activación económica de estos ocultan el desplazamiento de poblaciones proletarias. De este análisis, se establece una relación intrínseca entre renovación espacial y gentrificación, denunciando la mudanza poblacional segregadora, donde el estado ejecuta un papel primordial en el establecimiento de estos procesos dentro del desarrollo urbano. Así, se propone una metodología de análisis multifactorial que incluye el análisis de las dimensiones históricas, políticas y socioespaciales que puedan mostrar los efectos de gentrificación en el contexto latinoamericano. Tomando en consideración la fundamentación teórica de la gentrificación, y su relación con políticas públicas de revitalización urbana, políticas que buscan una renovación económica y paisajística de un espacio degradado, sobre todo en los centros históricos, nuestro contexto Latinoamericano. Situación de nuestro caso de estudio, la Avenida W3 Sul localizada en el Plano Piloto de la ciudad de Brasilia, Patrimonio Mundial de la Humanidad. Avenida que actualmente se encuentra bajo intervenciones en su infraestructura, proyecto que intenta recuperar el espacio que a partir del 2000 comenzó un proceso de degradación espacial. Política pública ejecutada entre los años 2019-2021, que pretende articular una renovación de la infraestructura y el paisaje de la Avenida a favor de la reactivación económica del espacio. El presente estudio plantea una metodología que analiza el papel fundamental del estado en la estructuración de los procesos de gentrificación y la implicancia de sus políticas públicas como estructuradoras de una gentrificación política en territorios Latinoamericanos, para la recuperación de imaginarios colectivos de territorios gentrificados como lugares de cohesión económica y social.

Palabras clave:

Gentrificación. Gentrificación política. Territorio gentrificado. Política pública. Revitalización  
Espacio urbano degradado. Brasilia

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 5 - Diagrama da metodologia / Fonte: Acervo próprio .....	37
Figura 1-Plano de áreas degradadas de Brasília / Fonte: PDOT2009 .....	44
Figura 2 - Fotografia W3 Sul 1 / Fonte: Acervo pessoal .....	46
Figura 3-Collage W3 Sul / Fonte: Acervo pessoal .....	47
Figura 4 - Fotografia W3 Sul 2 / Fonte: Acervo pessoal .....	48
Figura 6- Fotografia W3 Sul 3 / Fonte: Acervo pessoal .....	51
Figura 7 - Fotografia W3 Sul 4 / Fonte: Acervo pessoal .....	54
Figura 8 - Fotografia W3 Sul 5 / Fonte: Acervo pessoal .....	54
Figura 9-Plano comparativo dos Planos Pilotos / Fonte: TERRACAP .....	62
Figura 10 - Colagem degradação espacial / Fonte: Acervo pessoal .....	69
Figura 11 -Fotografia W3 Sul 6 / Fonte: Acervo pessoal .....	75
Figura 12 - Fotografia W3 Sul 7 / Fonte: Acervo pessoal .....	76
Figura 13 - Prédios de uso misto: moradia y comercio / Fonte: Acervo pessoal .....	83
Figura 14 - Novo comercio 1 / Fonte: Acervo pessoal .....	86
Figura 15 - Novo comercio 2 / Fonte: Acervo pessoal .....	87
Figura 16 - Novo comercio 3 / Fonte: Acervo pessoal .....	87
Figura 17 - Novo comercio 4 / Fonte: Acervo pessoal .....	88
Figura 18 - Novo comercio 5 / Fonte: Acervo pessoal .....	88
Figura 19 - Novo comercio 6 / Fonte: Acervo pessoal .....	89
Figura 20 - Novo comercio 7 / Fonte: Acervo pessoal .....	89
Figura 21 - Novo comercio 8 / Fonte: Acervo pessoal .....	90
Figura 22-Fotografias de uma “Kitnet” estândar / Fonte: DF Imóveis .....	94

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1-Analise primeiro do aluguel / Elaboração própria.....	80
Tabela 2-Correcao dos valores / Elaboração própria.....	81
Tabela 3-Análise de aluguel e cesta básica / Elaboração própria .....	82

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

CDC	Centers for Dease Control and Prevention
CDL-DF	Câmara de Dirigentes Lojistas do Distrito Federal
CEI	Campanha de Erradicação das Invasões
EUA	Estados Unidos da América
FLACSO	Faculdade Latino-americana de Ciências Sociais
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
NOVACAP	Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil
PDAD	Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios
PDOT	Plano Diretor de Ordenamento Territorial
SEDUH	Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
UDP	The Urban Displacement Project
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e Cultura

## INVESTIGAÇÕES PARALELAS

Projetos de investigação desenvolvidas pelo mesmo autor, paralelamente a esta pesquisa, as quais ajudaram a estruturar lineamentos e argumentos para o trabalho de campo e a análise do caso de estudo da presente investigação.

Projeto: **"Vivendo o patrimônio no patrimônio"** no contexto da **"Feira CANDANGA de Opinião da UnBTV"** - Vínculo: Bolsista pesquisador – Ano 2021-2022

O projeto "Feira CANDANGA de Opinião", promovido pela UnBTV, da Universidade de Brasília, teve como objetivo criar curtas-metragens com foco social. O projeto é inspirado na Feira de Opinião realizada em 1968, dirigida por Augusto Boal, que representava intervenções artísticas denunciando o regime militar. "Feira CANDANGA de Opinião" propõe intervenções artísticas produzidas por alunos da UnB que, por meio de diferentes linguagens e propostas estéticas, mostram o que pensam os cidadãos sobre o Brasil e o Distrito Federal, do qual o projeto fez parte. Nesse contexto, como produtor, foi proposto o projeto **"Vivendo o patrimônio no patrimônio"**, que mostra como o patrimônio de Brasília é vivido diariamente pela maioria dos brasileiros que vêm trabalhar no Plano Piloto, observado através do transporte público. Nesse sentido, mostra-se como a Catedral, o Congresso, a W3, a Rodoviária, a Torre de TV, e como todo o Plano Piloto é apresentado diante dos olhos expectantes dos cidadãos que diariamente pegam um ônibus para se transportar até suas casas e empregos, estabelecendo uma denúncia social de um patrimônio tão próximo e distante ao mesmo tempo. Este projeto é importante para a pesquisa, pois permitiu ao pesquisador ter uma avaliação prévia da paisagem da W3 Sul e de suas dinâmicas sociais, como o fato de os pontos de ônibus serem os pontos mais animados e frequentados da avenida. E permitiu conhecer essas dinâmicas e compará-las com as do Plano Piloto. Um fato importante a ser observado é a atividade turística no período de Pandemia COVID-19; a partir de julho de 2021, começou a retomar sua dinâmica normal, especialmente no eixo Monumental, mas não foi noticiado turismo na W3 Sul.

**Investigação: A nutrição do algoritmo: implicações do comprometimento alimentar e da transferência de renda, a partir dos entregadores do IFOOD.** Vínculo: Discente pesquisador – Ano 2022.

Esta pesquisa é proposta como parte do trabalho de pesquisa da disciplina "Indivíduo e Sociedade", ministrada pelo Departamento de Antropologia da Universidade de Brasília. O tema central de aula foi "Fome"; então a pesquisa focaliza como a fome oculta, manifestada como desnutrição dos "entregadores", consome lentamente seus corpos; e combinado com horários de trabalho desumanos, serve como moeda para uma transferência de capital dessa força de trabalho para a plataforma de entrega do IFOOD. Trabalhamos com uma amostra de 100 entregadores que fizeram entregas exclusivamente no Plano Piloto (incluindo a W3 Sul). O importante a mencionar sobre essa pesquisa são duas questões: a primeira é que 100% dessa nova força de trabalho das economias de plataforma teve sua residência a nada menos que 20km do Plano Piloto, mostrando a segregação estrutural do Plano Piloto de Brasília; o segundo foi entender as relações de trabalho e comerciais do Plano Piloto de Brasília e o enorme acúmulo de empregos formais e informais que ele possui.

## SUMÁRIO

FICHA CATALOGRÁFICA .....	iii
AGRADECIMENTOS .....	iv
DEDICATÓRIA .....	v
RESUMO .....	vi
ABSTRAC.....	vii
RESUMEN .....	viii
LISTA DE ILUSTRAÇÕES .....	ix
LISTA DE TABELAS .....	x
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS .....	xi
INVESTIGAÇÕES PARALELAS .....	xii
SUMÁRIO.....	xiv
INTRODUÇÃO.....	17
1.CAPÍTULO 1: GENTRIFICAÇÃO NA PROSPECTIVA DE UMA REVITALIZAÇÃO ...	21
1.1.ANTECEDENTES E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA GENTRIFICAÇÃO.....	21
1.1.1.Com um olhar retrospectivo .....	21
1.1.2.Volver ao espaço .....	24
1.1.3.A cadeia lógica do processo .....	25
1.2.O CONTEXTO ANGLO-SAXÃO .....	25
1.2.1.A perda de capital social .....	26
1.3.VISÕES CONTEMPORÂNEAS SOBRE A CATEGORIA GENTRIFICAÇÃO .....	27
1.4.UM ESFORÇO COLABORATIVO .....	29
1.5.VISÃO LATINO-AMERICANA.....	31
1.5.1.Gentrificação no Brasil.....	33
1.6.METODOLOGIA DE ANÁLISE APLICADA .....	36
1.7.CONCLUSÕES DO CAPÍTULO 1 .....	38

1.7.1.Gentrificação e suas aproximações .....	38
1.7.2.Conceito e dimensões.....	38
1.7.3.Limitações do processo, população viva. Nova gentrificação .....	38
1.7.4.A segregação como fato e a pobreza urbana como expressão de repressão .....	39
2.CAPITULO 2: A REALIDADE POLÍTICA E O CONTEXTO .....	40
2.1.A DIMENSÃO PÚBLICA .....	40
2.1.1.Brasília E Seu Contexto .....	41
2.1.2.Brasília E O Plano Piloto .....	42
2.1.3.Via W3 Sul.....	43
2.1.4.Fotografias de contexto da Avenida W3 Sul:.....	46
2.2.CONCLUSÕES DO CAPÍTULO 2.....	49
2.2.1.Prospectiva de uma gentrificação e os principais fatores que a condicionam .....	49
3.CAPITULO 3: AVENIDA W3 SUL, BRASÍLIA. PERSPECTIVA DE UMA GENTRIFICAÇÃO POLITICA.....	50
3.1.CARACTERIZAÇÃO DA W3 AVENIDA SUL, BRASÍLIA .....	50
3.1.1.Estudo de caso .....	52
3.2.PRINCIPAIS ASPECTOS TEÓRICO-METODOLÓGICOS APLICADOS AO TRABALHO DE CAMPO .....	55
3.3.DIMENSÃO HISTÓRICA - CONDIÇÕES HISTÓRICAS .....	60
3.3.1.A contextualização da Avenida W3 Sul na concepção do anteprojeto do Plano Piloto e sua implantação como projeto .....	61
3.3.2.O processo de configuração socioespacial da Avenida W3 Sul e sua consolidação	63
3.3.3.Início da degradação espacial.....	66
3.4.DIMENSÃO POLÍTICA - CONDIÇÕES ECONÔMICAS E POLÍTICAS.....	70
3.4.1.Política Pública: Projeto de Renovação Urbana "Revitalização W3 Sul" .....	70
3.4.2.Renovação da paisagem .....	74
3.5.Dimensão Socioespacial - Condições Sociais .....	77
3.5.1.Acesso à moradia .....	78

3.5.2.O comercio popular .....	84
3.5.3.Os outros modos de habitar .....	91
3.6.CONCLUSÕES DO CAPÍTULO 3 .....	95
CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES .....	102
CONCLUSÕES: .....	102
RECOMENDAÇÕES: .....	104
REFERENCIAS .....	106
ANEXO .....	122

## INTRODUÇÃO

Em termos gerais, "Gentrificação" é um processo de renovação urbana e social de uma área urbana degradada, que provoca o deslocamento gradual das populações proletárias do bairro por outras de nível social e econômico mais elevado<sup>1</sup>. Nesse contexto, a gentrificação é um processo que, ao se consolidar no espaço, viola os direitos humanos e constitucionais das populações vulneráveis, visibilizados no direito à cidade. Restrições de acesso à cultura, moradia, investimentos governamentais, participação cidadã. Onde fica claro o papel fundamental do Estado na estruturação dos processos de gentrificação. A gentrificação como categoria é uma forma de abordar o espaço urbano degradado para compreender como a dinâmica do desenvolvimento urbano (mercado imobiliário) afeta as populações desses territórios. Surge da necessidade de explicar uma cadeia de processos que como unidade plastificam o espaço, promovendo o desenvolvimento urbano; denunciando as afetações populacionais como segregação e deslocamento. Ao contrário das teorias da sociologia urbana, que estabelecem que são os sujeitos que têm que se adaptar às mudanças no espaço. Do fator histórico há algumas contribuições de pesquisas que ajudam a compreender esse processo expresso nos desenvolvimentos urbanos dos territórios anglo-saxões e da Eurásia que passavam por um processo pós-guerra, onde os governos tentam acelerar a recuperação econômica e o desenvolvimento urbano com planos de reconstrução. O forte investimento público traduz-se num crescimento urbano de áreas espacialmente degradadas e segregadas, sendo um processo relativamente rápido de reestruturação socioespacial.

A gentrificação, como objeto de estudo desta pesquisa e a partir do posicionamento inerente do pesquisador com o estabelecimento desta pesquisa, pretende-se dar um olhar multifatorial para analisar as diferentes dimensões do espaço degradado, para uma melhor compreensão do objeto investigado, tendo em vista os diferentes fatores que originam a gentrificação, bem como a relação do espaço com seu contexto imediato, o centro histórico, para dar uma contribuição da realidade para esse problema e evitar, na medida do possível, a violação de direitos. Visto que, na Constituição do Brasil, em seu Art. 6º. Decreta a moradia como direito social<sup>2</sup> e a Declaração Universal dos Direitos Humanos contempla o "Direito de NÃO ser discriminado".<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> (Glass, London: aspects of change., 1964, p. xvii)

<sup>2</sup> (Presidência da República, 2020)

<sup>3</sup> (Assembleia Geral das Nações Unidas, 1948)

Relacionando esses critérios normativos, diante do aparente deslocamento de populações que não conseguem mais residir em suas antigas residências devido a diferentes situações econômicas e sociais, pode-se entender que uma política pública de revitalização urbana deve contemplar essas condições sociais para que a cidade cumpra sua função social. Nesse sentido, a presente pesquisa pode, de alguma forma, antever essa violação de direitos humanos e constitucionais expressa nos fenômenos de segregação e deslocamento. A importância desta pesquisa é que ela visa fornecer algumas diretrizes básicas sobre algumas condições históricas, econômicas e sociais que devem ser analisadas e contempladas na construção da política pública sobre o espaço urbano para evitar que processos de renovação e desenvolvimento urbano, consolidem processos de gentrificação, colocando os moradores desses espaços degradados em um estado de vulnerabilidade, ainda maior.

Por outro lado, é notório que melhorias públicas em espaços degradados acabam atraindo uma classe média próspera que consolida a renovação urbana ao estruturar um processo de gentrificação que termina com o deslocamento da classe trabalhadora<sup>4</sup>. A mensagem da segregação econômica é clara, onde a implantação de moradias populares pode ocorrer em um contexto espacial degradado, de modo que "os investimentos públicos não pertencem à classe proletária, a qual vive onde pode".<sup>5</sup> Isso gera altos níveis de pobreza deslocada nas áreas urbanas, consolidando ainda mais os processos de degradação urbana<sup>6</sup>. Sem deixar por fora a ideia de reativação econômica atrelada aos espaços urbanos degradados com potencial de desenvolvimento, investindo em território para atrair esse setor privado capaz de consolidar uma renovação<sup>7</sup>. Portanto, um processo de gentrificação pode estar se consolidando já no planejamento urbano governamental, e com ele a consequente violação de direitos, que a classe trabalhadora, de forma inconsciente, adota como atos normais<sup>8</sup>. Na violação de direitos que o processo de Gentrificação acarreta, reside a importância de desenvolver trabalhos de investigação científica que ajudem a revelar que condições históricas, econômicas, políticas e sociais estão a apoiar estes processos de gentrificação e como evitá-los ao máximo para que os investimentos públicos cheguem a estes espaços degradados sem a consequente deslocação.

---

<sup>4</sup> (Urban Displacement Project, 2019)

<sup>5</sup> (HARVEY, Social justice and the City, 1973) em (Durán, Mérida, Martí-Costa, & Janoschka, 2022, p. 45)

<sup>6</sup> (Santos, Pobreza Urbana, 2013) (Mutal, 2003)

<sup>7</sup> (MARTINEZ, 2018)

<sup>8</sup> "A traves da imposição como terapia de Shock e adoção dos processos" (Klein, The Shock Doctrine, 2009)

Com essa realidade, define-se como problema da presente pesquisa: "A falta de uma abordagem abrangente de políticas públicas de revitalização que contemple dimensões históricas, econômicas, sociais, entre outras, no atual projeto "Revitalização da Avenida W3 Sul", pode levar à consolidação de processos de gentrificação na avenida". A partir dessa posição faz-se necessário investigar, a partir de uma abordagem qualitativa, as causas e condicionantes do processo de GENTRIFICAÇÃO, a partir de uma análise da realidade física. No entanto, a análise deve ir além de uma leitura real, deve responder: Como se engendra a existência de processos de gentrificação? apontando fundamentos desse fato no trabalho governamental. Ações conhecidas que devem ser voltadas para o bem-estar de toda a população. Com o auxílio do pressuposto ontológico que nos ajudará a encontrar as primeiras causas e condicionamentos que engendram a realidade da pesquisa proposta. Ajudando a esclarecer essas questões: Os processos de gentrificação são possíveis dentro da dinâmica moderna do patrimônio? Os valores do patrimônio moderno e dos centros históricos reagem igualmente a processos de segregação e gentrificação? A institucionalização do patrimônio pode valorizar esses valores que precisam ser transcendidos? O patrimônio é o instrumento de sustentabilidade das cidades? para compreender de forma integral a categoria em estudo.

O objetivo geral que ilumina este estudo é "Analisar a política pública do projeto de intervenção da Avenida W3 Sul, "Revitalização W3 Sul", primeira etapa, dos blocos 511-512, no período: 2019-2021 através de um enfoque multifatorial que permita esclarecer processos de gentrificação que possam se consolidar no espaço. **Como objetivos específicos para estabelecer a análise, propõem-se os seguintes:** 1. Analisar as condições históricas que podem ajudar a compreender os processos de gentrificação, no estudo de caso da Av. 2. Conhecer e estabelecer quais condições políticas influenciam o processo de gentrificação, no estudo de caso da Avenida W3 Sul, trecho: 511-512, no período: 2019-2021. 3. Estabelecer as condições sociais que se estruturam no espaço e que podem ajudar a evitar os processos de gentrificação, no estudo de caso da Av. W3 Sul, trecho: 511-512, no período: 2019-2021. A hipótese que surge para este estudo de caso é: "Será que a intervenção do Governo do Distrito Federal (GDF), na Avenida W3 Sul, com a atual política pública de Revitalização do espaço degradado, com o objetivo de recuperar um imaginário comercial de um "Boulevard Comercial", e que carece de dimensões de caráter histórico, político, econômico e social; é a expressão no espaço da consolidação de um processo de gentrificação."

Esta pesquisa contém três capítulos: **O primeiro aborda** a origem do conceito proposto pela socióloga Ruth Glass, revisitando o estudo de caso para estabelecer critérios de análise. Uma breve revisão clássica e contemporânea, sobre a evolução do conceito, dado o uso exponencial do conceito a partir do século XXI, o que auxiliará no estabelecimento de nossa metodologia de análise. Assim mesmo, se faz uma breve revisão de pesquisas em um contexto latino-americano e em áreas urbanas históricas e centrais, bem como, pesquisas sobre a cidade de Brasília em relação a um processo de gentrificação. **No segundo capítulo** se faz um acercamento à realidade política. Ao estudo de caso se localizar no Plano Piloto, centro histórico da cidade de Brasília, é necessário fazer uma breve revisão das condicionantes de nosso contexto imediato do caso de estudo. Nesse aspecto, vale fazer uma abordagem da cidade e da atual política pública de revitalização do espaço degradado da **Avenida W3 Sul**, motivada por um projeto político-urbano de renovação urbana, que tem como ideal político recuperar um imaginário de um "Boulevard Comercial" de um comércio especializado; situação que à vista pode estabelecer um processo de gentrificação **No terceiro capítulo**, é abordado o estudo de caso, o projeto de revitalização da Avenida W3 Sul através da metodologia proposta. Inicialmente discutem-se aspectos teórico-metodológicos aplicados ao trabalho de campo apoiados em pesquisa paralelas do mesmo autor. Nesse sentido, a presente política pública inserida no espaço da Avenida é analisada nas suas condições históricas, políticas, econômicas e sociais, segundo os critérios do processo de gentrificação. Discutir se a renovação socioespacial da paisagem da Avenida W3 Sul está se consolidando, por meio de um processo de gentrificação. Entende-se que as condições históricas e as dinâmicas socioespaciais são fundamentais para estabelecer esse tipo de processo, em que a política pública é apenas uma parte visível de um processo de gentrificação que já vem se consolidando. Com o cenário ideal da atual degradação espacial da Avenida, que o próprio PDOT 2019 estabelece como situação de preocupação e interesse público. **Nas conclusões e recomendações** são abordadas como contribuição de diretrizes para que as futuras políticas de revitalização sejam políticas públicas sociais abrangentes, que abrangem dimensões históricas, políticas e socioespaciais do território, de modo que essa revitalização reivindica a segregação estrutural desses territórios e dota esses espaços de vida. Além de estabelecer processos que apoiem o investimento econômico, fomentem o acesso da população a esses locais cheios de cultura, entendendo a dificuldade de estabelecer moradia popular nesses setores, mas buscando instrumentos públicos para suprir essa necessidade habitacional e aproximar essas populações para esses territórios. Democratizar o acesso aos centros históricos e respeitar o direito à cidade de todos os cidadãos.

# 1.CAPÍTULO 1: GENTRIFICAÇÃO NA PROSPECTIVA DE UMA REVITALIZAÇÃO

## 1.1.ANTECEDENTES E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA GENTRIFICAÇÃO.

A inclusão do termo **gentrificação** na literatura vem aumentando exponencialmente desde 1980,<sup>9</sup> são muitas as abordagens ao processo, entendido como uma valorização imobiliária<sup>10</sup> ou possível solução a moradia popular<sup>11</sup>, sem o devido cuidado em compreender suas conotações socioespaciais. Essas discussões nos fazem pensar que, antes de tomar partido em uma análise do objeto de estudo, precisamos rever os clássicos como forma de esclarecer e enriquecer a pesquisa. Justamente porque esta aproximação pode nos abrir novas possibilidades<sup>12</sup>. Embora pareça um exercício repetitivo, os clássicos de um primeiro conceito de gentrificação, serão a base para as colocações. Não se trata apenas de uma questão de compreensão pessoal, mas também ser a base e referência de futuras pesquisas.

### 1.1.1.Com um olhar retrospectivo

Sistematicamente, as populações dos bairros operários foram deslocadas por populações mais ricas, pertencentes a uma classe média emergente, transformando a paisagem urbana dos bairros em um novo e moderno visual<sup>13</sup>. “Uma vez que esse processo de “gentrificação” começa, ele continua rapidamente.”<sup>14</sup>

A socióloga Ruth Glass<sup>15</sup> foi a primeira a usar o termo gentrificação em 1964, conceituando o termo no sentido de uma complexa transformação socioespacial. Ela o usa para descrever o processo de como a classe média de Londres começa a substituir e deslocar as populações da classe trabalhadora em bairros populares. Ela usa o termo para descrever o influxo de pessoas de classe média deslocando trabalhadores de classe baixa residentes em bairros urbanos; seu caso de estudo foi em Londres, e seus distritos operários como Islington.

---

<sup>9</sup> (Urban-Displacement-Project, 2020)

<sup>10</sup> (Shayo & Vanounou, 2023)

<sup>11</sup> (Vox, 2021)

<sup>12</sup> “Pesquisar é abrir um mundo de possibilidades de forma cautelosa, crítica e científica.” (Bloise, 2020, p. 122)

<sup>13</sup> (Glass, London: aspects of change., 1964, pp. xviii-xix).

<sup>14</sup> Tradução livre. (Glass, London: aspects of change., 1964, p. xviii).

<sup>15</sup> Tradução livre. (Glass, London: aspects of change., 1964) Como citado em (Atkinson & Bridge, Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism, 2005, p. 4)

Ela analisa o bairro operário de Islington, historicamente degradado no contexto da pós-guerra, para exemplificar o processo de gentrificação, como um intenso processo de renovação urbana e uma mudança da paisagem degradada. Os vários investimentos econômicos materializados em obras de infraestrutura, edifícios e equipamentos estavam modificando acentuadamente a paisagem perceptível e aumentando a plusvalia do setor.

Uma vez que esse processo de "gentrificação" começa em um distrito, ele continua rapidamente, até que todos ou a maioria dos ocupantes originais da classe trabalhadora sejam deslocados e todo o caráter social do distrito seja alterado.<sup>16</sup>

Glass analisa a dinâmica populacional nesses bairros submetidos a esse processo de renovação urbana, onde constata que praticamente a maior parte dos inquilinos, pertencentes à classe trabalhadora, é deslocada para fora do bairro e substituída por população pertencente à classe média que adquiriu e reformou essas casas. O que implica não só a mudança da paisagem, mas a mudança total do caráter social do bairro.

Um aparente processo de renovação espacial promovido por um forte fluxo e circulação de capitais esconde o deslocamento populacional, segregando populações vulneráveis, mas também atraindo populações de maior poder aquisitivo, mantendo assim a população do bairro. Nesse sentido, ela contextualiza a gentrificação como a transformação completa tanto da dinâmica socioespacial dos bairros operários londrinos, quanto de sua composição social.

Da análise de Glass, podemos extrair cinco considerações:

- i. A caracterização histórica do lugar como um espaço com a paisagem urbana degradada e socialmente marginalizada e segregada.
- ii. A manutenção de uma população de habitantes no espaço, apesar do deslocamento populacional. A população trabalhadora é substituída por uma classe média emergente.
- iii. Um processo que se notícia no espaço com as primeiras reformas urbanas do setor.
- iv. A aparente rapidez com que esses processos ocorrem, implicando na dificuldade de interrompê-los uma vez iniciados.
- v. A mudança na forma como as populações vivem, de inquilinos para proprietários.

---

<sup>16</sup> (Glass, London: aspects of change., 1964) como citado em (Atkinson & Bridge, Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism, 2005, p. 4).

Glass, em sua análise, consegue entender a gentrificação como um processo resultante da multiplicidade de condições envolvidas. Os recém-chegados moradores de uma classe média londrina, com suas primeiras reformas imobiliárias, atraem mais moradores de condições econômicas semelhantes ao bairro, levando a uma completa revalorização urbana que aumenta o custo médio de aluguel do setor. Isso afeta os antigos moradores, que ao terminar seus contratos de locação, são forçados a deixar suas residências porque não podem pagar as novas taxas de locação. Os proprietários dessas casas aproveitam a oportunidade de valorização urbana para aumentar o aluguel ou vender os imóveis para os novos ocupantes.

Esses fenômenos de renovação dos prédios acabam sendo focos de extrema velocidade disseminando essa transformação urbana, modificando e consolidando essa nova estética no bairro. A esse processo seguiu-se a consolidação das mudanças populacionais e uma dinamização socioespacial econômica promovida pelo comércio da nova classe econômica emergente.

Para entender também estas colocações, é preciso entender a contextualização dos argumentos de Glass, onde também são refletidas as motivações como pesquisadora. Ela argumenta seu conceito de gentrificação na parte introdutória do seu livro, "As Características do Crescimento Metropolitano"<sup>17</sup>. É nessa análise introdutória que Glass tenta alertar e informar o leitor de fatos necessários para compreender o primeiro capítulo. Essa contextualização de uma abordagem do boom de crescimento urbano que a cidade de Londres vivia na época, através de uma visão sociológica. Aspectos que não foram considerados no plano de reestruturação da cidade de Londres do pós-guerra, que experimentou a oportunidade do Desenvolvimento Urbano<sup>18</sup> focado no crescimento a partir de uma visão econômica, mas deixando de lado a análise do dinamismo que compõem as diferentes populações.

Nesse sentido, se compreende tanto a necessidade de análise quanto o contexto imediato de seus argumentos. Suas colocações tentam abordar o desenvolvimento urbano de Londres, o renascimento econômico de uma cidade parcialmente destruída pela Segunda Guerra Mundial, sob uma perspectiva mais social. Denota-se, portanto, que na descrição da sua análise, estabelece a importância da mudança populacional por meio do deslocamento. Também se faz pertinente rever a historicidade do bairro de Islington, para compreender o contexto imediato

---

<sup>17</sup> Tradução de: Part one: Features of Metropolitan Growth". (Glass, London: aspects of change., 1964)

<sup>18</sup> Como citado por Glass (Glass, London: aspects of change., 1964, p. xviii), citando a Abercrombie (Abercrombie, 1944), "The Greater London Plan".

da análise. Onde, segundo Baggs<sup>19</sup>, o bairro de Islington recebia um constante investimento em infraestrutura para promover seu desenvolvimento, dada sua proximidade com o centro urbano de Londres. Fato que se intensificou no período que antecedeu a Segunda Guerra Mundial, para atender a demanda habitacional de uma população em constante crescimento; fato que continua no pós-guerra, consolidando o espaço do bairro.

Nesse contexto, apesar da abordagem social que Glass traz à discussão, onde são as próprias populações que primeiro incentivam um processo de gentrificação, o impacto do poder público e seu investimento no espaço para gerar interesse de desenvolvimento é inevitável, direta ou indiretamente. Da mesma forma, as obras de infraestrutura, aliadas às novas formas de transporte, permitiram o interesse e a apropriação de áreas agrícolas antes esquecidas. "Aproximando e afastando Londres cada vez mais"<sup>20</sup>. Do que se infere que forças dicotômicas estão sempre presentes e configuram o espaço. Da mesma forma, como Santos<sup>21</sup> descreve o espaço organizado pelo homem: como uma estrutura subordinado-subordinante. Estas conceptualizações representam esse fato de abordar o espaço, analisá-lo, compreender as dinâmicas sociais que nele se inserem e tentar sistematizar processos proposicionais.

### 1.1.2. Volver ao espaço

É importante voltar ao estudo de caso, de onde parte essa conceituação, para ajudar a entender as aplicações atuais dos conceitos e suas evoluções. Aqui é importante colocar um parágrafo que descreve a avaliação do governo local sobre os processos no bairro de Islington:

No entanto, a reconstrução pós-Segunda Guerra Mundial e a **subsequente gentrificação melhoraram os padrões de habitação e a aparência das ruas locais**. Nas últimas décadas, embora alguns problemas sociais significativos persistam, Islington tornou-se uma área residencial desejável, bem como um lugar para recorrer ao lazer e entretenimento. Estabelecimentos degradados deram lugar a restaurantes elegantes, teatros locais, galerias e lojas, enquanto novos centros comerciais cresceram em Angel e Nag's Head<sup>22</sup>.

Aparentemente, para a administração pública, os processos de gentrificação ajudaram na consolidação da paisagem e do dinamismo socioespacial, do ponto de vista econômico, onde

---

<sup>19</sup> (Baggs, 1985, p. 18)

<sup>20</sup> (Glass, London: aspects of change., 1964, p. xv)

<sup>21</sup> (Santos, Por uma Geografia Nova, 1978, p. 145)

<sup>22</sup> Texto original em inglês: "However, post-Second World War rebuilding and later gentrification improved both housing standards and the appearance of local streets. In recent decades, although some significant social problems remain, Islington has become a desirable residential area, as well as a place to head for leisure and entertainment. Run-down establishments have given way to smart restaurants, local theatres, galleries, and shops, whilst new shopping centers have grown up at Angel and Nag's Head". (Islington Council, 2020).

nenhuma outra terminologia é usada para se referir a esse processo de renovação, justamente porque o bairro consolidou não apenas uma melhoria da paisagem, mas um dinamismo populacional ativo de uma classe média.

### 1.1.3.A cadeia lógica do processo

A partir da análise de Glass, com as diversas contextualizações, podemos estabelecer uma cadeia lógica de processo:

Segregação - Investimento público - **Investimento privado** - Mudança de paisagem - Deslocamento

Enfatizando o interesse das populações de maior renda em se apropriar do espaço, como fato fundamental para desencadear processos de gentrificação; entendido como lógico a necessidade de uma população que queira habitar o espaço no lugar de outra, para que exista uma mudança por deslocamento, mas uma contínua ocupação do espaço. A palavra segregação também é utilizada, para resumir o contexto histórico que o autor menciona que esses bairros possuem: “segregação – degradação”. Populações estruturalmente segregadas por condições sociais, que habitam um espaço degradado, e que pelas condições descritas acima vivenciam um contínuo processo de degradação socioespacial, exacerbando os fenômenos sociais de pobreza urbana<sup>23</sup>.

## 1.2.O CONTEXTO ANGLO-SAXÃO

A carga social que traz o processo de gentrificação, torna-se ideal para abordar os processos socioespaciais que começavam a viver os bairros majoritariamente negros na década de 70<sup>24</sup>. O racismo estrutural<sup>25</sup> estabelecido nos Estados Unidos segrega essas populações vulneráveis, o que, combinado com os processos migratórios para grandes áreas metropolitanas e sua consequente expansão urbana, oferecem o cenário perfeito para que processos de gentrificação ocorram nessas populações e nesses seus territórios.

O aparente contexto de um cenário pós-guerra e o crescente fluxo populacional, juntamente com políticas de reativação e crescimento econômico, dinamizam dicotomicamente o espaço, enfatizando sua denúncia social, tanto no contexto inglês quanto no americano. A segregação

---

<sup>23</sup> (Klein, *The Shock Doctrine*, 2009)

<sup>24</sup> (Next City, 2018)

<sup>25</sup> Por políticas como o estabelecimento de bairros de color. (Posner, 2020)

de populações vulneráveis e proletárias torna-se um ponto focal da análise do processo de gentrificação nesses bairros. A aparente proletarização<sup>26</sup> e segregação desses bairros, degradados espacialmente, facilitam ao longo do tempo uma diminuição nos valores de aluguel, o que acaba por atrair populações de maior renda que veem a oportunidade de morar em um setor mais econômico e próximo aos centros urbanos em crescimento, instalando-se nessas comunidades e começando a mudar a caracterização socioespacial dos bairros. Nesse sentido, o mesmo grupo de pesquisa Next City (Next City, 2018), organiza uma linha do tempo sobre as diversas abordagens dos processos de gentrificação. Nova York e seus bairros negros, que passam por processos de renovação, tornam-se pontos fortes de discussão desse fenômeno, mostrando o alto grau de discussão e aproximação das dinâmicas socioespaciais através da gentrificação.

Estabelecendo uma preocupação com a possível degradação do estado de saúde das pessoas envolvidas nesses processos de gentrificação, o CDC (Centro de Controle e Prevenção de Doenças) dos Estados Unidos, estabelece uma definição desses processos no contexto americano:

A transformação de bairros de baixo valor para alto valor tem o potencial de causar o deslocamento de moradores e empresas incluso de longa data. O deslocamento ocorre quando antigos moradores do bairro se mudam de uma área gentrificada devido a aluguéis, hipotecas e impostos sobre a propriedade mais altos. A gentrificação é um problema habitacional, econômico e de saúde que afeta a história e a cultura de uma comunidade e reduz o **capital social**. Muitas vezes, muda as características de um bairro (por exemplo, composição racial/étnica e renda familiar) adicionando novas lojas e recursos em bairros anteriormente degradados.<sup>27</sup>

### 1.2.1.A perda de capital social

O importante dessa conceituação é a introdução do conceito de capital social para compreender mais profundamente as dinâmicas socioespaciais que ocorrem nos bairros vítimas de processos de gentrificação.

“As redes de relacionamentos entre pessoas que vivem e trabalham em uma determinada sociedade, permitindo que essa sociedade funcione efetivamente”<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Bairros não só de segregação étnica, más de populações da classe trabalhadora. (Edgell, 1993, p. 15)

<sup>27</sup> “Centers for Dease Control and Prevention”, instituição pública dos EUA. Texto original em Ingles. (CDC, 2020)

<sup>28</sup>Tradução do inglês (Lexico, 2020).

Na prática, estabelece uma perda de identidade e vínculo, não só com os indivíduos, mas com o espaço que propicia aqueles vínculos. A ruptura desses vínculos deixa os sujeitos mais propensos a serem deslocados, por deixarem de sentir pertencimento ao espaço. A perda sistemática de vizinhos, comércios e serviços populares (padarias, igrejas, escolas e amigos), intensifica o processo de gentrificação. Nesse sentido, Zanirato, citando a UNESCO (Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura), menciona que toda cultura se desenvolve em relação a características do ambiente natural que influencia os modos particulares de vida, gerando um senso de identidade. Assim, entende-se que essa perda de capital social também leva a uma perda de cultura e identidade, com o lugar e com os sujeitos, **a revalorização espacial esconde uma perda cultural** e os seus vínculos.

### 1.3.VISÕES CONTEMPORÂNEAS SOBRE A CATEGORIA GENTRIFICAÇÃO

O cenário de uma Europa do pós-guerra, dizimada por uma degradação espacial resultante da destruição anterior; e com a retomada constante do crescimento econômico, cria o cenário perfeito, **um espaço degradado**, não só para que o conceito de gentrificação surja, mas para que ele ganhe força devido à sua conotação social característica.

No período pós-1945, a Europa encontra-se em ruínas, desautorizada e dividida entre duas potências mundiais antagônicas: Estados Unidos da América e a União Soviética.<sup>29</sup>

Uma luta dicotômica entre pensamentos divididos sobre a concepção da ordem mundial, incrementam a produção teórico-analítica dos diversos aspectos socioespaciais. Essas abordagens de desenvolvimento urbano se concentram no econômico ou no social, Glass prefere entender os processos a partir de uma perspectiva social. E como discutido acima sobre o espaço e as apreciações de Santos<sup>30</sup> e Glass<sup>31</sup>, mostra-se que **essas dicotomias são próprias e inerentes ao desenvolvimento urbano** e necessárias para alcançar uma melhor aproximação ao entendimento das dinâmicas socioespaciais. Essa situação é importante, para entender todo o contexto que carrega uma concepção, independentemente de sua apreciação. E não podemos deixar de lado a caracterização social, que a gentrificação traz para a análise urbana, para entender o desenvolvimento e o crescimento populacional.

---

<sup>29</sup> (Parlamento Europeo, 2021)

<sup>30</sup> (Santos, Por uma Geografia Nova, 1978, p. 145)

<sup>31</sup> (Glass, London: aspects of change., 1964, p. xviii)

Essa denúncia social e comoção urbana chega a um ponto caótico com a queda do Muro de Berlim.<sup>32</sup> A ordem bipolar da economia é rompida e estabelece uma hegemonia nos processos segregadores urbanos, que se intensificam com a expansão destes, e o aparente crescimento econômico das regiões metropolitanas<sup>33</sup>. Isso implica uma luta constante das classes populares, especialmente das territorialidades do sul, onde processos e ações globalizantes<sup>34</sup> intensificam essas dicotomias sociais, **promovendo desenvolvimentos urbanos que podem ser abordados a partir da categoria de gentrificação**. Como entende Santos,<sup>35</sup> esses processos contraditórios, partes de sistemas complexos que se apropriam da história e modificam e consolidam o espaço.

Essa convulsão social pode explicar o constante crescimento do uso do termo “gentrificação” desde 1980<sup>36</sup> para fazer abordagens ao desenvolvimento urbano, tentando explicar as claras dicotomias sociais do espaço, mas também como denuncia social de populações segregadas por esses desenvolvimentos urbanos. Mas a abertura para um amplo espectro de uso e aplicação do conceito, demonstrado nas diferentes aproximações que os pesquisadores fazem ao espaço, compreendendo o processo de gentrificação como forma de segregação e expulsão de populações<sup>37</sup>. Mas também nesta revisão, são contempladas conceituações que preferem situar o processo de gentrificação, a partir de um processo de valorização imobiliária e dinamização econômica; nesse sentido, estabelece-se uma relação entre o desenvolvimento imobiliário por meio de uma gentrificação como promotor de moradia popular que possam justamente combater a segregação socioespacial das cidades<sup>38</sup>, estabelecendo, assim ao processo de gentrificação como agente dinamizador do espaço; ao enxergar a gentrificação como um processo de urbanização que possa lidar com as impossibilidades de plastificação do espaço, dadas pelas estritas regulamentações de uso de solo dos EUA (Estados Unidos da América)<sup>39</sup>. Nesse desenvolvimento conceitual, o termo gentrificação evolui na sua caracterização social, passando a ser tratado mais como um processo de renovação urbana que possibilita o acesso à

---

<sup>32</sup> (Pichel, 2019)

<sup>33</sup> (Abercrombie, 1944)

<sup>34</sup> (Tendler, 2011)

<sup>35</sup> (Santos, 1996, pp. 54-55)

<sup>36</sup> (Urban-Displacement-Project, 2020)

<sup>37</sup> (Shayo & Vanounou, 2023)

<sup>38</sup> (Vox, 2021)

<sup>39</sup> (Urban Displacement Project, 2018)

moradia pelas classes sociais mais vulneráveis<sup>40</sup>, passando a defender esses processos de gentrificação<sup>41</sup> como motores de uma renovação urbana acessível favorável<sup>42</sup>.

Avaliando estas novas considerações, não afirmando um mau uso, mas entendendo que existem processos que poderiam explicar melhor aqueles cenários e propor melhores soluções nas análises propostas, como afirmam alguns autores<sup>43</sup>, que as teorias urbanas da Escola de Chicago entendem que **os processos urbanos de expansão e desenvolvimento dos ecossistemas urbanos ainda em consolidação são um processo natural de constante crescimento, e são os grupos sociais que precisam se adaptar a essas mudanças**; entendendo que existem diversas teorias que poderiam abordar a questão do desenvolvimento urbano desde sua perspectiva de crescimento, melhor do que a gentrificação ao incluir o aspecto social do espaço. Onde se demonstra uma constante evolução do conceito de gentrificação para se adaptar ao entendimento das dinâmicas socioespaciais urbanas.

#### 1.4.UM ESFORÇO COLABORATIVO

Ao explorar as diferentes conceituações das aplicações do conceito de gentrificação, aprecia-se sua rápida adoção nas discussões norte-americanas, e especificamente como forma de tornar visíveis as populações proletárias na “Capital das lutas sociais”<sup>44</sup>, Nova York, como local de grande afluência populacional e local de visibilidade dos fenômenos massivos de desenvolvimento urbano, situação que explica o aprofundamento da análise do espaço por meio da gentrificação, e sua rápida dinamização no seu uso como conceito. Tendo em vista que, apesar de essa cidade ter sido uma das primeiras a sofrer grandes processos de crescimento urbano, não foi a única a sofrer essas situações e enfrentar o deslocamento<sup>45</sup> como sucedido em regiões como a Califórnia, onde **esses processos de gentrificação aprofundaram ainda mais a falta de acesso à moradia popular**<sup>46</sup>.

---

<sup>40</sup> (Range McDonald, 2020)

<sup>41</sup> Na mesma discussão, se faz referência a um estudo que estabelece que as comunidades mais vulneráveis estabelecidas em zonas elitizadas, tem melhores oportunidades e melhor desempenho econômico que os seus equivalentes em áreas empobrecidas (Demsas, 2021).

<sup>42</sup> (Vox, 2021)

<sup>43</sup> (Durán, Mérida, Martí-Costa, & Janoschka, 2022, p. 21) citando Park (Park, 1999) e Lezama (Lezama, 1993).

<sup>44</sup> (Roberts, 2018)

<sup>45</sup> (Range McDonald, 2020)

<sup>46</sup> (COLLINS, 2022)

E nessa tentativa de rever várias abordagens não apenas de definição conceitual, mas de um processo de análise, constatamos que o grupo de pesquisa multidisciplinar composto por membros da Universidade da Califórnia, em Berkeley e da Universidade de Toronto, denominado "The Urban Displacement Project (UDP)"<sup>47</sup>, vem trabalhando o conceito de forma mais dinâmica e tentou abordar a clara dinâmica urbana disfuncional de crescimento das grandes metrópoles norte-americanas. A pesquisa conclui que a Gentrificação é um processo de mudança de bairro que inclui a mudança econômica em um bairro historicamente desinvestido, por meio de investimento imobiliário e a mudança de novos moradores de renda mais alta, assim como a mudança demográfica, não apenas em termos de nível de renda, mas também em termos de mudanças no nível de educação ou na composição racial dos moradores. **Processo pelo qual atualmente tanto as pessoas quanto o capital estão também voltando para esses bairros históricos e sobretudo, especialmente degradados**, fatos que os transformam em locais aptos a receberem investimentos públicos que possam subsidiar investimentos privados, **vistos como processos de revitalização urbana**. Alertando que para entender a complexidade do processo, três fatores precisam ser considerados:

1. Condições históricas: Acontecimentos, políticas e todos os fatos durante a história do bairro que incluem processos de segregação, principalmente para um grupo específico de indivíduos.
2. Práticas de investimento e desinvestimento: como os governos agem sobre a marginalização e depreciação desses bairros. Decidir investir o orçamento em outras áreas, ou um processo intensivo de investimento para revitalizar e atrair investimentos.
3. Impactos comunitários: Geralmente relacionados ao deslocamento de comunidades mais vulneráveis, ou de um grupo populacional específico. Perda do capital social dos sujeitos. Impossibilidade dos residentes permanentes a continuar morando nessas áreas.

Essa consideração das três dimensões do processo de gentrificação ajuda a sistematizar a análise do espaço, que reúne todas as qualidades do processo.

---

<sup>47</sup> (Urban Displacement Project, 2018)

## 1.5. VISÃO LATINO-AMERICANA

A partir de um contexto latino-americano, não há uma ampla gama de estudos que tentem abordar uma análise do desenvolvimento do espaço urbano por meio da gentrificação<sup>48</sup>, e não só não é um tema muito discutido, mas que precisa de novas pesquisas para que configurem uma atualização do conceito que continua sendo mantido há mais de 40 anos. Para Salinas, acontece que ainda não se pode falar de um processo de gentrificação em si a partir de um contexto latino-americano, por falta de apropriação da pesquisa e um aprofundamento do assunto, concluindo que a gentrificação, como conceito, deve ser considerada como produto de processos de investimento, deslocamento e renovação urbana. Nesse sentido, o conceito e o processo em si não diferem em um sentido prático do que foi proposto pela primeira vez por Glass<sup>49</sup>.

O mundo, em seus hemisférios norte e sul, desenvolve-se de forma diferente, mostrando claramente uma hegemonia em todos os sentidos do norte sobre o Sul, situação consolidada pela globalização.<sup>50</sup> A realidade geográfica e os diferentes processos de urbanização podem ter contribuído para a análise espacial nesse contexto e que uma abordagem latino-americana para o desenvolvimento urbano é possível. Neste contexto, se faz preciso mencionar uma das investigações do Urban Displacement Project sobre o contexto latino-americano, a cidade de Buenos Aires, onde a partir da política pública de “Esquema Diretor Ano 2000”<sup>51</sup>, se estabeleceram as bases para uma reestruturação urbana que consolidou a renovação urbana através de processos de gentrificação em alguns bairros da cidade de Buenos Aires, **bairros como Porto Madeiro, que se transformaram em comunidades dinâmicas no sentido econômico e socioespacial, com uma paisagem moderna e economicamente ativa**, sem obviar o fato que estas novas comunidades nestes bairros deslocaram os antigos residentes. Neste análise, apesar de estabelecer os critérios de uma clara diferenciação entre as configurações urbanas dos hemisférios norte e sul, a dicotomia global de desenvolvimento que se estabelece na cidade de **Bueno Aires se apresenta como uma cidade cosmopolita global, o que pode derivar em que os processos de gentrificação em Buenos Aires sejam muito**

---

<sup>48</sup> (Salinas Arreortua, 2013, p. 300)

<sup>49</sup> (Glass, London: aspects of change., 1964, p. xviii)

<sup>50</sup> (Tendler, 2011)

<sup>51</sup> Este plano estruturou as bases de desenvolvimento da cidade de Buenos Aires com diretrizes que se estenderam por um período de 30 anos, por volta do ano 2.000; consolidou a orientação do seu plano antecessor, no sentido de afastar-se dos mega planos ambiciosos, rejeitando “opções utópicas e soluções urbanas puras”, para se centrar no que já existe, estabelecendo reestruturações baseadas em projeções de crescimento econômico. (Magnasco, 2020).

**semelhantes à gentrificação no Norte Global**, onde sobretudo este processo de desenvolvimento urbano não só acabou renovando as principais áreas da cidade, mas também mudou a composição social destes bairros por médio de deslocamento de populações proletárias através de **despejos judiciais dado os incrementos nos valores de aluguel**<sup>52</sup>.

Por outro lado, um grupo de pesquisa da FLACSO (Faculdade Latino-americana de Ciências Sociais), Equador, em seu livro **“Geografias de la gentrificación”**, faz uma exploração do conceito clássico de gentrificação, onde destacam a consideração da face política do termo desde sua origem que **é um termo de alto conteúdo político que denuncia a exclusão socioespacial gerada por um determinado tipo de desenvolvimento urbano**. Numa época em que havia uma tendência a considerar positivos os efeitos da renovação urbana, argumentando que a mistura social significava uma melhoria nas condições de vida dos mais pobres, raciocínio que continua a ser defendido a partir de certos postulados liberais, o fato de que se prestava atenção aos custos sociais e aos processos de deslocamento originados, foi uma ruptura com o quadro de opinião vigente.<sup>53</sup> Situação que já denotada nesta discussão, sendo um termo que enfatiza a análise, a partir da parte social do fenômeno, mas afirmam também que o **governo e as instituições públicas têm papel fundamental no desenvolvimento do processo de gentrificação**.

Embora Glass estabeleça um ponto de inflexão na mudança da dinâmica do bairro com a chegada dos primeiros novos habitantes, entendemos pelo contexto e história do bairro estudado que o Estado<sup>54</sup> teve muita responsabilidade pelo processo, ao promover um processo de renovação que derivou numa gentrificação, bem no seu início com as diferentes obras de infraestrutura no bairro de Islington focadas tanto no desenvolvimento econômico quanto nas soluções de moradia.

Estes autores da FLACSO Equador<sup>55</sup>, em sua discussão estabelecem dimensões onde autua o processo de gentrificação:

- a. Mudanças na paisagem urbana: processos de renovação urbana.
- b. Atores e relações: populações em conflito e instituições públicas ou privadas.
- c. Conflito e deslocamento: Deslocamento de populações vulneráveis.

---

<sup>52</sup> (Urban Displacement Project, 2019)

<sup>53</sup> (Durán, Mérida, Martí-Costa, & Janoschka, 2022)

<sup>54</sup> (Islington Council, 2020).

<sup>55</sup> (Durán, Mérida, Martí-Costa, & Janoschka, 2022, pp. 40-49)

Embora façam uma análise mais aprofundada em cada dos processos que estruturam estas três fases para identificar fatores mais específicos, essas análises mantêm estas dimensões, com suas aparentes mesmas condicionantes. Sobre a América Latina, os autores mencionam que, segundo Jaramillo e Diaz<sup>56</sup>, a introdução do termo é recente, e a realidade latino-americana é muito diferente do contexto anglo-saxão; nesse posicionamento e depois da análise, eles **levantam a questão de se a gentrificação sem deslocamento é possível**. Ao que cabe a descrição das características da gentrificação latino-americana sugeridas pelos autores<sup>57</sup>.

- a. Mudanças na paisagem urbana: Reabilitação e conservação do patrimônio arquitetônico dos bairros. Desenvolvimento de novos condomínios fechados nas periferias.
- b. Atores e relações: O Estado tem papel fundamental na transformação urbana. Predominância da classe popular sobre a classe média.
- c. Conflitos e deslocamentos: necessidade de políticas públicas<sup>58</sup> de controle urbano. **Maior dificuldade em concluir processos de gentrificação**<sup>59</sup>. Dificuldade em observar o processo ao longo do tempo.

### 1.5.1. Gentrificação no Brasil

Nesta discussão vale destacar o projeto de revitalização 'Porto Maravilha', na cidade do Rio de Janeiro em 2009, o maior projeto de revitalização da cidade implantado em sua região central, nascido e apoiado por um aparato de políticas públicas, **voltado para a transformação da região portuária histórica em um polo comercial e turístico**, com vistas aos Jogos Olímpicos de 2016; esse projeto é um exemplo emblemático do embranquecimento da história negra no Brasil e de ações para invisibilizar a população de baixa renda do Rio. Porque o projeto nunca contemplou habitação popular e os investimentos públicos atraíram um grande fluxo de empresas para a região dado o baixo preço dos imóveis devido ao **histórico do espaço degradado e inseguro**<sup>60</sup>. Nesse sentido, Nascimento<sup>61</sup> argumenta que, apesar de o espaço ter

---

<sup>56</sup> (Jaramillo, 2006) (Díaz, 2015)

<sup>57</sup> (Durán, Mérida, Martí-Costa, & Janoschka, 2022, p. 71)

<sup>58</sup> As políticas públicas são desenvolvidas pelo governo para garantir e colocar em ação os direitos descritos na constituição e as leis, através de ações ou programas, garantindo assim o bem-estar cidadão. (Macêdo, 2018)

<sup>59</sup> Para consulta sobre os processos de gentrificação, nas páginas 72 e 73 os autores apresentam um resumo de todos os tipos de gentrificação que eles identificam, e que é um bom aporte de leitura. (Durán, Mérida, Martí-Costa, & Janoschka, 2022)

<sup>60</sup> (Nelson, 2019)

<sup>61</sup> (Nascimento, 2019)

sofrido um aumento exponencial nos valores de aluguel no setor, esse processo de revitalização teve um efeito maior na expulsão de moradores de ocupações informais, moradores de rua e moradores do Morro da Providência, apesar de utilizar conceituações do processo de gentrificação para abordar a análise do espaço, onde o mesmo Nascimento **alerta que o seu uso, não é só para estabelecer uma condição de um processo, mas para uma abordagem do espaço.**

Apesar dessa contradição sobre o processo de revitalização incentivado por um conjunto de políticas públicas, onde se destacam elementos de um processo de gentrificação, como deslocamento e revalorização imobiliária, mesmo assim, o centro do Rio de Janeiro<sup>62</sup> não consegue consolidar um processo de renovação urbana por meio da gentrificação, ainda sofrendo com espaços degradados e desocupação tanto da população quanto de imóveis comerciais.

Nesse contexto, os processos de revitalização urbana promovidos por políticas públicas que são a consolidação visual e real de um processo de gentrificação no espaço<sup>63</sup> ainda não estruturaram um processo de renovação urbana bem-sucedido na sua categoria de análise, que contemple também uma renovação da configuração social dos bairros por pessoas de uma classe média próspera e economicamente dinâmica<sup>64</sup>. Nesse contexto, as discussões sobre gentrificação no Brasil têm sido mais teóricas, baseadas no fato de que os processos de revitalização urbana em favor da manutenção urbana estão relacionados à incorporação da gentrificação; que perpetua um pensamento colonial no contexto latino-americano, enfatizando a necessidade de um maior aprofundamento da categoria de gentrificação que sai da visão da América Latina.<sup>65</sup>

Nesta revisão se denota poucas abordagens, onde prevalecem análises mais generalizadas do processo de gentrificação. Aqui é importante mencionar as considerações de Lauriano<sup>66</sup> onde estabelece que as condições de Brasília sendo uma cidade plenamente planejada, configuro desde sua origem uma gentrificação generalizada, com a segregação como expressão constante desta. Onde se denota uma análise generalizada das condições históricas e políticas do Plano Piloto. Ele entende que a segregação é uma condição do Plano. Uma conclusão a que chegaram

---

<sup>62</sup> (Brito, 2021)

<sup>63</sup> (Urban-Displacement-Project, 2020)

<sup>64</sup> (Islington Council, 2020)

<sup>65</sup> (Marco, Santos, & Möller, 2020)

<sup>66</sup> (Lauriano, 2015)

outros autores, sobre a segregação estrutural que a configuração urbana de Brasília traz ao espaço<sup>67</sup>.

Aqui também é importante rever o que Braga<sup>68</sup> diz sobre o impacto que esses processos têm nas áreas históricas e patrimoniais. Estabelece que, embora o fenômeno envolva territórios de desenvolvimento urbano recente, esse processo também **pode ser estabelecido em espaços consolidados ao longo do tempo, e com significativa carga histórica**, especialmente no processo de apropriação em áreas mais centrais das cidades, espaços que eventualmente podem vir a ser conhecidos como “centros históricos”; (como o caso de gentrificação da cidade histórica de Jaffa – Tel Aviv, em Israel<sup>69</sup>). **Estes centros históricos, propensos a processos de gentrificação** são conceitualmente construídos a partir de dois fatos fundamentais, o desenvolvimento urbano das cidades e com ele a consequente formação de novas centralidades políticas e comerciais; ao que o mesmo Braga chama de bairros "nobres", onde o mercado imobiliário e o interesse econômico, juntamente com a paisagem renovada destas novas centralidades, elevam seu status quo no planejamento urbano, atraindo o interesse das classes médias e ricas assim como um forte investimento de planejamento municipal, deixando os bairros históricos com espaços desocupados e degradados, que são objeto ações de institucionalização de seu patrimônio, tentando salvaguardar estes territórios instituindo regulações sobre aspectos estéticos e paisagísticos das edificações e da própria urbanidade.

Aqui podemos ver o caso da cidade de Jaffa – Tel Aviv, conhecida como a Joia do Oriente Médio, e um dos principais portos da região que, como as cidades europeias, passaram por um processo pós-guerra que destruiu a cidade e degradou o espaço urbano. Nos últimos anos, sua paisagem urbana mudou completamente, com renovação urbana moderna e de economia global, com o **consequente deslocamento de populações proletárias, sendo substituídas por uma classe média prospera**. Essa renovação urbana tinha uma alta carga racial de segregação, em relação às populações árabes que viviam no território<sup>70</sup>, onde se pode denotar **a necessidade de uma população de alto poder aquisitivo para estabelecer uma revitalização com uma paisagem econômica moderna, que representa o processo de gentrificação**.

---

<sup>67</sup> Dos artigos contidos no livro PATRIMÔNIO EM TRANSFORMAÇÃO: Atualidades e permanências na preservação de bens culturais em Brasília (IPHAN DF, 2017)

<sup>68</sup> (Braga, 2016)

<sup>69</sup> (Shayo & Vanounou, 2022)

<sup>70</sup> (Shayo & Vanounou, 2022)

## 1.6.METODOLOGIA DE ANÁLISE APLICADA

Como argumentam vários autores<sup>71</sup>, não há uma história de sucesso de um espaço gentrificado, ou um modelo de análise do processo de gentrificação na América Latina, que não se consolidou, em alguns casos, devido à impossibilidade de consolidação do processo ao longo do tempo, especificamente nos centros históricos. Levando essa consideração, e com a análise teórica analítica sobre o processo de gentrificação no Capítulo 1; estabelece-se um método experimental de análise do espaço em uma estética patrimonial, utilizando como base, a análise do processo de Gentrificação proposto pelo grupo de pesquisa “The Urban Displacement Project (UDP)”<sup>72</sup>, que se estabelece como o mais adequado, juntamente com a cadeia do processo lógico que se obtém a partir da análise do conceito clássico de gentrificação utilizado por Glass<sup>73</sup>. Nesse sentido obtém-se:

De um lado, as condições do processo de gentrificação:

1. Condições históricas: Eventos, políticas e todos os fatos da história do bairro que incluem processos de segregação, principalmente para um grupo específico de indivíduos.
2. Práticas de investimento e desinvestimento: como os governos agem diante da marginalização e depreciação desses bairros; decidir investir o orçamento em outras áreas, ou um processo intensivo de investimento para revitalizar e atrair investimentos.
3. Impactos na comunidade: geralmente relacionados ao deslocamento das comunidades mais vulneráveis relacionados à perda de capital social dos sujeitos.

Por outro lado, a ordem que essas condições terão, a cadeia lógica de ações no território do processo de gentrificação para consolidar a renovação urbana por esse processo:

Degradação espacial - Segregação - **Intervenção pública** - Intervenção privada - Renovação da paisagem - Mudança populacional = consolidação de uma gentrificação.

Nesse contexto, deve-se considerar que, a partir dessa posição, a pesquisa em sua essência será qualitativa, apoiada, evidentemente, na abordagem quantitativa. A análise documental será utilizada, apoiando-se no método dedutivo, para poder configurar a presente análise e aproximar-se da realidade. Instrumentos como pesquisa e entrevista também são utilizados.

---

<sup>71</sup> (Durán, Mérida, Martí-Costa, & Janoschka, 2022, p. 71)

<sup>72</sup> (Urban Displacement Project, 2018)

<sup>73</sup> (Glass, London: aspects of change., 1964, p. xviii)

Sempre levando em consideração que, para afirmar que há um processo de gentrificação no espaço, cada um dos processos dessa cadeia lógica deve ser contemplado, o que pode ser analisado através das três condições anteriores. Levando isso em consideração, e a abordagem prospectiva do estudo, primeiro pela escala de tempo decorrido desde que as ações no espaço foram implementadas para medir um processo de gentrificação, e segundo, porque justamente a motivação do estudo é antecipar as possíveis condições que as políticas públicas no território podem estabelecer para promover uma gentrificação do espaço e estabelecer critérios a serem considerados pela política pública para evitar essa segregação populacional, as dimensões de análise do estudo de caso são estabelecidas para verificar se as condições que estão influenciando, favorecendo ou iniciando um processo de gentrificação existiram e utilizando como indicadores a cadeia lógica do processo. Para tanto, estabeleceu-se o processo de análise de nosso estudo de caso, por meio das dimensões: histórica, política e socioespacial.

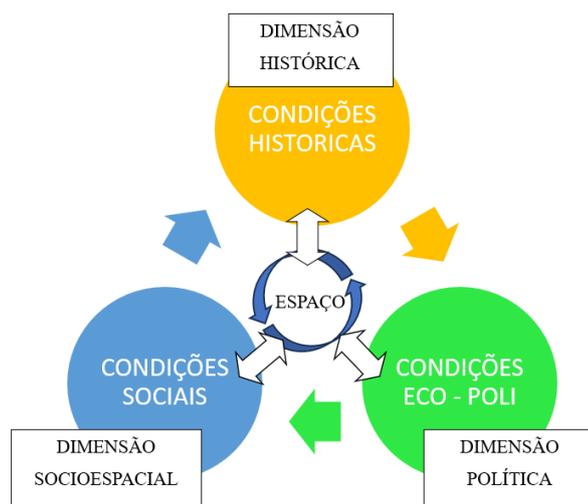


Figura 1 - Diagrama da metodologia / Fonte: Acervo próprio

## 1.7.CONCLUSÕES DO CAPÍTULO 1

### 1.7.1.Gentrificação e suas aproximações

A **gentrificação é uma forma de abordar o espaço urbano degradado** para entender como a dinâmica do desenvolvimento urbano (mercado imobiliário) afeta as populações que compõem esses territórios gentrificados. Surge da necessidade de explicar como a somatória de processos no espaço urbano atuam como uma unidade, plastificando o espaço a favor do crescimento e o desenvolvimento urbano, é portanto, **uma ferramenta de aproximação ao espaço urbano, que consegue apreciar as relações socioespaciais**; ao contrário das teorias da sociologia urbana, que estabelecem que os sujeitos têm que se adaptar às mudanças do espaço, mostrando uma clara denúncia social, ao tentar tornar visível o deslocamento populacional.

### 1.7.2.Conceito e dimensões

Nesse sentido, pode-se entender a gentrificação em dois sentidos:

**Conceito:** Gentrificação é o processo de renovação urbana de um território degradado deslocando, no processo, a população original por outra de maior poder aquisitivo.

**Processo:** Gentrificação é o processo de condições históricas, econômicas (político-públicas e privadas) e socioespaciais que renovam a paisagem urbana de um espaço e substituem as populações que o habitam pelo deslocamento<sup>74</sup>.

Essa diferenciação é importante, a fim de analisar um espaço através do processo.

### 1.7.3.Limitações do processo, população viva. Nova gentrificação

Em primeiro lugar, devemos considerar sua concepção eurocêntrica, que tenta explicar o desenvolvimento urbano que caracteriza as cidades europeias e americanas. Mais do que limitar, condiciona ao desenvolvimento urbano de um espaço a uma necessidade de ocupação populacional, existe sempre uma população ativa no espaço. A aparente renovação urbana é uma renovação socioespacial total; inclui a paisagem urbana e a paisagem social.

---

<sup>74</sup> (Urban-Displacement-Project, 2020)

A adoção da análise pelo hemisfério norte tem sido bastante ampla, embora a adoção do conceito pelo hemisfério sul ainda esteja em processo. Nesse sentido, com foco no Cone Sul, os centros históricos têm tido problemas para consolidar processos de gentrificação.

#### **1.7.4. A segregação como fato e a pobreza urbana como expressão de repressão**

A segregação é contemplada em todo o processo de gentrificação. Em um primeiro momento, as populações são segregadas para viver nesses espaços degradados (condições históricas); e, ao final do processo, essa população segregada para uma periferia é novamente segregada de seu território. A pobreza urbana manifesta-se, num primeiro momento, como a degradação da paisagem urbana do espaço, diminuindo os custos imobiliários; então, quando esse espaço ganha interesse ou potencial de desenvolvimento, ele atrai investimentos para o território para combater a pobreza urbana.

## 2.CAPITULO 2: A REALIDADE POLÍTICA E O CONTEXTO

### 2.1.A DIMENSÃO PÚBLICA

A patrimonialização é o ato de reconhecimento legal e público do valor do patrimônio histórico, artístico e cultural de um determinado fato,<sup>75</sup> muitas vezes patrimônio material, de forma a protegê-lo da degradação ou destruição, através de um aparato legal que explique a sua "função social". Alguns autores<sup>76</sup> comentam que, no contexto brasileiro, podemos perceber estratégias de **revitalização**, requalificação e reabilitação de centros históricos promovidos pelo poder público baseadas em critérios técnicos de intelectuais que amam uma certa "**arte**" e "**história**", dos anos 80. Inferindo aqui a discussão sobre a validade de um critério técnico e a subjetividade do indivíduo ao emití-lo, o que pode dar mais validade a determinados critérios ou estéticas.

É impossível separar o contexto imediato do nosso estudo de caso, localizado **num centro histórico, local propício para processos de gentrificação**<sup>77</sup>; embora a gentrificação nos ajude a ter uma melhor abordagem do espaço para estudar as dinâmicas socioespaciais que influenciam o desenvolvimento urbano. A Avenida W3 está inserida no Plano Piloto de Brasília, centro histórico considerado Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO. Nesse contexto, entende-se o diferente grau de tratamento do território, não só por questões patrimoniais, mas também por questões legislativas, uma vez que é protegido institucionalmente, de onde podemos extrair o artigo 4º, da Convenção sobre a Proteção do Patrimônio Mundial Cultural e Natural, da qual o Brasil é parte, onde se estabelece que cada Estado reconhece sua obrigação de identificar, proteger, conservar, **reabilitar** e transmitir às gerações futuras o patrimônio situado em seu território<sup>78</sup>. Mostrando a necessidade de considerar não apenas os possíveis processos de gentrificação, mas de **ter cuidado com a forma como as estratégias estão inseridas no patrimônio, e de acordo com as políticas públicas que são especificadas para atuar sobre o patrimônio**. Antes de prosseguir, vale destacar a definição de patrimônio que a instituição traz à discussão:

Dos monumentos históricos e museus **às práticas de patrimônio vivo** e às formas de arte contemporânea, a cultura enriquece as nossas vidas (...). Proteger e salvaguardar o

---

<sup>75</sup> (Braga, 2016)

<sup>76</sup> (Braga, 2016) citando (D'ARC & MEMOLI, 2012)

<sup>77</sup> Citando a alguns autores (Braga, 2016) (Urban Displacement Project, 2018) (UNESCO, 2021)

<sup>78</sup> (UNESCO, 1972)

patrimônio cultural e natural mundial e apoiar a criatividade e a dinâmica dos sectores culturais é fundamental (...) <sup>79</sup>.

Destaca-se a relação intrínseca entre **patrimônio e cultura** <sup>80</sup>, cultura que pode ser vista como o fruto das relações no espaço, o capital social de cada um destes lugares que a mesma instituição internacional responsável pela salvaguarda do patrimônio expressa claramente sobre a proteção daqueles lugares que expressam um elevado nível de cultura. Aqui também é importante resgatar o fato de como a instituição entende o mercado imobiliário, representando o desenvolvimento urbano, o principal inimigo do patrimônio. Neste ponto não faremos um maior aprofundamento sobre o patrimônio, ao contrário, utilizaremos o conceito de patrimônio, gerido com caráter institucional, quando necessário para compreender sua ingerência no território e nas políticas públicas de Brasília e no estudo de caso, a Avenida W3 Sul.

### **2.1.1. Brasília E Seu Contexto**

Brasília é a capital do Brasil, uma cidade que se instala no planalto central de seu território, uma cidade moderna planejada para ser a casa do poder público brasileiro. <sup>81</sup> Não cabe nesta argumentação, estabelecer valorações das motivações que desencadearam o fato patrimonial, que será competência para outra investigação que trate da contextualização do processo de patrimonialização do Plano Piloto de Brasília, mas podemos rever o que a UNESCO diz sobre Brasília:

Construída no centro do país entre 1956 e 1960, Brasília é um marco de grande importância na história do urbanismo. O objetivo de seus criadores, o urbanista Lucio Costa e o arquiteto Oscar Niemeyer, era que tudo refletisse um conceito harmonioso da cidade, desde o traçado dos bairros administrativos e residenciais – muitas vezes comparado à silhueta de um pássaro – até a simetria dos edifícios. Os edifícios públicos surpreendem com sua aparência ousada e inovadora <sup>82</sup>.

Isso nos ajuda a ter uma introdução do que é Brasília e o seu patrimônio, e entender como ele se estrutura no espaço; critérios que também devem servir de plataforma para propor ações no espaço. A genialidade de Brasília se destaca em seu planejamento, seu ritmo, sua ordenação da

---

<sup>79</sup> (UNESCO, 2020)

<sup>80</sup> (UNESCO, 2021)

<sup>81</sup> (Costa, 2020)

<sup>82</sup> (UNESCO, 2020)

vida, patrimônio que pode estruturar processos de gentrificação, se as políticas públicas aplicadas no território não conseguirem lidar adequadamente com os processos urbanos.

Para compreender um pouco mais sobre este cenário de **centros históricos e gentrificação**, e o possível nexa a nosso caso de estudo, podemos tomar como referência as menções de Mutal<sup>83</sup> sobre os centros históricos, territórios que se localizam na centralidade dos centros urbanos que tem valores semelhantes, onde estabelece características específicas desses: geralmente abrigam a administração e as finanças da cidade, espacialmente consolidado, abrigam imóveis de interesse cultural, a **pobreza urbana** está presente em sua dinâmica socioespacial, alto fluxo social, uso rigoroso do solo e planejamento urbano. E por tanto, esta pobreza urbana, manifestada na degradação espacial que propicia processos de revitalização-gentrificação no contexto desses centros,<sup>84</sup> onde aqueles que vivem na cidade, que habitam, não têm renda suficiente para habitar a cidade, ficando por fora destes processos de revitalização urbana.<sup>85</sup>

### 2.1.2. Brasília E O Plano Piloto

As quatro escalas do patrimônio de Brasília<sup>86</sup> tornam-se uma ferramenta fundamental para entender não só seu patrimônio, mas a concepção urbano-arquitetônica da cidade. Lucio Costa eleva essas escalas no planejamento urbano, destacando valores modernistas e mostrando uma organização habitacional urbana, separação do veículo do transeunte, uniformidade visual, separação de serviços, valorização do cotidiano por meio da continuidade da paisagem.<sup>87</sup>

A Avenida W3 Sul está localizada como um limite de transição da escala residencial; influenciada pelos valores residenciais e bucólicos, expressado claramente nos documentos

---

<sup>83</sup> (Mutal, CIUDADES Y CENTROS HISTORICOS DE AMERICA LATINA Y EL CARIBE, 2003)

<sup>84</sup> (Braga, 2016)

<sup>85</sup> (Vallejo Rojas, 2016)

<sup>86</sup> As quatro escalas nascem do projeto do Plano Piloto de Lucio Costa para a capital de Brasil, as quais são: Escala Monumental - Configura-se ao longo do eixo homônimo e é onde se concentram as principais atividades administrativas federais e locais, confere à cidade o caráter de capital.

Escala Residencial - Tem como espinha dorsal o Eixo Rodoviário, ao longo do qual estão localizadas as Unidades de Vizinhança, com superquadras que reinventam a forma de morar, já que além dos blocos de pilotis, há áreas destinadas a escolas, clubes, bibliotecas, igrejas e outros equipamentos urbanos.

Escala Gregária - Localizada no cruzamento dos dois eixos, confunde-se com o centro da cidade, onde se situam os setores bancário, hoteleiro, comercial e de diversões.

Escala Bucólica - Permeando as outras três e se tornando mais presente na orla do Lago Paranoá, é formada pelas áreas livres e arborizadas, conferindo a Brasília o caráter de cidade-parque. (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), 2018, p. 36)

<sup>87</sup> (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), 2018, pp. 35-41)

históricos<sup>88</sup>. A escala bucólica é aquela escala de áreas livres e verdes, o tecido onde se encontram as demais escalas, presente em todo o contexto urbano do Plano Piloto de Brasília. Por isso a configuração espacial da Avenida W3 Sul é uma mistura de áreas de serviço e residência, onde o bucólico e a ideia de cidade-jardim se apresentam num ritmo constante numa estética urbana.

### **2.1.3. Via W3 Sul**

Toda área administrativa necessita de instrumentos para seu planejamento e administração, os PDOT<sup>89</sup>, estruturam-se como instrumentos de planejamento público, que guiam as várias políticas públicas e os processos de intervenção no território. O PDOT (Plano Diretor de Ordenamento Territorial) 2009<sup>90</sup> de Brasília no tanto na sua análise como nos seus objetivos estabelece áreas degradadas dentro do Plano Piloto que devem ser elevadas a fatos de interesse público, e promover estratégias de revitalização.

---

<sup>88</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985)

<sup>89</sup> O Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) é o instrumento básico da política territorial e de orientação aos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão das localidades urbanas, de expansão urbana e rural do território do Distrito Federal. Segundo a Lei Orgânica do DF, art. 31, o Plano Diretor abrangerá todo o espaço físico do Distrito Federal e regulará, basicamente, a localização dos assentamentos humanos e das atividades econômicas e sociais da população. (SEDUH, 2021)

<sup>90</sup> (Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, 2009, pp. 180-185)

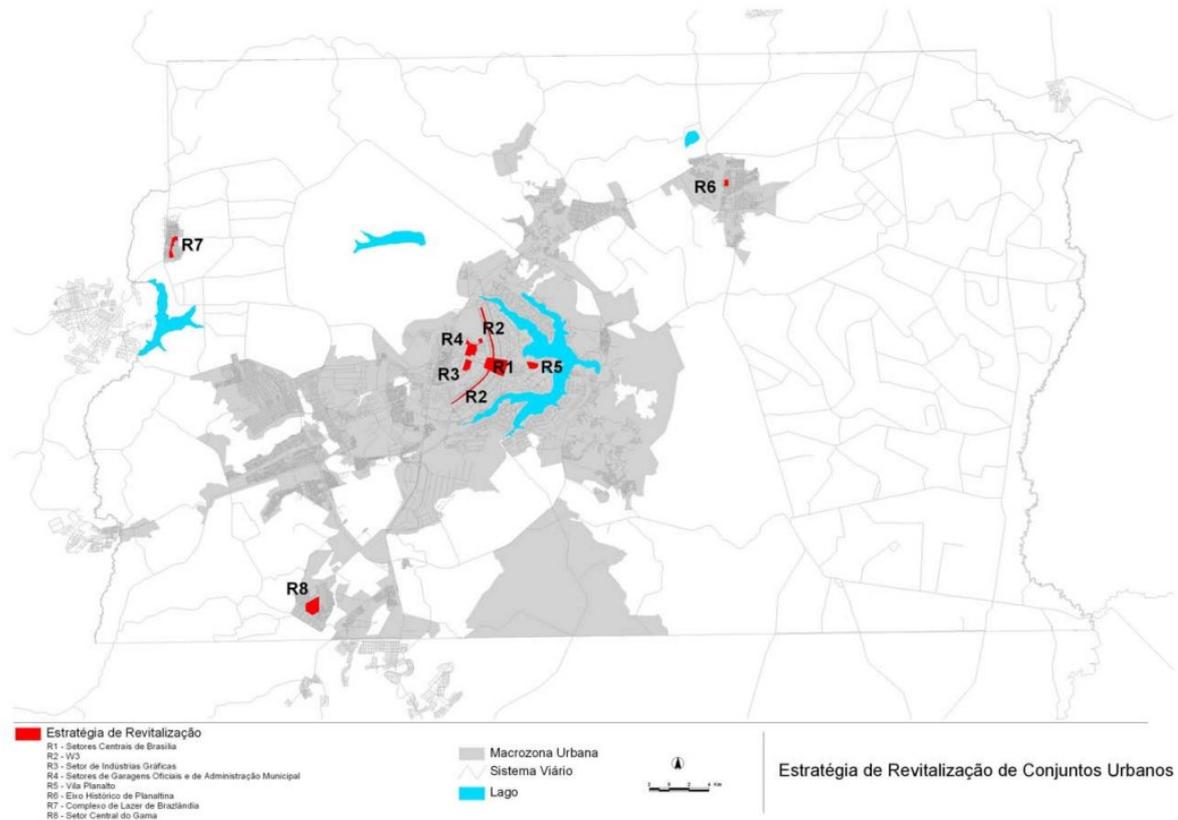


Figura 2-Plano de áreas degradadas de Brasília / Fonte: PDOT2009

Aparecendo ressaltada em vermelho e com a simbologia de R2 no contexto urbano do Distrito Federal, a Avenida W3 Sul pela degradação espacial gerou por parte da política pública, a necessidade de atuar em território, de revitalizar espaços de valor significativo para a história de Brasília, que estão passando por processos de segregação e degradação, situações em que a autoridade pública deve agir **com o dever de preservar e renovar o espaço**. Estabelece que a revitalização deve contemplar um processo abrangente desses centros; que possa dinamizar todas as suas dimensões socio espaciais. **A degradação crescente do espaço livre público**, o que apresenta uma dicotomia, ao estabelecer uma degradação das propriedades privadas, indicam a tendência de declínio da área central de Brasília; a mesma estratégia do PDOT 2009 destaca os elementos a intervir: melhoria da infraestrutura urbana (ruas, estradas), reestruturação da circulação, renovação da paisagem urbana e acesso ao espaço público.

O Plano Urbanístico de Lúcio Costa estrutura a Avenida W3 como via de acesso às vinícolas do Plano Piloto, situação que muda na implantação do Plano Piloto de Brasília. Apesar de ter

sido uma área comercial e de coesão social, a partir da década de 1980, com a consolidação do comércio de bairro, e o surgimento das áreas comerciais centrais, estruturou a queda do comércio da W3 Sul. A queda terminou com a degradação dos imóveis comerciais e residenciais, acompanhadas de degradação dos espaços públicos que agora as políticas públicas pretendem revitalizar<sup>91</sup>.

**IMPORTÂNCIA DA AVENIDA W3 SUL**, segundo a própria análise do PDOT 2009<sup>92</sup>:

- Importante corredor de transporte e circulação do Plano Piloto.
- Alta concentração de empregos.

E nesta situação, de uma Avenida W3 Sul com sua paisagem urbana degradada, no contexto do Plano Piloto de Brasília, que o Governo do Distrito Federal coloca em território uma política pública de renovação da Avenida, “Revitalização W3 Sul”, uma “**Experiência Piloto**”<sup>93</sup> segundo a própria autoridade, para recuperar um imaginário histórico de uma Avenida Comercial, com o ideal de transformar a Avenida em um polo econômico, social e cultural; cenário que denota já uma alerta sobre como os processos de revitalização em áreas históricas degradadas podem se transformar em uma renovação paisagística urbana por meio de uma consolidação de uma gentrificação no espaço<sup>94</sup>.

A Avenida W3 de Brasília, além de manifestar características que podem favorecer um processo de gentrificação, também sua consideração como centro histórico e por sua vez como patrimônio cultural da humanidade, não a exime de ser vítima desses processos em seu território, procriados por políticas públicas sem um enfoque integral de desenvolvimento. Portanto, a análise de uma perspectiva do processo de gentrificação é competente para ajudar a gerar critérios para uma correta política pública voltada para a real revitalização do espaço.

---

<sup>91</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985) (Costa, 2020)

<sup>92</sup> (Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, 2009, p. 183).

<sup>93</sup> (RODRIGUES, História viva de Brasília, W3 Sul pode se tornar uma rua de lazer., 2019)

<sup>94</sup> (Shayo & Vanounou, 2022)

#### 2.1.4. Fotografias de contexto da Avenida W3 Sul:

As seguintes fotografias foram tiradas pelo próprio autor, para mostrar o contexto geral da avenida:



*Figura 3 - Fotografia W3 Sul 1 / Fonte: Acervo pessoal*

A seguinte fotografia, mostra a uniformidade do ritmo urbano da Avenida, e o paisagismo da mesma, onde se mostra sua mistura urbana que se fundiona com o arborizado do tramo.



*Figura 4-Collage W3 Sul / Fonte: Acervo pessoal*

Na presente colagem, pode-se apreciar tanto a uniformidade das alturas das construções e a baixa densidade, assim como a sua amplitude e o próprio uso do transporte na Avenida.



*Figura 5 - Fotografia W3 Sul 2 / Fonte: Acervo pessoal*

Na presente fotografia pode-se apreciar o boulevard que funciona como divisória dos dois corredores da avenida, que se apresenta ao longo da mesma como uma passarela para circulação pessoal ou como vagas de estacionamento.

## 2.2.CONCLUSÕES DO CAPÍTULO 2

### 2.2.1.Prospectiva de uma gentrificação e os principais fatores que a condicionam

**Os centros históricos guardam uma relação muito estreita com a segregação e a pobreza urbana, expressa na degradação espacial**, que justamente o processo de gentrificação tenta explicar. A conotação social do processo, junto com as condições históricas e dinâmicas socioespaciais que ele aborda, o tornam aparentemente um método correto de abordagem destes territórios, como é o nosso estudo de caso.

Levando em consideração que as atuais políticas públicas do Plano Piloto de Brasília não só identificam áreas degradadas, mas executam já as obras de renovação urbana, amparadas pelas regulamentações existentes, sem um estúdio prévio das condicionantes, pelo que se opta por aplicar um sistema de análise de nosso estudo de caso, através do processo de gentrificação.

Não podemos ignorar a carga histórica do processo nos territórios do Norte, os quais passavam por um período pós-guerra; onde os governos tentavam acelerar a recuperação econômica e o desenvolvimento urbano por meio de políticas públicas de forte investimento, numa paisagem socio-espacialmente degradada. Vale ressaltar a rapidez do processo de gentrificação na reestruturação socioespacial, uma vez iniciados os investimentos nos bairros, as mudanças são totalmente perceptíveis. E em relação ao contexto latino-americano, a gentrificação ainda enfrenta problemas para sua consolidação no espaço, como sua missão final, que é a renovação socioespacial, situação observada nos centros históricos.

### 3.CAPITULO 3: AVENIDA W3 SUL, BRASÍLIA. PERSPECTIVA DE UMA GENTRIFICAÇÃO POLITICA

#### 3.1.CARACTERIZAÇÃO DA W3 AVENIDA SUL, BRASÍLIA

Brasília é a capital do Brasil, cidade com mais de 3 milhões de habitantes<sup>95</sup>, pertencente ao Distrito Federal, e inaugurada em 1960. Uma cidade moderna, planejada no planalto brasileiro pelo urbanista Lucio Costa, que expressa influência do movimento da arquitetura moderna. Embora a região do Distrito Federal venha crescendo no seu desenvolvimento urbano ao longo dos anos, no centro está a região do Plano Piloto, centro histórico de Brasília, região tombada como Patrimônio Cultural da Humanidade desde 1987. As origens de Brasília se remontam ao ideal de união do Brasil e à **marcha para o oeste brasileiro**<sup>96</sup>.

Como resumido pelo PDOT 2009<sup>97</sup>, o Plano Piloto de Brasília estrutura vias perimetrais de circulação e servidão, que é o caso da Avenida W3. No anteprojeto, essa via seria para carga e descarga, e a fronteira com a área do pomar da cidade. No entanto, durante a implantação do projeto e construção de Brasília, a zona oeste da **W3 Sul** recebeu casas unifamiliares (quadras 700) para funcionários de baixo escalão, sendo a primeira área no Plano Piloto a ser construída. Do outro lado da **W3 Sul**, foram construídos imóveis comerciais, que receberam a maioria dos comércios anteriormente instalados na Cidade Livre, atual Núcleo Bandeirante.

Após a década de 80, com a consolidação do comércio de bairro, e o surgimento dos shoppings, iniciou-se um declínio no comércio na Avenida W3 que foi se deslocando para as demais áreas comerciais da cidade. O declínio terminou com a desvalorização espacial dos imóveis, comerciais e residenciais, acompanhada de uma degradação espacial. Nesse contexto, o GDF (Governo do Distrito Federal) decide implementar a estratégia de revitalização da Avenida W3 Sul<sup>98</sup>, investimento público para renovar a infraestrutura (calçadas e canteiros em um primeiro momento) da via. Numa primeira fase que inclui **os blocos de 502 a 516, correspondentes aos imóveis comerciais da Avenida W3 Sul, no período 2019-2021**, é aqui que chegamos ao nosso estudo de caso. Esse primeiro processo de revitalização se sustenta devido à importância da via, além do contexto cultural-patrimonial onde está localizada a Avenida e identificada pelo mesmo

---

<sup>95</sup> (IBGE, 2021)

<sup>96</sup> (Velasco, 2020)

<sup>97</sup> (Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, 2009)

<sup>98</sup> (SINDUSCON-DF, 2021)

governo como o principal corredor de transporte e circulação do Plano Piloto e possuidora de alta concentração de empregos. A revitalização pretende recuperar o imaginário coletivo de um “Boulevard comercial”, do que se tem noção do *layout*, como visto na seguinte imagem:



*Figura 6- Fotografia W3 Sul 3 / Fonte: Acervo pessoal*

Onde pode se apreciar uma passarela de pedestres que percorre as entradas das lojas na avenida.

Embora esses investimentos públicos, na figura de uma política pública de revitalização promovido pelo GDF, tenham a expectativa de renovar a paisagem urbana degradada, essas ações também procuram causar um interesse do mercado imobiliário, dado o ideal do governo de transformar a Avenida em um novo corredor comercial especializado e consolidar a renovação urbana esperada por um processo de gentrificação no espaço, que pode estar se consolidando agora, como discutido no capítulo anterior. É assim que nos propomos a analisar este estudo de caso, com vistas a uma revitalização urbana.

### 3.1.1. Estudo de caso

Primeiramente, devemos ter clareza sobre nosso estudo de caso, motivação desta pesquisa, que está localizado na Avenida W3 Sul e é a política pública de renovação urbana da infraestrutura do setor. Inclui a readequação do sistema viário com estacionamento, acessibilidade, paisagismo, além de obras complementares de drenagem e sinalização de pedestres das quadras 502-516, que fazem parte da Avenida W3 Sul, executada no período de 2019-2021, chamada pelo governo distrital de "Revitalização W3 Sul". Devido à impossibilidade e inexistência de documentação<sup>99</sup>, planos, projeto executivo, assembleias públicas ou apresentação do projeto de construção, faz-se necessário descrevê-lo com informações obtidas tanto de fontes oficiais quanto de diversas investigações científicas:

O projeto de melhoramento urbano, elaborado pela "Coordenação de Projetos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh)", argumenta ter considerado uma alta demanda dos usuários do espaço urbano, de pedestres a veículos. Na descrição física do projeto entende-se que o projeto de revitalização contempla<sup>100</sup>:

- a. Em relação ao estacionamento: o projeto estrutura ilhas de estacionamento, no centro da avenida, com piso diferenciado de material e sua demarcação por tipo, sejam motocicletas, idosos, deficientes e áreas de carga e descarga.
- b. Em relação às calçadas: são estruturadas calçadas de 2 metros de largura, para formar passarelas na Avenida W3 Sul, que são divididas em 3 faixas, de serviço, circulação e acesso. A faixa de serviço no acostamento, que conterà os postes de iluminação, paraciclos, lixões e plantio de árvores; esta área mantém o piso de pedra portuguesa. Nas outras duas faixas, tanto a circulação quanto a entrada das lojas, o piso antigo é substituído por concreto, que é mais resistente e garante maior vida útil.
- c. Em relação à acessibilidade: o projeto segue padrões universais de acessibilidade, eliminando desníveis ao longo das calçadas e colocando rampas com no máximo 8,33% para garantir a continuidade horizontal. Sinalização tátil para cegos também é incorporada.

---

<sup>99</sup> É importante esclarecer que todas as fontes possíveis foram investigadas, incluindo o portal de Licitações das dependências próprias do GDF; onde são verificadas as fichas de informação sobre os processos de adjudicação de contratos públicos. Os processos referentes ao nosso estudo de caso possuem apenas a análise de preços unitários, quantidade de itens e especificações técnicas; embora não haja plano, perspectiva ou descrição do projeto, impossibilitando uma conceituação visual prévia do projeto, apesar de ser informação pública. Então, em tese, a obra só poderia ser conhecida depois de construída.

<sup>100</sup> (SEDUH, 2020)

- d. No que diz respeito à paisagem: o projeto estabelece critérios para renovar a aparência dos blocos, os aspectos mais fundamentais são a iluminação e a vegetação. Utilização de postes modernos com iluminação em led. E o uso da espécie "Physocalymma scaberrimumI" para arborização, popularmente chamada de "pau-de-rosas".

A forma de trabalho adotada pelo poder público é a execução e construção do projeto em etapas, por meio de licitação pública para um determinado número de quadras da Avenida W3 Sul. Assim, através da análise prévia da paisagem por observação direta, compreende-se a complexidade e extensão da Avenida, estabelecendo-se como um recorte inicial as quadras **511 e 512**, que foram as primeiras a serem intervencionadas nesse processo de renovação urbana, tornando-se essas quadras nosso ponto de partida para análise e trabalho de campo. Sobre esse recorte, vale mencionar o que o GDF comunica sobre essa primeira etapa do projeto:

A melhor forma de descrever o projeto de requalificação urbana da Avenida W3 Sul é como expressa pela própria autoridade governamental, ao chamar a obra realizada nas quadras 511/512 Sul, de “**Experiência Piloto**”<sup>101</sup> para recuperar a totalidade da Avenida W3 Sul. Esta experiência-piloto nas quadras 511-512, consiste na remodelação da infraestrutura das vias W3 Sul e W2 Sul; através de uma nova organização dos estacionamentos; trabalho de paisagismo que inclui: plantio de árvores, nova iluminação e sinalização horizontal; a revitalização de corredores "becos" entre os blocos de prédios; a recuperação das calçadas que inclui a troca de piso destas. A empresa executora do projeto foi a "Vital Engenharia", que apresentou a oferta mais barata de R\$ 1,78 milhão; com início das obras em 10/04/2019, e com prazo de 90 dias<sup>102</sup>.

Nesse sentido, a análise das diferentes condições que afetam o projeto em sua primeira etapa pode ajudar a compreender possíveis mudanças socioespaciais que podem surgir de todo o projeto de intervenção para tentar recuperar o espaço degradado da avenida. Aqui também é importante mencionar que vinculado ao projeto de revitalização da W3 Sul existe uma parceria público-privada, por meio de um convênio entre o GDF e a Câmara de Dirigentes Lojistas do Distrito Federal (CDL-DF). O governo é responsável pela melhoria dos espaços públicos e, em troca, os comerciantes se comprometem com a manutenção das fachadas dos imóveis. As seguintes são fotografias do caso de estudo:

---

<sup>101</sup> (RODRIGUES, História viva de Brasília, W3 Sul pode se tornar uma rua de lazer., 2019)

<sup>102</sup> (RODRIGUES, Avenida W3 Sul começa a ser revitalizada, 2019)



*Figura 7 - Fotografia W3 Sul 4 / Fonte: Acervo pessoal*

As seguintes fotografias são para ter uma ideia espacial do caso de estudo da avenida.



*Figura 8 - Fotografia W3 Sul 5 / Fonte: Acervo pessoal*

## 3.2.PRINCIPAIS ASPECTOS TEÓRICO-METODOLÓGICOS APLICADOS AO TRABALHO DE CAMPO

### **Pre-abordagem ao espaço 07/2020 – 07/2021:**

Nesse período, houve uma constante aproximação com a dinâmica urbana do Plano Piloto, incluindo o espaço da W3 Sul, onde já é denotada uma caracterização do trânsito da avenida, tanto de pedestres a pontos de ônibus, quanto veicular. Esse tempo ajudou a estruturar as primeiras diretrizes teórico-investigativas e possíveis trabalhos de campo. Sempre tomando os cuidados de saúde necessários devido à pandemia de COVID-19.

### **Abordagem ao espaço 07/2021 – 07/2022:**

Nesse período, foi realizado o trabalho de campo de pesquisa,<sup>103</sup> que consistiu na análise da paisagem urbana por meio da observação direta, e no trabalho investigativo com a comunidade por meio de entrevistas estruturadas. Para a aproximação com a comunidade, é estabelecido um esquema de entrevistas estruturado em cinco seções: informações básicas e de controle, sobre patrimônio, sobre a avenida W3 Sul, sobre o processo de revitalização, sobre políticas e contexto.

### **Considerações sobre análise de paisagem:**

Para evitar uma influência subjetiva da interpretação da paisagem, através das sensações<sup>104</sup>, e uma vez que não se trata de um estudo da paisagem e se uma aproximação aos efeitos que a renovação desta tem sobre a população, esta abordagem é utilizada para analisar elementos físicos, urbanos, estéticos e de localização espacial, bem como para estabelecer comportamentos populacionais dentro do espaço. Essas ferramentas são usadas para ajudar na melhor aplicação da análise do processo de gentrificação.

Neste ponto vale ressaltar que há uma dinâmica dicotômica de sua paisagem durante o dia e a noite, onde se denota um espaço urbano sólido, com pouco fluxo de pessoas, e com a inserção na paisagem de outros tipos de populações, traduzindo-se em um sentimento de insegurança<sup>105</sup>. Apesar disso, procurou-se fazer uma abordagem a essas populações, mas devido às situações

---

<sup>103</sup> Vale ressaltar que houve limitações durante a realização do estudo, devido às condições de saúde pública causadas pela Covid-19; portanto, houve alguns desafios durante este estudo, onde o estudo teve que ser adaptado às restrições socioespaciais para avançar com as análises sem colocar em risco todas as pessoas envolvidas na pesquisa.

<sup>104</sup> (VALLEJO ROJAS, 2016)

<sup>105</sup> (NAGASHIMA, 2022)

ocorridas durante o estudo e para resguardar a integridade e segurança como pesquisador, prefere-se evitar essa abordagem na aplicação dos instrumentos de entrevista, mantendo nesses períodos apenas uma observação do espaço.

O critério mais importante utilizado até agora foi o cotidiano. A análise da paisagem já denotava um claro acúmulo de vida nos pontos de ônibus, onde a motivação do cidadão para se deslocar é clara. Aplicar perguntas diretamente a esse grupo de pessoas seria uma forma simplista de abordar a pesquisa e não expressaria os resultados necessários, pois entende que o processo de gentrificação acarreta uma afetação majoritária de toda a população que habita o setor, então é preciso tentar abordar toda a população.

**A análise da paisagem também determinou uma complexidade da estruturação espacial da Avenida W3 Sul**, composta por imóveis de uso misto, imóveis residenciais apenas, imóveis comerciais apenas, imóveis vazios e diversos tipos de alturas de cada quadra, o que dificultaria o estabelecimento de uma paridade de análise de todos os blocos. Igualmente, a pandemia estabeleceu restrições às interações sociais que não podem ser ignoradas. Da mesma forma, denotam-se quadras que têm maior população proveniente da Avenida W2, avenida que possui outras características, nas quais vale ressaltar que, durante o estudo, denota-se maior afluxo de pessoas e interações sociais nesta Avenida, mas o que queremos abordar é o fato de revitalizar a Avenida W3 Sul e entender as motivações de seu estado atual; portanto, para limitar esta pesquisa não é abordado no estudo estas considerações. Destaca-se, ainda, que o trecho em frente à Avenida W3 Sul (quadras 700), é composto por residências unifamiliares de aparente de uso residencial exclusivo<sup>106</sup>. Tendo essas condições que tornam complexo entender e abordar a população que vive no setor.

Neste contexto, e como o próprio PDOT 2019 menciona **a importância da Avenida W3 Sul, pelo fluxo populacional e o acúmulo de postos de trabalho**, mas não estabelece a real população que usa a Avenida W3 Sul a qual da sua importância. Assim como os estudos sobre a Avenida se centram mais no fluxo viário ou em quadras específicas da Avenida. Levando em consideração a importância da Avenida W3 Sul para O Plano Piloto e a cidade de Brasília se toma como base para o desenvolvimento da pesquisa a população do bairro de Asa Sul, bairro pelo qual percorre a Avenida, e, portanto, é o seu imediato radio de influência. A população

---

<sup>106</sup> Durante este estudo, verificou-se o uso misto de alguns imóveis dessas quadras, tanto residenciais quanto comerciais.

atual do bairro é de 78.543 pessoas<sup>107</sup>. Por questão de recursos e tempo, num primeiro momento se estabelece uma amostra de 100 pessoas para o estabelecimento da relação dos usuários com a atual política pública; com um nível de confiabilidade de 95% e um margem de erro de +/-10.

Mas enquanto se realiza o estudo, se estabelece a relação da Avenida, não apenas com um contexto do bairro da Asa Sul, ou da Região Administrativa do Plano Piloto com uma atual população de 224 848 pessoas<sup>108</sup>, mas também com relação de um contexto de cidade ao ser um eixo corredor viário importante. Segundo o PDAD 2021<sup>109</sup> **o principal motivo de deslocamento populacional no Distrito Federal é o trabalho**, sendo o Plano Piloto a Região Administrativa com o maior acúmulo de postos de trabalho. Com este argumento, e tomando em consideração que a principal forma de transporte é o transporte público, e sendo a Avenida W3 Sul um dos principais corredores de transporte da cidade de Brasília<sup>110</sup>, volta-se a olhar à população economicamente ativa como população que tem direta relação com o espaço no sentido de rádio de influência. **A população economicamente ativa que se desloca para o Plano Piloto é de 359 950 pessoas<sup>111</sup>**. Sendo este o maior número dentro todas as populações analisadas, incluso maior que a população que mora no Plano Piloto, é esta a população que se mostra ter uma estreita relação com o espaço da Avenida. Assim, está se usa como base para calcular a nova amostra do estudo a qual se mantém segundo os critérios anteriormente mencionados.

Importante também estabelecer nesta discussão que se realizou durante a análise da paisagem e aproximação ao espaço da Avenida, uma média de pessoas usuárias fora da óbvia motivação de uso do transporte público. Pelo que se contabiliza as pessoas presentes no médio das quadras do tramo escolhido, a diferentes horas do dia em diferentes dias. Para depois extrair uma média dos usuários aparentes presentes no espaço da Avenida, e comparar com a amostra pré-estabelecida. Mostrando uma similitude na meia de 100 usuários.

Porém, enquanto é desenvolvida a recollecção de dados, tanto as entrevistas recolhidas e a informação recolhida supero o primeiro planeamento, chegando a se obter 280 depoimentos, incluindo os depoimentos com maior aprofundamento nas informações. Situação pelo que se melhora o rango de erro da amostra para +/- 6.

---

<sup>107</sup> (CODEPLAN, 2021)

<sup>108</sup> (CODEPLAN, 2021)

<sup>109</sup> (CODEPLAN, 2021)

<sup>110</sup> (SEDUH, 2021)

<sup>111</sup> (CODEPLAN, 2021)

Para o desenvolvimento do estudo, aplica-se o critério das pessoas que o habitam e abordá-las no contexto da vida cotidiana<sup>112</sup>, pessoas que talvez tenham descido do ônibus e estejam voltando para casa, pessoas que estão indo às compras no mercado, pessoas que vão visitar um vizinho, ou que saíram de casa por algum motivo. Porque é nesse cotidiano, <sup>113</sup>onde se percebem as constantes interações sociais do espaço e, portanto, o capital social que essas comunidades possuem. E é esse cotidiano que é a base do capital social, que se modifica quando se consolida um processo de gentrificação.

Para tanto, foram estabelecidos estes critérios para a aplicação das entrevistas estruturadas:

- I. Afaste-se dos pontos de ônibus, que apesar do enorme número de pessoas que representam, estão em um claro processo de trânsito pelo espaço.
- II. Aplique-os em intervalos diários durante a manhã, meio-dia e tarde; sem distinção de dia, embora evitando eventos e aglomerações pontuais que possam trazer habitantes temporários para o espaço, simplesmente atraídos apenas por essas intervenções<sup>114</sup>.
- III. Dado o aparente baixo fluxo de pedestres, e para tentar uma melhor percepção do espaço, as quadras 511/512 são tomadas como ponto de partida da aplicação dos instrumentos de entrevista, de onde nos estendemos duas quadras para o norte e duas para o sul, no primeiro momento; e tentando aplicar o mesmo número de instrumentos por quadra.
- IV. A partir de experiências anteriores de aplicação de questionários, trata-se de manter uma paridade de homens e mulheres, de diferentes idades para ter uma abordagem de gênero e geração. E quando abordado um grupo de pessoas na rua, entrevistar apenas a uma pessoa por grupo familiar.

Para as entrevistas semiestruturadas, para a amostra, buscou-se diretamente uma gama de cidadãos, incluindo: trabalhadores, arrendatários, proprietários, comerciantes; aprofundar as informações coletadas com questões que se tornem relevantes para a pesquisa. Da mesma forma, procurei entrevistar pessoas que já tiveram contato com a Avenida W3 Sul, desde antes do ano 2000, obtendo entrevistas com pessoas que chegaram a Brasília nas décadas de 60, 70 e

---

<sup>112</sup> (VALLEJO ROJAS, 2016)

<sup>113</sup> (RAE, 2020)

<sup>114</sup> Uma destas aglomerações foi a política pública de transformar a W3 Sul numa passarela pública aos sábados restringindo o uso veicular, imitando o Eixo do Lazer, no eixo Rodoviário de Brasília aos domingos. (RODRIGUES, História viva de Brasília, W3 Sul pode se tornar uma rua de lazer., 2019)

80. Para essas entrevistas, utilizou-se a estrutura da entrevista estruturada na primeira parte, com maior profundidade nas respostas, e uma segunda parte com questões já pré-estabelecidas para essas entrevistas. Deve-se notar que se tornou necessário fazer perguntas adicionais para ter mais informações e esclarecer outros aspectos da pesquisa, como o a data de consolidação do processo de degradação da Avenida W3 Sul, ou as motivações dos cidadãos para não morar neste setor.

Vale ressaltar que uma ferramenta fundamental para a realização deste estudo foi a **utilização de transporte público**, ônibus e bicicletas, e os respectivos pontos de ônibus, o que permitiu facilidade, segurança, rapidez e outras perspectivas para se deslocar pelo espaço e realizar a pesquisa.

Vale ressaltar ainda que, devido ao primeiro foco do trabalho, as entrevistas abrangeram alguns temas relacionados à cultura cidadã brasileira e aspectos do patrimônio e sua apropriação na criação de imaginários. Informações primárias necessárias para melhor compreensão do contexto socioespacial, e porque no início desta pesquisa, pensou-se em analisar essas categorias em nosso objeto de estudo, mas já no desenvolvimento da pesquisa, foi necessário encurtar os limites por recursos, principalmente tempo. No entanto, essas informações podem muito bem ser utilizadas para a estruturação de outros artigos.

Com estas considerações prévias, **segue a análises e resultados do estudo de caso** com a metodologia planteada segundo o processo de gentrificação:

### 3.3.DIMENSÃO HISTÓRICA - CONDIÇÕES HISTÓRICAS

Na cadeia lógica do processo de gentrificação, temos estes dois indicadores:

#### Degradação espacial – Segregação

Entendendo esse processo lógico como primordialmente a existência de espaços urbanos degradados, onde por processos de segregação, típicos do tecido urbano, as populações proletárias encontram nesses espaços um local de residência acessível às suas economias<sup>115</sup>. Onde a manutenção dessa segregação estrutural continua a agravar a degradação da paisagem urbana<sup>116</sup>; assim, até configurar o espaço propício de ser revitalizado, por um interesse econômico.

Nessa visão, primeiro, acontece o espaço degradado, para que depois ocorra a segregação. Levando em consideração o estudo de caso, analisamos as condições históricas que levaram à necessidade de uma atual revitalização da Avenida W3 Sul e, nesse contexto, verificamos se essas condições ou fatos históricos já estabelecem condições favoráveis que implicam processos de segregação socioespacial, que podem ajudar a configurar um processo de gentrificação. Para isso, foi feita uma revisão histórica bibliográfica retrospectiva desde o processo de declaração do patrimônio de Brasília até seu processo de construção e planejamento para então começar a ler a documentação e fazer a análise dos anos 1990 e 2000, usando os primeiros documentos históricos e oficiais, para se sustentar com relatórios e investigações. Devido à forte vinculação dos indicadores, e à complexidade detectada da história de Brasília para esclarecer essas condições históricas; é necessário estruturar este documento de análise:

---

<sup>115</sup> (Shayo & Vanounou, 2023) (Glass, London: aspects of change., 1964, pp. xvii-xix)

<sup>116</sup> (Mutal, CIUDADES Y CENTROS HISTORICOS DE AMERICA LATINA Y EL CARIBE ALGUNAS CONSIDERACIONES: EL FUTURO DE LAS CIUDADES HISTORICAS, 2003)

### **3.3.1.A contextualização da Avenida W3 Sul na concepção do anteprojeto do Plano Piloto e sua implantação como projeto**

O vencedor do concurso de ideias para a nova capital do Brasil foi o projeto do arquiteto Lucio Costa<sup>117</sup>, um projeto de arquitetura moderna. Na descrição do projeto, aparece a primeira menção à Avenida W3, sem nome, mas com localização e função dentro do projeto urbanístico,<sup>118</sup> seria uma servidão para o trânsito de mercadorias no final das superquadras, e do lado oposto estaria a área agrícola da cidade.

“Ao fundo das quadras entende-se a via de serviço para tráfego de caminhões, destinando-se ao longo dela a frente oposta às quadras, à instalação de garagens, oficinas, depósitos do comércio em grosso, e reservando-se uma faixa de terreno, para floricultura, horta e pomar. Entaladas entre essa via de serviço e as vias do eixo rodoviário, intercalaram-se então largas e extensas faixas com acesso alternado, ora por uma, ora por outra, e onde se localizaram a igreja, as escolas secundárias, o cinema e o varejo do bairro, disposto conforme a sua classe ou natureza.”<sup>119</sup>

Uma avenida caracterizada por sua função de serviço de tráfego, sendo uma fronteira e delimitando a extensão do Plano Piloto de Lucio Costa. Mas, como estabelece a competição de ideias, seria um Plano Urbanístico que nortearia a implantação da cidade. Nesse sentido, esperava-se que o projeto original de Lucio Costa tivesse modificações em sua implementação final. Não só por razões geográficas, mas também por necessidades específicas do cliente, neste caso o governo representado pela NOVACAP (Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil), onde o próprio Lucio Costa seria consultor<sup>120</sup> na implementação do projeto.

Neste caso, as necessidades específicas da NOVACAP<sup>121</sup> responderam às necessidades funcionais e sociais que foram apresentadas durante a construção. Alterações como a aproximação da cidade ao lago na nova implantação, ou novas faixas de parcelamento de novos terrenos inexistentes no Plano Piloto de Lucio Costa. Especificamente para serviço e transporte, hoje Avenida W3 Sul, a faixa verde da agricultura foi transformada em casas geminadas para resolver a necessidade urgente de moradia para as famílias dos trabalhadores que estavam sendo transferidos para Brasília, dando assim origem as quadras 700.<sup>122</sup> De fato, as obras nessas

---

<sup>117</sup> (Tavares, 2007)

<sup>118</sup> (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), 2018).

<sup>119</sup> Tal qual expressa o relatório do IPHAN. (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), 2018, pp. 36,38)

<sup>120</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985, pp. 1-10)

<sup>121</sup> Como discutido no artigo sobre: análise da configuração dos projetos originais das quadras 700 sul. (Gurgel, Lucas, de Almeida, & Accioly, 2022, p. 16)

<sup>122</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985)

quadras, incluindo a construção das casas, começaram antes das superquadras do Plano Piloto, entregando as primeiras 500 casas em **1958**, ocupadas por funcionários da NOVACAP.<sup>123</sup> Nesse sentido, a cidade de Brasília inicia sua ocupação especificamente na W3 Sul, o Plano Piloto de Brasília nasce na Asa Sul.

Fatos que configuraram a avenida na consolidação urbana, antes da inauguração de Brasília em 1960, avenida que recebeu os primeiros habitantes do Plano Piloto, e estabelecendo a diferença da configuração do Plano Piloto de Brasília com o de Lúcio Costa. Essas alterações estão detalhadas no livro "Brasília do 57-85",<sup>124</sup> coordenado pelo próprio Lucio Costa.

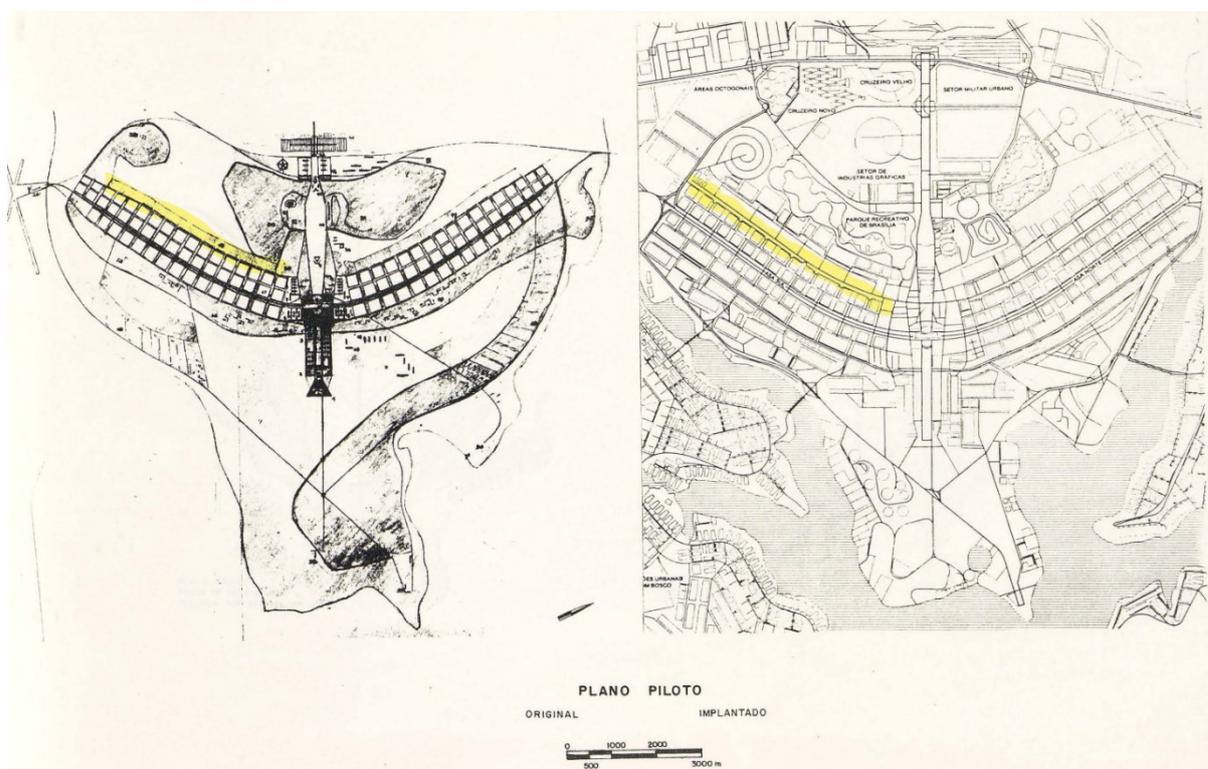


Figura 9-Plano comparativo dos Planos Pilotos / Fonte: TERRACAP

A Avenida W3 Sul é destacada em amarelo, mostrando a diferença entre o partido urbano-arquitetônico e a implantação da cidade, onde o Plano Piloto de Lúcio Costa foi o projeto norteador da cidade,<sup>125</sup> enquanto Brasília se consolidava durante a construção, devido ao tempo, já que o presidente Juscelino Kubitschek<sup>126</sup> precisava inaugurar Brasília durante seu mandato.

<sup>123</sup> (NOVACAP, 1959, p. 17)

<sup>124</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985)

<sup>125</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985, pp. 24-28)

<sup>126</sup> (Noronha, 2001, p. 26)

A ideia de anteprojeto – projeto – implantação<sup>127</sup>, foi diretamente substituída pela construção que foi orientada pelo Plano Piloto de Lúcio Costa, a geografia natural, e as necessidades políticas e sociais que foram surgindo.<sup>128</sup>

“Numa cidade como Brasília, não só concebida, (...) **“em escala definitiva”**, era evidentemente impossível esperar que o centro urbano proposto existisse de fato antes que a população o admitisse. **A expectativa, num caso assim, é que a cidade evolua para o previsto, e compete ao planejamento criar condições que estimulem a evolução desejada.**”<sup>129</sup>

Lucio Costa reflete sobre a consolidação de Brasília, com a expectativa de que a população se adapte ao espaço, ao projeto, e não o contrário; esperando que o resultado se assemelhe mais ao partido arquitetônico inicial. Mas, como se vê nos planos, a ideia da W3 Sul, como o fim da cidade e com áreas agrícolas, se perdeu antes mesmo do início das obras. O que seria a realidade dessa avenida, era aquela pequena Brasília, a primeira área povoada do Plano Piloto, que se desenvolve no entorno da Avenida W3 Sul, com a ocupação das primeiras casas germinadas e das primeiras superquadras da Asa Sul,<sup>130</sup> início de um processo de consolidação urbana.

### 3.3.2.O processo de configuração socioespacial da Avenida W3 Sul e sua consolidação

Conforme analisado no item anterior, o Plano Piloto iniciou sua construção e consolidação na Asa Sul, especificamente na Avenida W3 Sul<sup>131</sup>, o que configurou uma necessidade de serviços para os novos moradores, portanto, as primeiras lojas de Brasília que se estabeleceram em espaços temporários da Cidade Livre,<sup>132</sup> iniciam a mudança para a Avenida W3 Sul<sup>133</sup>, em imóveis já definitivos. A contínua consolidação dos novos prédios na Asa Sul, juntamente com o andamento das obras de infraestrutura do setor da Avenida, e a desocupação em 1971 da Candangolândia, primeiro acampamento de construção, permitiu uma consolidação comercial da avenida, monopolizando todo o comércio principal do nascente Plano Piloto de Brasília<sup>134</sup>.

---

<sup>127</sup> (Plan Arquitecto, 2018)

<sup>128</sup> E o arquiteto Lucio Costa decidiu ser um consultor neste processo. (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985, p. 20)

<sup>129</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985)

<sup>130</sup> “A W3 Sul foi o CENTRO da cidade pequena que Brasília ainda era.” (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985, p. 28)

<sup>131</sup> (NOVACAP, 1959)

<sup>132</sup> (Rios & Andrade, 2020)

<sup>133</sup> (Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, 2009, p. 181)

<sup>134</sup> “Na época, o comércio importante da região era estruturado na Avenida W3 Sul, como relatam testemunhas do processo: Grande parte do comércio da Avenida W3 Sul ia até a 508 Sul, era preciso dar a volta e ir até lá para comprar qualquer coisa, até um cigarro” (Rodrigues, Nascidas com Brasília: tão perto, tão longe, 2019)

Para os primeiros moradores de Brasília, que acompanharam a consolidação do Plano Piloto, lembram-se exatamente da Avenida W3 como a praça e o centro comercial de Brasília<sup>135</sup>, a pequena Brasília que se consolidava a partir da Asa Sul.<sup>136</sup> Isso configurava um imaginário coletivo da Avenida W3 Sul como um corredor comercial, muito diferente da servidão viária na planta original.

### **Aqui é importante voltar ao diário de campo:**

Dos depoimentos colhidos, um dos entrevistados comenta ao lembrar da Avenida W3 Sul: era a passarela de Brasília, tinha os melhores restaurantes e lojas, era tudo legal e novo, ele expressa a vontade de ir até lá. Ele comenta como ia com a família passear na Avenida e ver as lojas, mesmo sem comprar, porque na época, era o lugar bonito que Brasília tinha para andar. Chegou em 1981, em Brasília, e chegou a alugar uma cabana de madeira na Ceilândia, durante os primeiros anos. Para ele, o importante da Avenida era que ela tinha lojas **âncoras**, grandes lojas que chamavam a atenção e convidavam as pessoas a ir, como Jumbo ou BiBaBo. Para ele, o comércio começou a declinar após o surgimento do Park Shopping, que acabou absorvendo as últimas lojas importantes do setor.

Estas percepções são importantes, pois estabelecem dois critérios, tanto o imaginário coletivo comercial da Avenida que foi estabelecido já nos primeiros anos do Plano Piloto de Brasília, quanto a distribuição populacional de Brasília, diferenciando a ocupação do Plano Piloto e as cidades satélites do Distrito Federal.<sup>137</sup> Na Avenida W3 Sul (quadras 500) os primeiros imóveis passam a receber o principal comércio da cidade em desenvolvimento,<sup>138</sup> e do outro lado as casas (quadras 700), que começa a estabelecer a estrutura socioespacial da Avenida. Embora para nossa análise, é importante estabelecer que tipo de população passou a ocupar o Plano Piloto de Brasília, onde está inclusa a Avenida W3 Sul.

Aqui temos os seguintes fatos fundamentais:

---

<sup>135</sup> (Correio Braziliense, 2013)

<sup>136</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985, p. 28)

<sup>137</sup> (Tavares, 2007)

<sup>138</sup> (Correio Braziliense, 2013)

- I. Na memória do projeto do Plano Piloto de Lúcio Costa, já se estabelece uma divisão de classes sociais, estruturada em contexto urbano, e estabelecendo as diversas tipologias correspondentes.<sup>139</sup>
- II. Brasília como história, começou na Cidade Livre,<sup>140</sup> e em todos os acampamentos operários daqueles que construíram Brasília. Apesar da ideia de que esses acampamentos seriam temporários, os que chegaram a Brasília, chegaram com o ideal de ficar na cidade, inspirados no discurso do próprio JK sobre Brasília, cidade da esperança;<sup>141</sup> essa migração gerou a necessidade de moradia popular em Brasília.
- III. A única vez que a habitação popular é mencionada no Plano Piloto de Brasília, são as casas das quadras 700 construídas na Avenida W3 Sul<sup>142</sup>, que são destinadas a funcionários públicos, mas não concretamente à classe trabalhadora, a população majoritária que se dedicou ao setor da construção e serviços em Brasília.
- IV. A construção de Brasília, e a busca por emprego, gerou uma onda migratória para a cidade, passando de 232 trabalhadores em 1957 para mais de 12 mil em 1959. Os acampamentos não resistiam mais às migrações, o que levou à criação de Taguatinga, a primeira cidade-satélite. Processo migratório que não parou e levou à construção de novas cidades satélites.<sup>143</sup>
- V. Em 1970 foi criada a Campanha de Erradicação das Invasões – CEI, com o objetivo de erradicar as invasões e os últimos acampamentos de construção que foram instalados no Plano Piloto de Brasília. O que deu origem à cidade-satélite de CEIândia, nomeada, bem como lembrança do processo de segregação socioespacial<sup>144</sup>.

Nesse sentido, não só a população trabalhadora, mas também as populações migrantes que estavam em busca de uma vida na nova capital, começaram a se instalar nas periferias do Plano Piloto de Brasília. Apesar dos múltiplos anúncios de venda em lote no Plano Piloto, na Revista Brasília<sup>145</sup>, esse é um fato impensável para quem migra em busca de uma oportunidade de trabalho. Isso estabelece uma dinâmica de exclusão e segregação do Plano Piloto, que na prática era destinado apenas a uma classe média e alta, parte dela composta pelo aparato estatal. A

---

<sup>139</sup> (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), 2018)

<sup>140</sup> (Rios & Andrade, 2020)

<sup>141</sup> (GARCÍA, 2011)

<sup>142</sup> (NOVACAP, 1959, p. 20)

<sup>143</sup> (Rodrigues, Nascidas com Brasília: senhoras e senhores, com vocês... as satélites, 2019)

<sup>144</sup> (Agência Brasília, 2019)

<sup>145</sup> Em todas as revistas, vem o anúncio de compre seu lote. (NOVACAP, 2020)

habitação popular instalada na Avenida W3 Sul era para agentes públicos do mesmo estrato social, mas com menor relevância. Nesse sentido, as classes trabalhadoras nunca foram acolhidas pelas políticas públicas do Plano Piloto de Brasília, incluindo a Avenida W3 Sul. Apesar disso, toda a população se reuniu no espaço da Avenida W3 Sul, e começou a criar um imaginário coletivo sobre ela, como o primeiro local de lazer e comércio de Brasília, o centro da pequena Brasília.

### **3.3.3. Início da degradação espacial**

Como discute Lucio Costa<sup>146</sup>, a capital em 1985, já começou a consolidar suas áreas comerciais e de lazer estabelecidas no projeto do Plano Piloto. O Conjunto Nacional, atual patrimônio arquitetônico da cidade, consolidado em 1977<sup>147</sup> como o primeiro shopping center de Brasília, aos poucos começou a absorver o comércio especializado da Avenida W3 Sul, mas isso ainda não implicava em uma degradação espacial da avenida. O conseqüente surgimento de mais shoppings, implicou um novo conceito de compras, e especialização do comércio<sup>148</sup>, criando locais mais adequados para o comércio e convivência social, o que iniciou uma mudança no tipo de comércio da Avenida W3 Sul.

E essa nova consolidação comercial se configura com a consolidação urbana de Brasília. Como menciona Bonna<sup>149</sup>, o fato de os moradores terem que passar pelo comércio local de cada uma das superquadras, transformou esses negócios em pontos de encontro da comunidade e verdadeiros negócios de bairro que atendem mais clientes do que o previsto no Plano Lucio Costa. O comércio mais intenso e sofisticado dessas áreas também acaba desviando o interesse comercial da Avenida W3 Sul.

As famílias saíam da missa da Dom Bosco e iam passear na W3 Sul (...). Era o lugar da “paquera” (...). Nas calçadas a multidão era tanta que ficava difícil evitar esbarrões. No auge da W3 Sul um bom programa era pegar uma matinê no Cine Cultura, que ficava na 507 Sul, ou comer a pizza do Roma considerada a melhor da época<sup>150</sup>.

O imaginário coletivo da Avenida W3 Sul como local de lazer e comércio, perde-se à medida que cresce a oferta de setores comerciais com a infraestrutura e equipamentos mais adequados

---

<sup>146</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985)

<sup>147</sup> (Shopping Conjunto Nacional, 2022)

<sup>148</sup> (ZIM & HARMON, 2020)

<sup>149</sup> (BONNA, 2013, p. 10)

<sup>150</sup> (LYRA, 1987)

para essas atividades, o que transforma o comércio da W3 Sul, em um comércio popular.<sup>151</sup> O que marcaria o início do desinteresse do mercado imobiliário pela Avenida W3 Sul. O autor Holanda<sup>152</sup> menciona como determinantes neste declínio:

- I. A configuração urbana, um lado comércio e outro residência exclusiva.
- II. A implantação descontínua, com espaços residuais entre os blocos (becos).
- III. A ausência de infraestrutura adequada para pedestres e veículos.

Durante essa transição comercial que a Avenida W3 Sul sofreu, o Plano Piloto foi declarado Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO em 1987<sup>153</sup>. Essa declaração tem como principal interesse preservar a totalidade urbano-arquitetônica do Plano Piloto de Brasília, como patrimônio da arquitetura moderna. Nesse sentido, acrescenta-se uma proteção adicional às normas urbanísticas (gabaritos); para evitar qualquer empreendimento promovido pelo interesse imobiliário, incluindo a Avenida W3 Sul, modifique espacialmente a configuração urbano-arquitetônica já estabelecida em Brasília; o que estabelece na avenida um virtual congelamento de sua ocupação espacial.

Aqui é importante mencionar o fato da existência do documento de "Brasília Revisitada"<sup>154</sup> por Lucio Costa e que faz parte do DECRETO Nº 10.829, DE 14 DE OUTUBRO DE 1987<sup>155</sup>; onde Costa recomenda não só a patrimonialização de Brasília pela entidade internacional, mas também recomenda a manutenção das alturas dos edifícios e da densidade que compõem as diferentes escalas urbanas, para a preservação geral da estética urbana utilizando como guia o projeto do Plano Piloto apresentado pelo mesmo arquiteto.

Nesse sentido, a declaração de Patrimônio do Plano Piloto de Brasília, influencia o contexto da Avenida W3 Sul, na manutenção da estética espacial já construída, e na manutenção dos elementos arquitetônicos utilizados na avenida para novos projetos arquitetônicos, descritos no gabarito urbano do setor, e,<sup>156</sup> portanto, na manutenção das relações socioespaciais já estabelecidas para a época que eram o desinteresse comercial e sua especialização em outras áreas do Plano Piloto<sup>157</sup>, especialmente pela impossibilidade de uma modificação urbana que possa rever os aspectos que Holanda comenta que limitaram o comércio da avenida. Assim,

---

<sup>151</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985, p. 28)

<sup>152</sup> (HOLANDA, 2002)

<sup>153</sup> (UNESCO, 2020)

<sup>154</sup> (COSTA, 1987)

<sup>155</sup> (GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, 1987)

<sup>156</sup> (GDF, 2022)

<sup>157</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985, pp. 20-28)

podemos estabelecer que os dois indicadores, segregação e degradação, aparecem como condições históricas de um processo de gentrificação no setor W3 em Brasília, mas, ao contrário da lógica do processo, apareceram em ordem diferente e condicionados a relações sociais distintas na dinâmica urbana.

### **Segregação**

Primeiro, estruturou-se uma segregação socioespacial das classes proletárias, expulsando-as do espaço do Plano Piloto e, portanto, da Avenida W3 Sul. Essa segregação, ao contrário das condições exigidas por um processo de gentrificação, não permitiu que essas populações habitassem o espaço atual para serem gentrificadas do espaço que não estava degradado, pelo contrário, estava em seu boom comercial. A segregação consolidou-se com a expulsão dos últimos acampamentos informais do Plano Piloto e o processo de declaração de patrimônio, tentando manter essas dinâmicas socioespaciais previamente estabelecidas virtualmente congeladas no tempo. A segregação está presente no imaginário coletivo brasiliense, onde 100% dos entrevistados afirmaram que o Plano Piloto estrutura relações segregadoras e elitistas.

### **Degradação espacial**

A degradação espacial ocorreu muito tempo após o início do processo de segregação socioespacial. **A área comercial e cultural que se tornou a Avenida W3 Sul, deveu-se à necessidade de uma área comercial e de lazer da cidade que estava em processo de construção.** Essa dinâmica teve seu auge até a época dos anos 80, onde começaram a se **consolidar as áreas planejadas como comerciais de Brasília** que proporcionavam melhores condições para o desenvolvimento de uma vida pública de lazer e comércio; nesse sentido, o comércio da W3 Sul iniciou sua migração para essas novas áreas idôneas ao comércio, iniciando gradativamente o abandono do comércio especializado, sendo substituído por um comércio popular; iniciando, assim, um processo de degradação, que se consolidaria nos anos 2000. Assim, o processo de degradação espacial da avenida não foi influenciado por um processo de segregação, mas por um **desinteresse comercial** por áreas mais bem equipadas para esses fins.

Colagem sobre estado atual da degradação espacial:

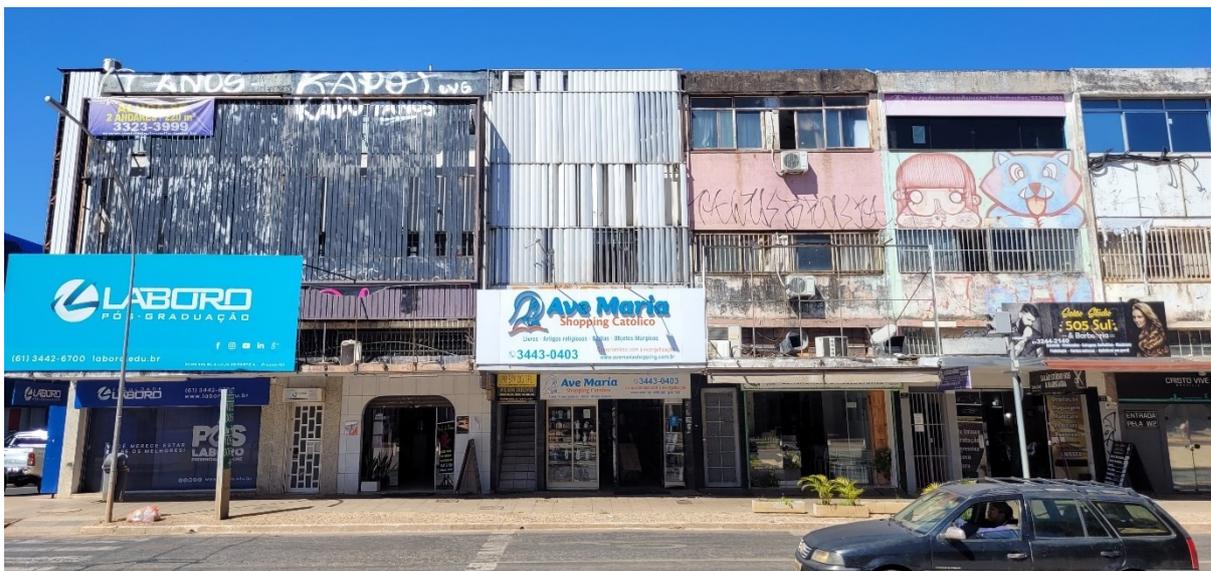


Figura 10 - Colagem degradação espacial / Fonte: Acervo pessoal

Na primeira imagem pode se apreciar o descuido dos imóveis e a manutenção das suas fachadas que se expressa no espaço como uma degradação espacial, junto com os mesmos fenômenos sociais urbanos de pobreza que se denotam como pichações. Na segunda imagem, pode-se apreciar que apesar do esforço de alguns proprietários de manter as fachadas dos bens, como o restaurante Roma, o acentuado da degradação espacial faz com que estes esforços se percam no contexto geral da Avenida.

### 3.4.DIMENSÃO POLÍTICA - CONDIÇÕES ECONÔMICAS E POLÍTICAS

Na cadeia lógica do processo de gentrificação, temos estes indicadores:

#### **Intervenção pública** – Intervenção privada – Renovação da paisagem

A degradação espacial resultante das condições históricas, juntamente com o próprio processo de desenvolvimento urbano, **cria as condições necessárias para que essa degradação espacial se torne um problema público**, onde se promove desde o governo, as políticas públicas que possam rever essa situação a fim de renovar a paisagem degradada. Políticas, investimentos e ações que queiram mudar gradativamente a paisagem urbana, com a ideia de transformar a Avenida em um "Boulevard comercial", recuperando o imaginário histórico do lugar. **A política pública, o motivo desta pesquisa é justamente o projeto "Revitalização W3 Sul"**, do qual se tornou necessário descrevê-lo como um projeto, para compreender por um lado, seus componentes construtivos e, por outro, sua ligação com o interesse privado para renovar a paisagem urbana. Portanto, neste ponto da análise, o projeto de revitalização será tratado como uma parceria público-privada (investimento público e investimento privado) dentro do processo de gentrificação. Assim, dois indicadores se estabelecem na dimensão política: o investimento público-privado e a renovação da paisagem. Para contextualizar a análise, buscou-se a existência de políticas públicas paralelas à execução do projeto de renovação, as políticas normativas sobre o território e a análise da paisagem urbana apoiada na opinião cidadã, para contextualizar se necessário, a análise.

#### **3.4.1.Política Pública: Projeto de Renovação Urbana "Revitalização W3 Sul"**

O foco desta pesquisa será a determinação de um possível processo de gentrificação, gestado a partir de suas condições da cadeia lógica do processo, para estabelecer a factível revitalização do espaço, pois **a consolidação de uma gentrificação determina uma revitalização socioespacial integral**, e não uma revisão dos processos normativo-institucional-legais que derivam das políticas públicas nos territórios; faz-se uma análise minuciosa das políticas envolvidas, pois este é o nosso ponto de partida para a estruturação de uma revitalização na dinâmica socioespacial da Avenida W3 Sul. Nessa análise, vale ressaltar a rapidez com que o projeto-piloto dos blocos 511/512 foi licitado e executado, apenas 100 dias após a posse das novas autoridades.<sup>158</sup> O que se pode inferir é mais um projeto que responde a um interesse

---

<sup>158</sup> (DUTRA, 2019)

político<sup>159</sup>, do que social, situação que se destaca à luz, pois como alertado no início desta análise, faz-se necessária a descrição urbana dos componentes do projeto devido à falta de uma memória técnica deste. Também se alerta sobre um acordo entre o sindicato dos comerciantes, situação que denota uma abordagem fraca a uma política pública de investimento público-privado, isso porque o Estado arca com todas as despesas de infraestrutura urbana.

Apesar de todas as informações analisadas sobre o projeto de revitalização, neste momento, cabe a nós analisar o projeto pelo que ele é, uma política pública sobre o território, portanto, nesse ponto foi pertinente rever a revisão teórica de Cavichioli e Oliveira<sup>160</sup>, sobre o processo de planejamento da revitalização das quadras 511/512. Para eles, o projeto de revitalização dos espaços públicos das quadras 511 e 512, da Avenida W3 Sul, sob análise de políticas públicas e avaliação dos resultados, cumpriu, em certa medida com os processos normativos legais para colocar uma ação em território. É claro que, para eles, a falta de discussão com a **população local**, sem debates públicos sobre o projeto, pode sim levar o projeto a concluir as obras físicas, mas não lograr sua função social esperada. Por isso, catalogam o projeto de revitalização da W3 como um projeto modelo de requalificação da infraestrutura para o setor comercial desses blocos das quadras 511 e 512.

Esse fato sobre a falta de diálogo com a comunidade para tentar trabalhar com as necessidades dessas populações e garantir a correta execução dessa política pública se confirma no território, pois **71% dos entrevistados** afirmam conhecer o projeto apenas pelo que pode ser observado das obras atuais na avenida. Fato que preocupa, uma vez que não é possível garantir uma correta apropriação do espaço por uma política pública que não foi trabalhada com a comunidade.

Esses autores<sup>161</sup> não mencionam o fato do acordo com a parte comercial do setor, mas para nossa análise é importante, uma vez que **a ação conjunta da parte pública e privada, pelos casos de estudos analisados, garante uma revitalização integral da paisagem, através da consolidação da gentrificação no espaço**. Mas, cabe mencionar que o tipo de parceria estabelecida neste caso de estudo, dada apenas por um acordo com um sindicato que não contempla uma obrigatoriedade ou compromisso pelos proprietários dos imóveis, estabelecida logo de iniciado o projeto<sup>162</sup>, não gera o compromisso necessário como outras formas de parcerias público-privadas, incluso mais benéficas do ponto de vista econômico do Estado, ao

---

<sup>159</sup> (ROCHA, 2018)

<sup>160</sup> (CAVICHIOLO & OLIVERA, 2022)

<sup>161</sup> (CAVICHIOLO & OLIVERA, 2022)

<sup>162</sup> (Agência Brasília, 2019)

garantir maior comprometimento e investimento do privado para essas renovações<sup>163</sup>. Neste contexto, a renovação total da paisagem, tanto a infraestrutura quanto sua espacialidade dos bens imóveis estão parcialmente garantidas, uma vez que o Governo garantiu a renovação dos componentes públicos da Avenida, mas a associação de comerciantes, que representam uma parte dos proprietários, tem o compromisso de manter só as respectivas fachadas, não uma requalificação integral do imóvel, fora que o trabalho de campo mostrou um desconhecimento total dos comerciantes sobre aquela parceria anunciada pelo governo, sendo que alguns comerciantes pertencem a outros sindicatos e organizações, que nada tem a ver com o projeto.

Portanto, infere-se que apesar de que a política pública de revitalização ter seguido os passos burocráticos estabelecidos nos instrumentos normativos institucionais para a aplicação desta política pública de renovação urbana da Avenida W3 Sul em território, sua falta de vínculo com a comunidade, tanto dos cidadãos que possam se beneficiar das obras, quanto de um envolvimento parcial da parte comercial do setor, não pode garantir uma renovação total da paisagem degradada da Avenida, até porque vai depender de uma demonstração de interesse por parte do mercado imobiliário para consolidar a renovação urbana, componente fundamental de um processo de gentrificação.

Mas essa intervenção não pode ser entendida como algo isolado, especialmente para que essa análise não seja interpretada como um viés do pesquisador sobre a revisão de uma política única de território, levando em consideração a complexidade do processo de análise da gentrificação. Por isso, vale ressaltar a existência de duas políticas públicas que influenciaram o território. A primeira foi a "Viva W3", que foi a implantação de um corredor de lazer na Avenida W3 Sul aos sábados, restringindo o tráfego de veículos para que a via seja uma grande praça comunitária, semelhante ao "Eixo do Lazer"<sup>164</sup>, política pública que apesar dos resultados positivos determinados pela mesma entidade governamental, **foi encerrada porque os comerciantes afirmaram que a restrição de tráfego estava agravando a atual situação de abandono**, fazendo com que os negócios tivessem ainda menos frequentadores. E a outra política pública que teve efeitos no território foi "Adote uma praça"<sup>165</sup>, uma política pública que promove parcerias público-privadas para empreendedores arrendarem e revitalizarem espaços públicos em todo o Distrito Federal; embora, em todo esse tempo de vigência, e somado ao

---

<sup>163</sup> (CAVICHIOLI & OLIVERA, 2022)

<sup>164</sup> (FLAVIO, 2021)

<sup>165</sup> (GDF, 2019)

processo de revitalização urbana, só tenha tido uma parceria efetiva<sup>166</sup> na Avenida W3 Sul, na época do estudo. Faz-se pertinente a menção destas políticas públicas, embora não sejam parte de nosso estudo, para contextualizar que há várias formas possíveis de tentar revitalizar esses espaços degradados; mas outras pesquisas devem mensurar o nível de apropriação e fazer a análise geral das propostas dessas duas políticas públicas.

Esta situação foi analisada na percepção do cidadão: onde **75% da população** desconhece essa política pública de parceria público-privada “Adote uma praça”. E por outro lado, **63% da população** identificou insatisfação com a política pública “Viva W3” pelo deslocamento do transporte público quando a avenida foi fechada para ser transformada em corredor público. Assim que estas políticas públicas não só não estão cumprindo sua função social com o cidadão, mas também o cidadão não é envolvido nestas políticas, e não as conhece quando afetam o território. **Percebe-se a falta de participação cidadã entre planejamento urbano e comunidade**, portanto, o enfoque do GDF de experimentar com políticas públicas para revitalizar a Avenida W3 Sul é mais que inadequado.<sup>167</sup> Nesse sentido, as várias tentativas do Governo de encontrar a melhor fórmula para a renovação do espaço público sem vincular a sociedade e sem uma estrutura de políticas públicas integrais que abordem o espaço degradado na totalidade de suas dimensões, correm o risco de fracassar na sua aplicação em território.

Com todas essas considerações, podemos constatar que o objetivo do projeto do GDF foi a requalificação e manutenção da infraestrutura urbana do trecho 511-512 da Avenida W3 Sul, entendemos que os objetivos da política pública foram cumpridos tanto na parte técnica quanto na executiva, com a entrega das obras para a comunidade por parte do GDF,<sup>168</sup> fato que é comprovado na análise da paisagem, ao constatar esta manutenção da infraestrutura nos termos do projeto. Mas, sobre a intenção política, de recuperar um imaginário coletivo, "queremos retomar a **W3 Sul como um importante centro comercial**"<sup>169</sup> da própria autoridade governamental, se pode estabelecer que **a dissociação das políticas públicas com a comunidade capaz de sustentá-las**, impossibilita o alcance desse objetivo, fato que não será abordado neste estudo, mas percebe-se a necessidade de pesquisas nesse sentido.

---

<sup>166</sup> O espaço de nome INFINU, e um complexo de economia criativa, com 100 famílias envolvidas no projeto, apoiado nesta política pública. No espaço vão funcionar quatro lojas de alimentação, quatro de moda e design de móveis, dois estúdios de tatuagem, oito escritórios, uma mercearia colaborativa com 18 empreendedores itinerantes e mais 36 nichos colaborativos. (AGOSTINI, 2020).

<sup>167</sup> (RODRIGUES, História viva de Brasília, W3 Sul pode se tornar uma rua de lazer., 2019)

<sup>168</sup> (Agência Brasília, 2019)

<sup>169</sup> (SEDUH, 2020)

### 3.4.2. Renovação da paisagem

Nesse aspecto, utilizou-se a análise da paisagem urbana por meio da observação direta, para detectar o processo de renovação urbana esperado pelas políticas público-privadas inseridas no setor. Nesta análise, contemplou-se a reforma completa da infraestrutura da Avenida W3 Sul, tanto nas quadras do estudo de caso, assim como em outras quadras das 500, renovação urbana nos parâmetros estabelecidos pelos componentes do projeto, faltando apenas o componente referente à arborização do trecho. Da mesma forma, denota-se a manutenção de algumas das fachadas das quadras 511/512, iniciando assim uma consolidação de uma futura renovação da paisagem; mas vale ressaltar que ao analisar o aspecto físico da paisagem, destaca-se o aparecimento de manchas consideráveis e pichações em fachadas recém-tratadas nas quadras da Avenida W3 Sul, colocando a dúvida sobre se uma renovação da paisagem será consolidada antes de que os processos de degradação urbano do setor as contaminem, e por quanto tempo essa renovação pode ser mantida.

Para contextualizar essa análise, a comunidade do setor é consultada sobre essas mudanças físicas da paisagem, para que não haja julgamento do pesquisador. Ao que 84% dos entrevistados percebem uma mudança favorável da paisagem da Avenida W3 Sul, de modo que podemos afirmar que sim, ela está em consolidação de um processo de recuperação ou restauração da sua paisagem.

É pertinente mencionar que Cavichioli e Oliveira<sup>170</sup> consideram o projeto como uma "requalificação", recuperando e melhorando apenas a infraestrutura da avenida. Tendo esta consideração, e sabendo do empenho de alguns proprietários em realizar a manutenção das fachadas dos edifícios, mas geralmente por conta própria e não pelo acordo com o governo para recuperar a paisagem do lugar, e entendendo o contexto patrimonial onde a Avenida está inserida, acredita-se mais conveniente qualificar este projeto como "Restauração" da Avenida W3 Sul.

Cabe mencionar que na análise da paisagem, no trabalho de campo, se denotou duas situações, as irregularidades construtivas durante a execução de obras, tomando em consideração que foram algumas empresas que licitaram as distintas quadras. Apesar de que no setor das quadras 511-512 se enxerga uma melhor qualidade dos trabalhos executados, nos outros setores como 505, se denota imperfeições construtivas na execução das obras, onde os mesmos comerciantes

---

<sup>170</sup> (CAVICHIOLI & OLIVERA, 2022, p. 2276)

e proprietários, nos depoimentos coletados, comentam sobre a ineficácia da fiscalização das obras, e as várias vezes que os construtores tiveram que refazer as obras em essas quadras, ainda com falhas nos desníveis das tampas nas calçadas, que impossibilitam a consideração de acessibilidade universal; mas não se aprofunda nesta questão, já que este estudo não aborda a qualidade da execução das obras, e sim a totalidade desta política pública refletida no dinamismo social da avenida. Considera-se que a autoridade, ao fazer entrega das obras para a comunidade, cumpriu com as fiscalizações necessárias para receber as obras finalizadas. As seguintes são fotografias de detalhe de piso e paisagem da avenida.

Detalhe de pisos e faixas da Avenida:



Figura 11 -Fotografia W3 Sul 6 / Fonte: Acervo pessoal

Na seguinte fotografia pode se observar os novos pisos usados na Avenida, assim como a faixa de pedra portuguesa que incorpora nela a vegetação.

Detalhe arborização e paisagem em calçadas:



*Figura 12 - Fotografia W3 Sul 7 / Fonte: Acervo pessoal*

Na seguinte fotografia, se aprecia o trabalho de paisagismo que tenta integrar a vegetação existente de uma forma mais ordenada nas passarelas de pedestres da Avenida.

### 3.5.DIMENSÃO SOCIOESPACIAL - CONDIÇÕES SOCIAIS

Na cadeia lógica do processo de gentrificação, temos como indicador:

**Mudança populacional** = consolidação de uma revitalização.

Nos processos de gentrificação, o deslocamento populacional é estabelecido pela mudança da população atual por uma de maior poder aquisitivo; portanto, essa mudança populacional pode ser medida ou estabelecida nas relações que as pessoas que moram no setor têm com a propriedade. Mas se entende que cada caso tem suas características, e a pesquisa deve refletir estas condições.

No caso das quadras 500, também conhecidas como Comércio Residencial Sul (500), eram apenas quadras destinadas para o comércio. De fato, nos gabaritos urbanísticos do setor se regula o uso desses imóveis onde só consta os vários usos comerciais que podem ter esses prédios, excluindo o uso residencial<sup>171</sup>. Mas a necessidade habitacional que foge da configuração tradicional de apartamentos e casas, como única configuração de moradia no Plano Piloto, leva ao surgimento as “Kitnets”, suítes independentes e podem ser usadas por apenas uma pessoa. É assim, que para o ano 2010<sup>172</sup>, surgem as primeiras 60 unidades de Kitnets na Asa Sul prontas para ser habitadas, transformando o uso dos prédios que estavam num processo de degradação. Situação que surge a pesar das restrições urbanísticas, questões de uso que o novo Plano de Conservação do Plano Piloto<sup>173</sup> visa legislar e promover; tentando sim explorar novos usos para assegurar o não abandono e revitalização das áreas do Plano, **incluído usos mistos como comércio e residência**.

Neste ponto, é preciso mencionar tanto o processo e o perfil migratório<sup>174</sup> do Distrito Federal, que começa a se estabilizar até os anos 2010, chegando a ser que a população migrante que chega à cidade aporta em meia 10% da taxa de crescimento. Onde anos anteriores, o aporte era superior a 50%<sup>175</sup>. Igualmente, não é nada depreciável o fato que 50% da população<sup>176</sup> do Distrito Federal teve sua origem em cidades fora do Distrito, mostrando ainda a consolidação

---

<sup>171</sup> (Governo de Brasília, 2022)

<sup>172</sup> (Correio Brasiliense, 2010)

<sup>173</sup> (GOVERNO DE BRASÍLIA, 2020)

<sup>174</sup> (CODEPLAN, 2021) (Correio Brasiliense, 2014)

<sup>175</sup> (Companhia de Planejamento do Distrito Federal - Codeplan, 2014)

<sup>176</sup> (CODEPLAN, 2021)

que está em curso no Distrito Federal. Onde a natalidade no próprio Distrito não representa ainda a maior taxa de crescimento populacional na região.

Também deve-se considerar o fato da propriedade, onde no tramo estendido analisado, compreende-se que o acesso a moradia é a traves do aluguel, já que são pessoas, ou o estado quem detém a propriedade única do imóvel, devido inclusive as restrições de divisão e propriedade horizontal no setor, e na falta de políticas que permita ou obrigue a venda para evitar processos de degradação<sup>177</sup>.

Igualmente, como Glass<sup>178</sup> estabelece, a gentrificação implica a mudança populacional. Apesar de ela mencionar também que isso leva um processo de transformação dos residentes e a propriedade sob o imóvel, o fato fundamental é sim a restrição do acesso aos residentes de rendas mais baixas para residentes com maiores ingressos no bairro. Também, quase 50% dos residentes do bairro Asa Sul, estão sob uma condição de inquilinos ou ainda em processo de aquisição do imóvel<sup>179</sup>. Assim, dado a falta de informação sobre o processo migratório nas quadras 500, sobretudo pela recente inclusão do uso de moradia, ainda pendente de regularização governamental. Este estudo se centra no acesso a moradia, para entender o processo de gentrificação.

E dada a complexidade da configuração espacial da Avenida W3 Sul, onde cada quadra tem sua composição espacial específica e a impossibilidade de um levantamento populacional devido à limitação de recursos. Assim como também todas as condicionantes anteriormente descritas, o acesso à moradia é estabelecido por meio do arrendamento. Assim, foi feita uma estimativa do acesso à moradia por meio do valor do aluguel, exemplificada com as informações extraídas do trabalho de campo no estudo de caso, a fim de compreender as mudanças da dinâmica habitacional do setor e, portanto, um comprometimento do acesso à moradia, que ajuda a consolidar um processo de revitalização e gentrificação na Avenida W3 Sul.

### **3.5.1. Acesso à moradia**

Para realizar essa análise, primeiramente, determinou-se a configuração primária dos apartamentos do setor das quadras 500, que acabou sendo "kitnet", apartamento estúdio, com

---

<sup>177</sup> (HOLANDA, 2002)

<sup>178</sup> (Glass, London: aspects of change., 1964, p. xviii)

<sup>179</sup> (CODEPLAN, 2021)

um único cômodo, de aproximadamente 25 m<sup>2</sup> e geralmente para uma pessoa. Dada a diferenciação espacial desses apartamentos, diferenciação de valores e conservação, extrai-se uma média do valor do metro quadrado de aluguel do setor usando os motores de busca imobiliária principais, e é comparado com a média do bairro, onde são detectados valores superiores à média da locação do setor Asa Sul, na Avenida W3 Sul. Mostra-se como resultado da busca, que os valores de aluguel, apesar de ser um espaço aparentemente degradado, seguem os mesmos comportamentos padrões da média do setor, chegando até às vezes ficando mais caros. Para contextualizar esta situação, se faz a mesma análise com as quadras 700, onde o metro quadrado de aluguel segue a mesma média do bairro da asa sul. Nessas quadras, cabe mencionar que apesar das normativas urbanísticas estabelecer o uso de solo para casas unifamiliares, o que impossibilita sua divisão em apartamentos, se encontra tanto casas de aluguel quanto uma configuração compartilhada de aluguel através de pensionatos<sup>180</sup> e repúblicas, onde se alugam os quartos de uma casa e se dividem as áreas de serviços, locais que seguem os mesmos valores de aluguel, ou as vezes até superando a média, onde se estabelece uma uniformidade no valor do aluguel na Avenida W3 Sul com respeito do bairro Asa Sul.

Isso abre um precedente de que o processo de degradação espacial não influenciou negativamente na diminuição dos valores de aluguel do setor impedindo, assim, a entrada de populações com menor poder aquisitivo no setor, apesar dos problemas urbanos. Igualmente, faz com que alugar nessa área seja menos atrativo do que em outros lugares do bairro, ou mesmo bairro, sem problemas de degradação espacial, dado que o aluguel é o mesmo, ou até as vezes mais em conta, resultando que alguns moradores do setor chegaram aí por necessidade mais que por uma escolha, segundo os mesmos depoimentos recolhidos no trabalho de campo, fazendo do setor uma área de moradia temporal sobretudo para pessoas recém-chegadas em Brasília, que querem morar no Plano Piloto.

Com esta contextualização, se estabelece uma análise há uma geração, 10 anos, para verificar se talvez tenha havido uma mudança no comportamento do mercado imobiliário, Dado a variedade de configurações de moradia no setor, desde quartos até kits, que são na teoria

---

<sup>180</sup> Se conheceu pensionados de vários níveis de conservação, e casos em que um único proprietário era dono de até três casas que eram usadas como pensionatos para estancias mais longas ou também oferecia serviço de “hostel” para aluguéis temporais por médio do aplicativo AirBnB. De onde se pode estabelecer um descuido na conservação dos imóveis que se reflete na qualidade de vida, tendo quartos de aluguel que não possuem nem janelas, mas apesar desta consideração, os aluguéis de um quarto de 12 metros quadrados e com banheiro e cozinha compartilhados nestes prédios podia chegar a ser R\$1.400, passando por muito na média do aluguel na Asa Sul. Já nas repúblicas, casas alugadas por estudantes para “criar uma comunidade que divide o espaço”, se encontram locações com valores mais acessíveis, desde R\$1100, mas apesar disso, é um valor alto para a média.

destinadas para ser o dormitório de uma pessoa, se estabelece para análise ,a moradia para uma pessoa, sobre a configuração das moradias das quadras 500, nosso caso de estudo, que tem valores de aluguel um pouco abaixo dos valores das quadras 700.

Para comparar, se usa quatro índices:<sup>181</sup> o salário-mínimo<sup>182</sup>, o valor médio do aluguel por metro quadrado, e a área do apartamento tipo "kitnet", neste caso, a área média das tipologias encontradas é 22 metros quadrados; cabe mencionar que o valor do aluguel não inclui impostos (IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano), nem valores de condomínio, que são valores negociados além do valor do aluguel, pelas informações extraídas do trabalho de campo, assim se tem a seguinte análise:

Ano	Salário R\$	A- R\$/m2	Aluguel kit	% salário
2022	1212	44,4	976,8	80,6
2021	1100	42,0	923,7	84,0
2020	1045	41,0	903,0	86,4
2019	998	41,4	911,8	91,4
2018	954	37,8	831,3	87,1
2017	937	34,6	760,5	81,2
2016	880	25,1	552,2	62,8
2015	788	21,1	464,2	58,9
2014	724	22,5	495,0	68,4
2013	678	27,0	594,0	87,6
2012	622	26,3	578,6	93,0
2011	545	27,2	598,4	109,8
2010	510	21,1	463,1	90,8

*Tabela 1-Analise primeiro do aluguel / Elaboração própria*

Como os valores variam de acordo com a inflação, se usa o percentual de comprometimento do salário básico como índice, onde é mostrado que uma pessoa de renda familiar per capita de um salário básico teria que comprometer mais de 80% deste para moradia e onde, em alguns casos. já superar o comprometimento de mais de 30% da renda, resulta numa precarização da moradia. Desta forma, se pode estabelecer **a restrição e exclusão direta ao acesso de moradia para**

<sup>181</sup> Como os preços podem variar até mesmo pelo grau de conservação ou serviços inclusos, e para trabalhar com uma média dos valores de todo o trecho, são utilizados dados médios das maiores empresas moveleiras de Brasília. (WIMOVEIS, 2022), e pesquisa da Universidade Católica de Brasília sobre o comportamento do mercado imobiliário (SOUZA, et al., 2017). Levando-se em consideração que se verificou que algumas vezes esses valores médios podem ser maiores no setor da Avenida W3 Sul.

<sup>182</sup> (CONTABEIS, 2022)

**mais do 53.8% da população que mora no Distrito Federal<sup>183</sup>**, e que tem sua renda limitada até o máximo de 2 salários-mínimos.

O comprometimento salarial médio resulta em 83%, onde nenhum valor anual se desvia além de 15 pontos da média; portanto, a evolução do comportamento do mercado imobiliário apesar de suas variações, manteve-se estável até os dias atuais, mostrando uma dificuldade de acesso à moradia no setor e onde o processo de degradação espacial não afetou no valor do aluguel. Aqui identifica-se que mais influência sobre os valores do aluguel foi a recessão econômica dos anos 2014-2016<sup>184</sup>, do que o mesmo processo de degradação propiciado pela falta de interesse imobiliário. Para maior clareza, esses valores são corrigidos à taxa atual de depreciação, para entender o poder de compra do ano de 2010, usando a calculadora do Banco Central.<sup>185</sup>

	Ano	Salário R\$	A/m2	Aluguel kit	% salário
	2022	1.212	44,4	976,8	80,6
Valor corrigido	2010	1453,5	60,0	1319,8	90,8
Valor real	2010	510,00	21,1	463,1	90,8

*Tabela 2-Correcao dos valores / Elaboração própria*

Aqui se observa que o salário-mínimo não se corrigiu conforme a desvalorização e inflação durante o período 2010-2022, com uma queda superior a R\$200, mas uma situação que é compensada com a queda do valor de aluguel, que também não se corrigiu conforme a inflação. Mas o comprometimento do salário-mínimo permanece em um percentual superior a 80%, o que dificulta o estabelecimento de moradia popular.

Para exemplificar ainda mais o presente cenário de restrição ao acesso a moradia, se adiciona o valor da cesta básica anual,<sup>186</sup> para estabelecer quantos salários-mínimos seriam necessários para morar no espaço da Avenida W3 Sul, considerando apenas a necessidade de moradia e alimentação, questões fundamentais para a pessoa.

---

<sup>183</sup> (CODEPLAN, 2021)

<sup>184</sup> Nesse período, o Brasil viveu uma das mais fortes recessões econômicas; mostrando que esse tipo de situação tem maior influência no mercado imobiliário (SOUZA, et al., 2017).

<sup>185</sup> (BCB, 2022)

<sup>186</sup> (DIEESE, 2022)

Ano	Salário R\$	Cesta B	Aluguel kit	Gastos total	# salários
2022	1.212	741,6	976,8	1718,4	1,42
2021	1.100	644,1	839,7	1483,8	1,35
2020	1.045	591,8	820,9	1412,7	1,35
2019	998	487,3	828,9	1316,2	1,32
2018	954	435,8	755,7	1191,5	1,25
2017	937	432,7	691,4	1124,0	1,20
2016	880	462,0	502,0	964,0	1,10
2015	788	398,7	422,0	820,7	1,04
2014	724	331,5	450,0	781,5	1,08
2013	678	312,1	540,0	852,1	1,26
2012	622	276,0	526,0	802,0	1,29
2011	545	255,7	544,0	799,7	1,47
2010	510	237,8	421,0	658,8	1,29

*Tabela 3-Análise de aluguel e cesta básica / Elaboração própria*

Para exemplificar ainda mais essa restrição de acesso à moradia, nesse cenário, uma pessoa não supriria só as necessidades de moradia e alimentação com um único salário-mínimo. Essa informação é contrasta com os resultados do PDAD (Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios) 2021<sup>187</sup>, onde mais de 96% da população da Asa Sul, que inclui a Avenida W3 Sul, está em um nível aceitável de segurança alimentar, mais de 90% trabalham no mesmo Plano Piloto e mais de 88% têm renda superior a 2 salários-mínimos. Assim, pode-se inferir duas situações, a quase inexistência de populações de classe proletária dentro do Plano Piloto, e a estruturação de uma segregação pelo mercado imobiliário que não teve impacto significativo pelo processo de degradação da Avenida W3 Sul. Dinâmica que mantém os valores de aluguel e se adaptam com a dinâmica do resto do mercado imobiliário da Asa Sul, mas que com as dinâmicas da própria Avenida, onde três anos após a renovação da infraestrutura urbana, os valores de aluguel se mantém; se entende que esta dinâmica do mercado imobiliário não é diretamente influenciado por processos de degradação-renovação.

Como resultado, esta situação de um manutenção do aluguel, não só dificulta a moradia popular, mas também faz com que o setor seja pouco atrativo para novos moradores, os quais podem alugar em setores não degradados pelo mesmo valor de aluguel, preferindo por escolha morar em locais melhores. Essa situação é confirmada pelo trabalho de campo, onde **80% dos entrevistados manifestaram o menor interesse em morar no setor**, mesmo após as obras de

<sup>187</sup> (CODEPLAN, 2021)

renovação urbana, e 91% dos entrevistados mencionaram que o principal motivo para desconsiderar morar no setor é o quão caro é. Aqui vale citar comentários como: estreito, pequeno, insalubre, feio, apertado, caro, absurdo, que foram palavras que eles usaram para descrever não só que o aluguel é alto, mas o estado de conservação dos imóveis e a pequena área para o valor pago. Situação que agrava a degradação espacial pela inexistência de uma política pública que obrigue a estes proprietários a restaurar e conservar estes imóveis<sup>188</sup>.

Também cabe mencionar os depoimentos colhidos no trabalho de campo, ao conversar com os proprietários dos imóveis que alugam seus imóveis, chegam ao consenso de que deixaram o setor em busca de uma melhor qualidade e estilo de vida: Ter piscina, academia, quintal, casa independente, salão de festas; **espaços arquitetônicos que devido à limitação de gabaritos urbanos o setor não pode oferecer**, necessidades que são atendidas em setores de Brasília de maior plusvalia, para onde estas populações mudaram (Sudoeste, Noroeste, Lago Norte, Jardim Botânico, entre outros); existindo um deslocamento por uma movimentação social.



Figura 13 - Prédios de uso misto: moradia y comercio / Fonte: Acervo pessoal

Uma fotografia do tramo analisado, onde se denota tanto as áreas comerciais nos térreos, assim como a mistura de edifícios de usos mistos, onde se denota os cartais de “Aluga-se Kitnets”.

---

<sup>188</sup> (HOLANDA, 2002)

### 3.5.2.O comercio popular

Em uma análise da dinâmica dos valores de locação das salas comerciais, vemos algumas semelhanças com o valor dos imóveis residenciais. Mas, as notórias diferenças de forma e substância das instalações comerciais, salas no piso térreo, salas no último andar, salas com dois andares, prédios para um único comércio, juntamente com a extensão e diversidade de todo o *layout* da Avenida, que não pode ser representado em um bloco só, outro método de abordagem é estabelecido. Embora esteja estabelecido que o comércio começa uma mudança de comércio forte para um comércio popular a partir de 1985;<sup>189</sup> essa não é uma realidade consensual, especialmente relacionando essa data com um início da degradação espacial, a partir das entrevistas com os comerciantes, eles estabelecem o início da degradação comercial a partir dos anos 2000. Embora os shoppings da cidade tenham surgido desde o final dos anos 70, estes aos poucos deslocaram o comércio mais forte e especializado da avenida, o que a população chama de grandes lojas, bancos, restaurantes, lojas de roupas, setores comerciais que poderiam atrair mais clientes para lojas menores. O comércio não estava sendo substituído por um comércio popular, mas estava sendo desprovido de um comércio que atraísse mais clientes para esse comercio popular.

Nesse sentido, compreender esse imaginário chamado de "ponte" por alguns dos entrevistados, sobre o tipo de comércio que existia é questionado. A partir dos depoimentos, podemos entender a existência de um dinamismo comercial total que para entendimento é dividido em dois grupos: comércio atacadista e empresarial, um comércio apoiado por um grupo econômico considerável como bancos, lojas de roupas, farmácias; e um comércio varejista, que inclui empresários, artesãos, restaurantes locais, lojas de ferragens, um comércio mais autônomo. Este último ofício era caracterizado por artesãos: alfaiates, sapateiros, relojoeiros, costureiras, cabeleireiros; que dependiam de grandes varejistas para conquistar mais clientes.

Levando em consideração esse comércio popular, trata-se de encontrar lojas que se adaptem a essas circunstâncias na Avenida W3 Sul, de onde encontramos uma única costureira ocupando o comércio de um banco, na quadra 505, que comenta que depende da agência bancária que tem do lado para receber mais clientes, e que ajuda o fato de que a outra sócia tem a posse sobre o quiosque e que não pagam aluguel, embora não saiba por quanto tempo conseguirá manter seu negócio, já que a agência bancária tinha anunciado que mudará de endereço para outra

---

<sup>189</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985)

quadra da Avenida. Para entender essa situação, revisamos reportagens jornalísticas sobre essa situação de declínio do comércio na Avenida, onde constatamos que a situação de fechamento de lojas começa a ser crítica para os anos de 2010, onde já há um evidente abandono das salas comerciais, devido ao baixo fluxo de clientes e ao alto custo do aluguel, o que inviabiliza a permanência de pequenos negócios no setor. A consolidação de novos setores comerciais impulsionou o comércio do Plano Piloto, o que resultou em um desinteresse comercial pelo setor devido à redução de clientes, o que resultou em um abandono e degradação do espaço.

Mas, apesar desse abandono, ainda há um movimento comercial persistente na avenida, bem como a óbvia vacância imobiliária, então vem na discussão: O que impede um total abandono do comércio? Nas abordagens aos comerciantes, essas situações são compreendidas:

1. O bairro e o comércio local que vem sendo mantido desde os tempos de boom comercial, como alguns restaurantes tradicionais, exercem a propriedade sobre o imóvel.
2. O setor bancário é dividido em dois setores, o tradicional, que foi desde a consolidação comercial em 1960, e o novo, que surgiu em meados de 2010.
3. Comércio empresarial, apoiado por capital privado estabelecido antes de 2000.
4. O comércio de novos negócios, apoiado pelo capital privado que chega a partir de 2010.

O comércio "popular" que ainda permanece na Avenida, como restaurantes, fotógrafos, lojas de ferragens, lojas de suprimentos, o faz porque mantém um poder sobre a propriedade do imóvel, o que o ajuda a ter resiliência diante do desinteresse comercial. A segregação estruturada não ocorre apenas no nível do acesso à moradia, mas também exerce as mesmas influências com o comércio popular. Por isso, fala-se de um abandono de mais de 40% das áreas comerciais da Avenida<sup>190</sup>. Já os outros tipos de comércio, ao ter uma base de clientes próprios, e um capital para sustentar seus investimentos, embora em alguns casos não mantenha a propriedade no imóvel, permitem a permanência no espaço-tempo, apesar de um processo de degradação. Aqui deve-se denotar já uma mudança no comércio da Avenida, do que seria um forte comércio popular apoiado pelo comércio de grandes empresas que vem dos anos 1960, para um cenário de declínio do comércio popular, e onde a partir de meado do ano de 2010, ele começa a ser substituído por um comércio empresarial, para poucos, onde vale destacar as informações extraídas do trabalho de campo:

---

<sup>190</sup> (Correio Braziliense, 2013) (SBT Jornalismo, 2015) (TV Brasília, 2016) (DF No Ar, 2022) (TV Brasil, 2017) (DF Record, 2020) (TV Brasília, 2019) (SBT Brasília Jornalismo, 2020)

1. O comércio de varejo “Lojas Americanas” abriram em 2007, onde era uma oficina de costura.
2. A academia “Smart Fit”, inaugura sua primeira unidade em 2010, em uma loja que seria uma oficina. Inaugura sua segunda unidade em 2021.
3. Banco Santander abre escritório em 2014, usos antigos desconhecidos.
4. Banco Itaú abre agências há 15 e 10 anos, usos antigos desconhecidos.
5. Há um novo comércio de negócios que está chegando a poucos desde 2019, como lojas de carnes, empresas automotivas especializadas e escritórios de coworking, que ainda não representam um grande número no setor, mas denotam sua presença com fachadas completamente renovadas que contrastam com a degradação espacial da avenida.

O que mostra que o restante do comércio local era dado a artesãos e varejistas autônomos que dependiam do fluxo de clientes do grande comércio e não tinham poder sobre a propriedade. O comércio empresarial, apesar do processo de degradação espacial, ao ter uma base de clientes, e um capital que sustenta suas ações comerciais, permite que ele entre nesse espaço degradado e fique no tempo, e o importante é denotar que o seu ingresso no espaço se faz já quando o governo começa a discutir projetos de revitalização, e quando o abandono da Avenida atingiu seus picos mais altos, mostrando uma constante do comércio empresarial para retomar sua presença no local. As seguintes são fotografias do novo comércio que se consolida na Avenida:



Figura 14 - Novo comércio 1 / Fonte: Acervo pessoal



Figura 15 - Novo comercio 2 / Fonte: Acervo pessoal



Figura 16 - Novo comercio 3 / Fonte: Acervo pessoal



Figura 17 - Novo comercio 4 / Fonte: Acervo pessoal



Figura 18 - Novo comercio 5 / Fonte: Acervo pessoal



Figura 19 - Novo comercio 6 / Fonte: Acervo pessoal



Figura 20 - Novo comercio 7 / Fonte: Acervo pessoal



*Figura 21 - Novo comercio 8 / Fonte: Acervo pessoal*

As fotografias mostradas nesta série, tentam alertar ao leitor, a clara diferenciação do tipo de comercio da Avenida. E como um comercio mais empresarial e especializado está tomando o espaço da Avenida, e denota sua presença que contraria com o desenho e degradação espacial da Avenida.

### 3.5.3.Os outros modos de habitar

Neste ponto, deve-se fazer uma diferenciação entre morar no setor, a casa, e habitar o setor, que nesta parte da análise será tomada será como o fato de produzir relações no espaço, atividades que requeiram o público para serem realizadas em e com a comunidade<sup>191</sup>, independentemente de não ter a moradia no setor, embora a base da gentrificação seja a mudança populacional daqueles que têm sua residência no setor, como alertado desde o início do capítulo, a análise da paisagem por meio da observação direta é fundamental para compreender a dinâmica socioespacial de um setor. E essa realidade é que **75% dos entrevistados estão em uma relação de trânsito no espaço, ou seja, 8 em cada 10 pessoas que estão na Avenida W3 Sul, são pessoas que estão de passagem**, maioritariamente usuários de ônibus. E não se pode ignorar essa realidade socioespacial pois, apesar de ser uma população de trânsito, é a maioria da população que habita a avenida e, portanto, a dinâmica socioespacial estabelecida no espaço, o capital social dessas populações está mais relacionado ao seu vínculo transitório. Nesse sentido, o processo de gentrificação, ao mesmo tempo em que modifica as populações, modifica o capital social de suas interações no espaço. Portanto, não podemos ficar cegos ao dinamismo social do setor e para tentar contemplar todas as possibilidades de consolidação de um processo de gentrificação, é preciso extrair esse sentimento de pertencimento dessa população de trânsito que também está habitando o espaço, e que é parte fundamental para um processo de renovação, seja por um processo de gentrificação.

Foi assim que se estruturaram duas questões sobre a relação atual: a primeira para estabelecer essa relação de trânsito, e a segunda sobre a degradação do espaço, em que 69% dos entrevistados estabeleceram que o problema da degradação espacial é a insegurança, pelo que relatam ter sido vítimas de algum tipo de furto. Da mesma forma, 80% dos entrevistados identificaram o comércio como patrimônio ou a caracterização da Avenida W3, mostrando que o imaginário coletivo de uma avenida comercial não se perdeu, assim como o comércio, mesmo sofrendo uma aparente alteração para um comércio mais "popular"<sup>192</sup>.

Embora uma alteração no tipo de comércio encontrado na Avenida não implicasse em um impacto direto nessa população transitada, questiona-se a chegada de novos negócios no setor, onde 93% das pessoas disseram que não, que o comércio mantém sua dinâmica atual. Para compreender o cuidado dessa afirmação, questiona-se sobre o estado pessoal frente ao projeto,

---

<sup>191</sup> (VALLEJO ROJAS, 2016, p. 4)

<sup>192</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985)

como se sentem com o projeto, ao que 84% dos entrevistados afirmaram se sentir felizes com o projeto, mas também 74% dos entrevistados estabeleceram comentários de que as obras também deveriam ser feitas nos outros setores públicos e nas demais regiões do Distrito Federal. Isso é importante, pois apesar da crítica ao acionar público, demonstra o cuidado que a população em trânsito tem com o espaço. Apesar de não ter sua residência no local, eles demonstram um "cuidado" com a cidade, e se sentem bem com esses processos que mantêm a infraestrutura urbana, e que também querem esse tipo de intervenção em seus bairros, mas apesar disso tem uma atitude positiva em relação à revitalização. De fato, 67% dos entrevistados, o que mais esperam é uma melhoria na segurança do setor, em comparação com 24% que esperam mais oportunidades, como melhores transportes públicos ou trabalho.

Assim, determinou-se que, embora seja uma população de trânsito, a maior parte da população que habita a Avenida W3 Sul é uma população que se preocupa com o espaço, mostrando que os vínculos de uma dinâmica social se manifestam mesmo em situações de curta interação; e esse capital social, que pode ser modificado pela gentrificação, é também esse "cuidado com a cidade que se habita". Nesse sentido, 100% dos entrevistados afirmaram que o projeto de revitalização não vai dificultar o acesso à Avenida W3 Sul ou seus serviços, aliás, comentários como "agora dá para andar", foram alguns dos citados para afirmar essa situação. E para finalizar a indagação, se questiona se haverá uma mudança na relação com a população e a Avenida W3 Sul com o atual projeto de revitalização, se questionou se mudaria sua relação atual de suas atividades realizadas no espaço, e se passaria mais tempo na Avenida, ao que 80% dos entrevistados disseram que não, que continuaram exercendo suas atividades normalmente no horário atual, e apenas 13% talvez, e 7% se, dos entrevistados acham que poderiam passar mais tempo na Avenida. Conclui-se, **portanto, que a dinâmica socioespacial atual, nas relações atuais, não terá afetação em sua relação atual com a Avenida com esta política pública do processo de revitalização, uma vez que não percebem uma afetação considerável em sua relação atual com o espaço.**

Não podemos esquecer também, uma realidade sobre esta segregação socioespacial, mostrada nos trabalhos mencionados no início do documento, que ajudaram a estabelecer parâmetros a esta pesquisa. Onde se afirmar, que mais do 99% dos entregadores ou "motoboys" que trabalham no Plano Piloto, moram fora deste, (incluído o setor da Avenida W3 Sul), apesar de ter uma renda superior a 3 salários-mínimos, trabalhadores de plataformas digitais sem vínculo empregatício, são uma força de trabalho que está crescendo desde 2010.

### 3.5.3.1. Colocação: A resistência ao espaço urbano

Embora, para a análise do PDAD 2021, a moradia precária na Asa Sul do Plano Piloto seja inexistente<sup>193</sup> por falta de dados, é um fato que também não pode passar despercebido, devendo ser valorizado como **resistência às dinâmicas segregadoras estabelecidas nos centros urbanos** sobre as classes proletárias. Durante o estudo, foram identificados "kitnets", compartilhados por até 4 pessoas. Não se pode generalizar que seja um fato comum, porque a própria população nas entrevistas realizadas se mostra negativa a morar no setor, pelos altos aluguéis e pelas necessidades que podem sofrer vivendo nesse espaço, especialmente para uma classe trabalhadora com renda per capita de um salário-mínimo; para melhor exemplificar essa situação, utiliza-se um dos depoimentos colhidos.

#### **Aqui devemos voltar ao diário de campo:**

"Maria" mãe solteira que mora com os dois filhos em uma kitnet de aproximadamente 30m<sup>2</sup>, de um único ambiente. Ela tem um salário equivalente a 3 salários-mínimos, dos quais um salário tem que ir para o pagamento do aluguel,<sup>194</sup> às vezes mais. Ela vai completar dois anos morando na Avenida, escolheu morar lá porque é mais perto do trabalho, e pode cuidar melhor dos filhos. Assim como pode acessar melhores serviços educacionais, de saúde e transporte. Ela tem consciência de que precisa se adaptar ao espaço, e que é uma decisão que tomou para tentar ter uma melhor qualidade de vida com os filhos, pois morar numa cidade satélite significaria deixar os filhos sozinhos todo dia, mas está ciente de que morar nesta residência é enquanto possa pagar o aluguel.<sup>195</sup>

Ela vive em uma situação de moradia precária devido a dois fatores, o fato do comprometimento superior a 30% de sua renda para pagar a moradia, e dividir o mesmo quarto com mais de 3 pessoas.<sup>196</sup> Nesta consideração não se faz um juízo da configuração espacial nem de conservação do imóvel. Este não é um evento isolado, uma vez que alguns outros casos são identificados; e para contextualizar, mesmo nas quadras 700, do outro lado da Avenida W3 Sul, algumas configurações semelhantes puderam ser detectadas; e não é uma situação ligada talvez à degradação espacial da Avenida, detectam-se essas mesmas configurações conhecidas como

---

<sup>193</sup> (CODEPLAN, 2021)

<sup>194</sup> Não só o pagamento do valor do aluguel, é preciso pagar os impostos sobre o aluguel, a taxa do condomínio, serviços como energia e internet; e inclusos contas de manutenção ocasionais.

<sup>195</sup> Ela disse que já morou em Taguatinga e Ceilândia, cidades satélites de Brasília, os processos de mudança não são novos para ela.

<sup>196</sup> Según determina el IBGE (Habitat para a Humanidade Brasil, 2021)

"Repúblicas".<sup>197</sup> em todo o Plano Piloto, onde os quartos podem ser individuais ou compartilhados. E no caso dos quartos compartilhados, foi possível conhecer casos em que os quartos são divididos por até 6 pessoas, onde não se faz uma análise da precariedade do espaço que não atende a critérios sanitários e de conservação adequados.

Embora morar precariamente pareça uma decisão pessoal, o fato de ter moradia próxima a melhores serviços, perto do trabalho, da universidade, de viver a cidade, traz a discussão a questão: **E não deveríamos todos ser capazes de viver a cidade?** Embora, Harvey<sup>198</sup> reflita sobre que "os pobres não vivem onde querem, mas onde podem", mostrando a ação da própria segregação do espaço, somado ao fato de que a classe trabalhadora dificilmente tem a moradia na Avenida, corroborado na análise do valor do aluguel do setor, para entender essa situação, mas apesar desses impedimentos, há essas configurações habitacionais que optam por uma precariedade em favor de uma qualidade de vida, situação que não pode ser tomada como fato de que moram assim porque querem; mas entender esses **novos modos de moradia como uma resistência desde as classes proletárias ao mercado imobiliário contra a segregação urbana estruturada, uma luta pelo seu direito à cidade.**<sup>199</sup>.



Figura 22-Fotografias de uma "Kitnet" estandar / Fonte: DF Imóveis

Colagem da configuração espacial interna dos "kitnets" da seção de estudo, isso corresponde a uma unidade de 29 m<sup>2</sup> e um valor de aluguel de R\$ 1.300, segundo informações da imobiliária "DF Imóveis".<sup>200</sup> Não se faz análise de conservação do imóvel.

<sup>197</sup> Republicas son un tipo de pensionado que se estructura en el Plano Piloto de Brasilia, donde estudiantes mayoritariamente se juntan para arrendar un departamento y acarrear con los gastos, que suelen ser caros.

<sup>198</sup> (HARVEY, Social justice and the City, 1973) em (Durán, Mérida, Martí-Costa, & Janoschka, 2022).

<sup>199</sup> E é justamente esse tipo de lutas e resistências sociais que o próprio processo de gentrificação deixa de valorizar, pois implica uma mudança dessas populações, e é um fato criticado por alguns autores. (Durán, Mérida, Martí-Costa, & Janoschka, 2022), então é preciso colocar essa dimensão reflexiva, produto da análise da paisagem, sobre uma realidade consistente nas cidades.

<sup>200</sup> (DFIMOVEIS, 2023)

### 3.6. CONCLUSÕES DO CAPÍTULO 3

As áreas espacialmente degradadas do Plano Piloto, especificamente nosso estudo de caso da Avenida W3 Sul, apresentam características favoráveis a um processo de gentrificação, que precisam ser levadas a discussão, dadas as atuais obras da entidade governamental voltadas para a recuperação de um imaginário de um "Boulevard Comercial". Este cenário pode criar suspeitas sobre o futuro do dinamismo socioespacial da avenida, embora a realidade seja mais complexa do que é apresentada. Nesse sentido, a realidade deve ser analisada como produto de múltiplas dimensões. Portanto, prefere-se concluir para cada uma das dimensões.

#### **Dimensão histórica:**

A análise das condições históricas que estruturaram as relações atuais do espaço, apesar de conter os mesmos fenômenos do processo de gentrificação, não se expressam da mesma forma no espaço, segregação e degradação espacial e nesse sentido, diferem em sua relação dentro do processo de gentrificação. Assim, o cenário atual com a política pública de revitalização, aparentemente não teria condições históricas para consolidar uma renovação do espaço por meio de um processo de gentrificação, o que seria uma avaliação bastante simplista. No primeiro momento, compreende-se a velocidade com que os processos de gentrificação ocorrem no espaço,<sup>201</sup> e sua relação intrínseca com o poder público para sua consolidação.<sup>202</sup> Embora alguns autores estabeleçam<sup>203</sup> a segregação como geradora de gentrificação em Brasília e no contexto latino-americano, é evidente que a segregação é um produto dentro deste processo, ocultada pelo aparente dinamismo socioespacial de um espaço moderno e economicamente ativo.

Por tanto, as seguintes situações são estabelecidas:

1. Brasília se consolida num projeto político, de uma **marcha a oeste para colonizar** o vasto território ainda inexplorado do Brasil<sup>204</sup> e unir a nação.

---

<sup>201</sup> (Glass, London: aspects of change., 1964)

<sup>202</sup> (Urban Displacement Project, 2018)

<sup>203</sup> (Lauriano, 2015)

<sup>204</sup> O Brasil teve, assim como os Estados Unidos, um processo de colonização de um vasto território habitado por indígenas. O Instituto Moreira Salles, no Rio de Janeiro, possui um grande acervo fotográfico das primeiras expedições ao oeste do Brasil, onde há memórias fotográficas daqueles encontros entre o homem da cidade e as comunidades indígenas nos seus territórios que começavam a ser explorados. (Instituto Moreira Salles, 2022)

2. Brasília **nasceu na Cidade Livre, em 1956**, o primeiro assentamento populacional da cidade de Brasília, que abrigou construtores, médicos, funcionários públicos e comércio, um dinamismo social sem distinção de classes.
3. As políticas públicas de desenvolvimento, dentro de todo o aparato político que respalda a construção de Brasília, **estimulam o desenvolvimento de moradias para a classe média** dentro do Plano Piloto.
4. A W3 Sul, é a primeira área consolidada dentro do Plano Piloto desde 1958, recebendo moradores de classe média e comércio.
5. O dinamismo social que coexistiu na Cidade Livre é dividido em classes sociais, onde a classe média e o comércio começam a ser transferidos para o Plano Piloto, no setor da Avenida W3 Sul, ficando só a classe proletária que aos poucos é transferida para Taguatinga, a primeira cidade-satélite em 1959.
6. O fato de a Avenida W3 Sul ter suas obras de infraestrutura avançadas, e a necessidade de uma praça pública que reúna a coesão social, transforma essa avenida no centro urbano e comercial da Pequena Brasília.
7. A mudança final da estruturação da população do Plano Piloto acontece em 1970, com a **política pública de despejos à força** da CEI, expulsando os últimos acampamentos de construção dentro de Plano Piloto, separando as populações por classes e estruturando a segregação econômica do Plano Piloto como herança da condição social.
8. A esses fatos vale destacar a velocidade com que Brasília foi construída, 1000 dias, o que acelera a dinâmica social.

A gentrificação é uma forma de analisar o desenvolvimento urbano.<sup>205</sup> Brasília foi um desenvolvimento urbano moderno que teve suas diversas condições históricas como descrito acima, resumidas para esta conclusão. Entende-se que em um processo de gentrificação da Avenida W3 Sul, o Estado deve promover um cenário atrativo suficiente na Avenida para atrair novos moradores, pertencentes a uma classe média próspera que possa impulsionar a economia e renovar a paisagem local. Como já era a Avenida W3 Sul, desde 1958 que, graças à necessidade de espaços comerciais adequados e políticas públicas de promoção habitacional de classe média, foi estruturado um espaço dinâmico e de coesão social, que **conseguiu criar um imaginário coletivo presente até hoje**, como um lugar onde estava a vida de Brasília. Aquele lugar que **novamente se quer revitalizar para voltar a este estado prévio**. Gentrificação

---

<sup>205</sup> (Durán, Mérida, Martí-Costa, & Janoschka, 2022)

através da observação direta é aquele lugar cheio de vida e comércio, moderno e eficiente, que esconde e desloca a pobreza,<sup>206</sup> portanto, não foi a segregação, como mencionado acima, que estruturou uma gentrificação generalizada em Brasília, ela sofreu uma gentrificação impulsionada diretamente pelo Estado, através de um conjunto de políticas públicas que promoveram seu desenvolvimento urbano iniciado a partir da Avenida W3 Sul. Embora muito se tenha discutido sobre o papel fundamental do Estado na consolidação dos processos de gentrificação, nunca se discutiu uma gentrificação impulsionada diretamente pelo Estado por meio de um aparato de políticas públicas que estruturam áreas urbanas segregadoras de populações. **A área da Avenida W3 Sul, foi um caso de sucesso de gentrificação** no desenvolvimento urbano latino-americano, que criou um espaço dinâmico e conseguiu separar as classes proletárias do restante do espaço urbano do Plano Piloto em consolidação. Situação que estava estruturada nas políticas públicas, **uma gentrificação política** que colonizou uma área, estruturou uma segregação econômica e criou uma área de dinamismo social e comercial.

Aqui vale destacar essas duas situações:

A velocidade com que ocorre o processo de gentrificação, somada à velocidade da construção de Brasília.

O significado político da construção de Brasília para colonizar o oeste.

Esse dinamismo do então **centro urbano da pequena Brasília**, teve seu boom comercial até os anos 2000, quando, paulatinamente, começa uma decadência expressada em uma degradação espacial, pelo aparente surgimento de novas áreas comerciais próprias ao dinamismo comercial de uma cidade moderna planejada. Este, ligado à incapacidade do setor de se adaptar arquitetonicamente a essas novas opções de consumo dadas às regulamentações urbanísticas limitantes do setor. Inicia-se, assim, uma degradação de seu estado de gentrificação, mas que mantém sua dinâmica segregadora como herança no espaço. A perda de um estado equivalente de gentrificação = **revitalização**, é afetada por uma degradação espacial, mas essa degradação em nada influencia os valores de aluguel do setor, o que limita a instalação de moradia popular no Plano Piloto, e acaba segregando o comércio popular. **O que configura o cenário perfeito para voltar a um estado de gentrificação por meio das políticas públicas "corretas" que impulsionam o interesse do mercado imobiliário por meio da plastificação do espaço.**

---

<sup>206</sup> (Urban Displacement Project, 2018)

Esse desinteresse por parte do mercado imobiliário não pode ser mensurado, mas pode ser explicado pelo conceito de *rent-gap*,<sup>207</sup> dada a impossibilidade de plastificar o espaço construtivo. O interesse do mercado imobiliário se dá pela relação do que é construído *versus* o que pode ser construído; nesse raciocínio, se existe um imóvel de um andar, e a regulamentação urbanística me permite construir três andares, esse excedente não construído gera interesse imobiliário para desenvolver projetos, fato que auxilia nos processos de gentrificação. Como expressou o próprio Lucio Costa, Brasília nasceu como uma cidade sem nada, mas já limitada,<sup>208</sup> porque o partido de suas escalas urbanas reside justamente no estabelecimento de uma forte regulação urbana que **limita a plasticidade**<sup>209</sup> do espaço. No **Plano Piloto de Brasília não se pode construir nem mais nem menos**, apenas o que está espacial e urbanamente estabelecido em seus gabaritos para cada setor. Isso significa que as construções da Avenida W3 Sul atingem seu limite de retribuição econômica uma vez construídas, o que aparentemente anula um novo interesse do mercado imobiliário. Normas urbanísticas protegidas pelos próprios instrumentos governamentais e que desde 1987 têm uma proteção adicional na declaração de patrimônio. **Portanto, a única situação que separa o mercado imobiliário da retomada de um estado de gentrificação é a impossibilidade de plastificar o espaço devido ao planejamento urbano e às restrições regulatórias de uso do solo.**

### **Dimensão política:**

A política pública de "Revitalização da Avenida W3 Sul", com uma fraca aliança do setor privado, embora, pensada na recuperação de um **imaginário histórico** do que foi a Avenida, atualmente não vá além de um projeto de manutenção da infraestrutura da avenida e uma leve manutenção das fachadas dos prédios; poderia ser chamado de restauração urbana de uma área

---

<sup>207</sup> A teoria do *rent-gap* foi desenvolvida em 1979 pelo geógrafo Neil Smith como uma explicação econômica para o processo de gentrificação. Descreve a disparidade entre a receita atual de aluguel de uma propriedade e a receita de aluguel potencialmente alcançável (Smith, 1982).

<sup>208</sup> (Governo do Distrito Federal - TERRACAP, 1985)

<sup>209</sup> Plasticidade, plastificação, termos derivados do verbo plastificar: "Dar ou ganhar expressão plástica a; tornar ou tornar-se plástico. Introduzir um plastificante." (Priberam, 2023). Usado conjuntamente com a definição de plástico: "Que se pode modelar e receber diferentes formas. = DÚCTIL, MALEÁVEL, MOLDÁVEL. Tipo de resina sintética, modelável, de grande importância industrial." (Priberam, 2023). O autor usa este termo para expressar a capacidade que o mercado imobiliário para modelar o espaço; influenciando as mudanças das normativas urbanísticas e cambiando totalmente a paisagem urbana. O mercado imobiliário consegue transformar o espaço em um material plástico, que consegue formar conforme as suas necessidades.

degradada. Embora conforme proposto o projeto, e analisado no território, essa restauração urbana, especificamente a parte que depende do investimento privado (manutenção das fachadas dos imóveis pelos proprietários), pode não se concretizar devido à falta de uma política pública que regule esta situação, o que dificultaria consolidar no futuro um processo de restauração espacial da avenida. Tendo em vista que essa política pública não tem impacto na regulação urbana e apenas na manutenção da infraestrutura urbana, **ela pode levar a uma melhor mobilidade dos usuários, em suas atuais relações com o espaço**, apesar disso, num cenário com um estado de gentrificação latente, e com uma infraestrutura urbana renovada, torna-se preocupante as chances de consolidação de uma revitalização urbana através da gentrificação.

### **Dimensão socioespacial:**

As obras atuais que estão sendo executadas, **vão ajudar a população a desenvolver suas atividades atuais que têm no espaço com maior acessibilidade**, contempladas na atual política pública de restauração da Avenida W3 Sul, e é justamente essa população que espera que essas obras possam trazer melhorias para se movimentar adequadamente no espaço, especialmente no aspecto da segurança.

Embora a população aparentemente não sinta que está sendo deslocada por esse projeto, isso dificilmente poderia evitar o retorno a um estado de **território gentrificado**, especialmente porque a maioria dos usuários da Avenida já são **populações deslocadas**, especialmente porque os processos de segregação anteriores já estabeleceram restrições às classes populares sobre a moradia popular, agora sim o que é importante para o sucesso de um processo de **revitalização social integral** da avenida é planejar estratégias que aumentem o tempo de permanência dessas populações temporárias. Estratégias onde o atual caráter populacional do setor retome uma dinâmica no modo de habitar. Nesse sentido surge a questão:

---

### **Populações que já foram segregadas poderiam ser gentrificadas?**

---

Claramente, apesar que as restrições de acesso a moradia são muito amplas. O processo de gentrificação não só modifica a relação de moradia dos residentes do bairro, mas modifica as relações socioespaciais de forma geral que acontecem no espaço. Isso implica questões como o comércio, transporte, e serviços, como foi analisado. Pelo que o encarecimento de serviços mais populares ou enfocados para todos os estratos econômicos, e as modificações do transporte

público e do espaço público, restringem e segregam ainda mais as populações deslocadas, pelo que podem sim continuar sendo gentrificadas pela restrição de acesso ao espaço e os serviços.

Embora a maioria da atual população que habita o espaço, no sentido de usar o espaço, seja uma população de trânsito em constante processo de deslocamento, há essas resistências no espaço que utilizam a **moradia precária** como ferramenta para morar no espaço da Avenida. Assim, os processos de revitalização que afetam diretamente suas condições econômicas poderiam levar a um deslocamento dessa população do local. Apesar de ser uma fração que o próprio governo desconsidera, é uma fração que mostra **uma necessidade de moradia acessível**. A pergunta que cabe é, assim como os negócios que não conseguiram gerar resiliência para permanecer no espaço degradado, quanto tempo essas populações poderão ficar na Avenida W3 Sul? Avenida que está prestes a receber todo um projeto de investimento público, que inclui um novo sistema de transporte público.

Geralmente, os usuários se sentem positivos sobre a construção do projeto, especialmente no aspecto de segurança. Percebe-se que há uma rápida adoção das mudanças nos usuários já que para a maioria o dinamismo comercial permanece em estado de abandono e decadência, mas essa mudança sutil que também está acontecendo no comércio do setor não é percebida. O comércio popular sendo substituído por um comércio empresarial, situação que pode ser explicada pelo choque do usuário com o espaço<sup>210</sup>, onde o sujeito toma essas condições como normais. Está lenta, mas constante **no ritmo do comércio empresarial mostra o interesse latente do mercado imobiliário em plastificar o espaço urbano da avenida**. Alerta-se também, se as futuras políticas públicas mudarem a dinâmica do transporte público na Avenida W3 Sul, isso pode ter fortes implicações no uso atual pela comunidade, por isso uma estratégia abrangente de transporte público deve ser pensada antes de tomar decisões no território.

---

Vale ressaltar **que a institucionalização do patrimônio, ao impedir a plastificação do espaço pelo mercado imobiliário, também ajuda a impedir o estabelecimento de processos de gentrificação**, processos que dependem da possibilidade de plastificar o espaço para gerar

---

<sup>210</sup> Isso se concentra na exploração de crises para estabelecer políticas controversas e questionáveis, enquanto os cidadãos estão muito distraídos (emocional e fisicamente) para se envolver e desenvolver uma resposta adequada e resistir efetivamente. (Klein, *The Shock Doctrine*, 2009)

novas áreas atrativas e atrair novas populações. O patrimônio, ao estabelecer uma proteção das normas urbanísticas, os gabaritos, impede essa plastificação, preservando um ritmo e uma estética moderna. Mas **a institucionalização do patrimônio não protege o espaço de processos de degradação gerados pelo mesmo desinteresse imobiliário**, o que é justamente parte do fato que estabeleceu a necessidade deste estudo, de modo que a institucionalização do patrimônio é um primeiro passo na proteção desses centros urbanos e as políticas públicas devem prever estratégias que possam lidar com o desinteresse do mercado imobiliário.

## CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

### CONCLUSÕES:

- I. A gentrificação em sua categoria de processo de análise é uma forma de abordar o desenvolvimento urbano, portanto, mais do que entender esse conceito a partir de uma concepção anglo-saxônica, precisamos vê-lo como uma forma de compreender o desenvolvimento urbano inerente a cada território, onde suas dimensões históricas, políticas e socioespaciais determinam sua expressão no espaço. Mais do que entender a gentrificação como uma categoria globalizada, precisamos entendê-la como uma forma de análise e compreensão de cada território e de seu desenvolvimento urbano, que tem suas próprias dinâmicas e condicionantes tanto no hemisfério norte quanto no hemisfério sul.
- II. A gentrificação, ao modificar o capital social do espaço, modifica não só os residentes, mas todas as relações socioespaciais que nele se inserem. Pelo que consegue deslocar e ocultar a pobreza. É assim, que as políticas públicas sobre transporte público ou espaço público podem acentuar estas diferenças sociais e aprofundar o deslocamento populacional.
- III. A gentrificação, em sua categoria de análise, tal como estruturada na metodologia proposta nesta pesquisa, torna-se uma ferramenta ideal de análise das políticas dos estados. Por tanto, se apresenta a presente metodologia para a análise de tanto as políticas públicas de revitalização, quanto o espaço urbano e seu desenvolvimento, **permitindo mensurar a efetividade de uma política pública no território**. Portanto, essa proposta de metodologia multifatorial auxilia na compreensão das dimensões históricas, políticas e socioespaciais do lugar, o que ajuda a estabelecer as melhores diretrizes para a revitalização do espaço urbano, revelando os verdadeiros fatores por trás dos processos de degradação e segregação, para que as políticas públicas tenham ferramentas técnicas, tanto para controlar processos de degradação espacial, quanto para estimular a coesão social.
- IV. A gentrificação, na reflexão de alguns autores, mostra uma dificuldade em sua consolidação como processo na América Latina, mas deve-se considerar a dimensão histórica dentro do processo de gentrificação, e entender que mais do que a dificuldade de consolidar um processo, é a resistência dos territórios latino-americanos, especificamente dos centros históricos, de retornar a um estado de território gentrificado, centros históricos que eram um lugar de coesão socioeconômica com dinâmicas segregadoras, através de políticas públicas dos próprios estados. A segregação torna-se um legado palpável desses territórios gentrificados, apoiados pelo aparato estatal. **Além de discutir a importância do Estado e**

**de suas políticas públicas na consolidação de um processo de gentrificação, este estudo mostra como o Estado pode estruturar processos de gentrificação por meio de suas políticas de desenvolvimento urbano, uma gentrificação política** capaz de consolidar processos de gentrificação. Processo que na observação direta se mostra como um espaço urbano de coesão socioeconômica e escondem e deslocam a pobreza, onde essa gentrificação política, se mostra com uma qualidade colonizadora. A consolidação dos processos de gentrificação na América Latina não é o problema, a realidade é que esses territórios gentrificados, centros históricos que já foram o lugar de coesão socioeconômica de nossas cidades, resistem a retornar a um estado anterior de gentrificação. E o planejamento urbano e as regulações de uso do solo, apoiados em uma avaliação do patrimônio desses territórios, limitam a plastificação do espaço, o que evita a consolidação de processos de gentrificação.

- V. A gentrificação, seguindo a ideia da conclusão anterior, na América Latina é apresentada em duas dimensões:

Primeiro, como um território gentrificado, com forte carga histórica, que congregava a coesão socioeconômica urbana, e que se estabelecia por um processo de gentrificação política e colonizadora.

E num segundo momento, esse território gentrificado mantém seu patrimônio segregador, estruturado na dinâmica urbana, onde o mercado imobiliário expressa sua impossibilidade de plastificar o espaço por meio da degradação espacial, numa tentativa de retomar o estado de território gentrificado.

- VI. Os territórios gentrificados, como é o caso da Avenida W3 Sul, no Plano Piloto de Brasília, por meio da segregação estruturada do espaço, criam as condições ideais para a consolidação de um novo processo de gentrificação. Mantendo esse estado latente de retomada de um estado de território gentrificado, através do mercado imobiliário que quer exercer hegemonia sobre a plastificação do espaço, degradando a este último. A degradação espacial tornou-se a ferramenta do mercado imobiliário para forçar mudanças nas regulações urbanísticas e plastificar o espaço. O papel do Estado através de suas políticas públicas que abordam a degradação espacial desses territórios, torna-se o papel primordial e decisivo entre uma revitalização e uma gentrificação. Portanto, essas políticas públicas, além de abordar a degradação espacial e tentar consolidar imaginários coletivos no espaço, precisam estruturar todo um aparato público que contemple todas as dimensões desses

territórios de forma social integral. Buscar uma revitalização do espaço como lugar de coesão socioeconômica, articulando ferramentas que possam desestruturar essa segregação econômica histórica que se estabeleceu nesses territórios.

- VII. O Plano Piloto de Brasília encontra-se em um ponto crítico para estabelecer diretrizes políticas para que futuras políticas de revitalização sejam políticas públicas sociais abrangentes, é assim que se estabelece que as políticas públicas, tanto de Brasília, mas dos estados, ao que se refere na intervenção em território precisam de conceituar em sua concepção as:

Dimensões históricas: regatando a realidade que levou as atuais relações socioespaciais para sobrelevar as diferentes segregações sociais.

Dimensões políticas: analisando não só as políticas a ser inseridas no território, mas as políticas vinculadas no território para estabelecer as melhores relações entre elas e o território, aprendendo das políticas públicas previas como uma retroalimentação.

Dimensões socioespaciais: noticiando-se das relações que o capital social tem com o espaço, as possíveis implicações nas relações com as políticas públicas, e procurando a melhoria na qualidade e na inclusão social.

Tomando em conta estas dimensões do território, pode se enfocar que as políticas públicas de revitalização reivindiquem a segregação estrutural desses territórios e dote de vida ao espaço. E que além de estabelecer processos que protejam e apoiem o investimento econômico, esses processos permitem o acesso a esses locais cheios de cultura a essas populações que o habitam no dia a dia, levando em consideração a dificuldade do estabelecimento de habitação popular nesses setores, mas buscando instrumentos públicos para suprir essa necessidade habitacional e aproximar essas populações a esses territórios.

Democratizar o acesso aos centros históricos é respeitar o direito à cidade de todos os cidadãos.

## RECOMENDAÇÕES:

- I. À Câmara Legislativa do Brasil para avaliar a relevância de legislar sobre o âmbito das políticas públicas, não apenas como enunciado, mas também como conteúdo conceitual, entendendo o poder público como o primeiro agente capaz de consolidar e evitar processos de gentrificação, onde é possível visualizar o alcance do processo de gentrificação e a partir

desta instância regular o trabalho dos governos em suas localidades para promover o desenvolvimento urbano de forma integral.

- II. Ao Governo do Distrito Federal, e aos governos locais, valorizar as contribuições deste estudo relacionadas às evidências empíricas sobre a contradição entre o conteúdo da política pública a ser implementada como investimento público para melhoria da paisagem degradada e os eminentes processos de gentrificação que se consolidam nos territórios, como violação do direito de habitar o espaço intervencionado com investimento público. Nesse sentido, a habitação popular, tal como analisada, é uma estratégia complexa para consolidar um processo de revitalização; mas isso não significa que não seja possível trabalhar com as populações de trânsito que habitam o espaço, por isso as estratégias de revitalização do espaço da Avenida W3 Sul devem considerar as necessidades dessas populações para tentar transformar sua relação de passagem para uma relação de permanência no espaço, que possa ajudar a uma verdadeira revitalização urbana, garantir a vida pública no setor e estabeleça o que essas populações de trânsito precisam para se apropriar do local. De qualquer forma, o ente público deve trabalhar em um marco regulatório que regule a manutenção dos imóveis para evitar processos de desinteresse e degradação imobiliária, além de aprimorar e incluir formas de gestão tanto dessas políticas públicas quanto do patrimônio.
- III. Para os pesquisadores de processos socioespaciais, a análise e a observação da paisagem são ferramentas fundamentais para compreender a dinâmica socioespacial de um espaço na vida cotidiana, e o pesquisador precisa propor várias estratégias para garantir que as abordagens do espaço sejam mais impessoais e extraiam o máximo de informações do espaço.
- IV. À Universidade de Brasília e demais instituições acadêmicas, para aprofundar e realizar outros estudos sobre o tema do processo de gentrificação e políticas públicas de revitalização, a fim de ter evidências científicas e poder avançar no desenvolvimento socioespacial e melhoria da paisagem urbana.

## REFERENCIAS

- Abercrombie, P. (1944). *Greater London Plan*. Londres: County of London Plan.
- Agência Brasília. (2019). *HISTÓRIA DE CEILÂNDIA*. Retrieved from ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE CEILÂNDIA: <https://www.ceilandia.df.gov.br/2019/11/08/historia-de-ceilandia/>
- Agência Brasília. (2019, 08 21). *Revitalização da 511/512 Sul chega à sua última etapa*. Retrieved from Agência Brasília: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2019/08/21/revitalizacao-da-511-512-sul-chega-a-sua-ultima-etapa/>
- AGOSTINI, I. D. (2020). *Adote uma Praça: complexo criativo é inaugurado na W3 Sul*. Retrieved from Agência Brasília: <https://agenciabrasilia.df.gov.br/2020/06/19/revitalizacao-complexo-criativo-e-inaugurado-na-w3-sul/>
- Assembleia Geral das Nações Unidas. (1948). *Declaração Universal dos Direitos Humanos*. Retrieved from <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>
- Atkinson, R., & Bridge, G. (2004). *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. London: Routledge. Retrieved from <https://lib.ugent.be/catalog/rug01:000914249>
- Baggs, A. P. (1985). Islington: Growth. In *A History of the County of Middlesex* (pp. 9-19). London: Islington and Stoke Newington Parishes. Retrieved from <http://www.british-history.ac.uk/vch/middx/vol8/pp9-19>.
- BCB. (2022). *Calculadora do cidadão - Correção de valores*. Retrieved from BANCO CENTRAL DO BRASIL: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?met hod=exibirFormCorrecaoValores>
- Bloise, D. M. (2020). A importância da metodologia científica na construção da ciência. *Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento*, 06(06), 105-122.

Retrieved from <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/educacao/metodologia-cientifica>

- BONNA, V. (2013). W3 Sul, ontem, hoje e amanhã – os dilemas de uma avenida modernista. 1-28.
- Braga, E. O. (2016). *Gentrificação* (2 ed.). Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc. Retrieved from Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural: <http://portal.iphan.gov.br/dicionarioPatrimonioCultural/detalhes/78/gentrificacao>
- Brito, C. (2021). *Quase metade dos imóveis comerciais do Centro do Rio está vazia, diz Abadi; especialistas creem em novo perfil residencial*. Retrieved from Globo: <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2021/02/11/quase-metade-dos-imoveis-comerciais-do-centro-do-rio-esta-vazia-diz-abadi-especialistas-creem-em-novo-perfil-residencial.ghtml>
- Bruand, Y. (2010). *Arquitetura contemporânea no Brasil* (5 ed.). Perspectiva.
- Carrion, F. (2000). Lugares o flujos centrales: los centros historicos. *CEPAL, Medio ambiente y desarrollo*.
- Carrión, F. (2007). Dime quién financia el centro histórico y te diré qué centro histórico es. In *Financiamiento de los centros históricos de América Latina y El Caribe* (pp. 25-58). Quito.
- Carvalho, D. (2018, 10 21). *Degradada, insegura e com lojas fechadas, W3 mergulha em decadência*. Retrieved from METRÓPOLES: <https://www.metropoles.com/distrito-federal/degradada-insegura-e-com-lojas-fechadas-w3-mergulha-em-decadencia>
- Casagrande, M. (2006). URBAN ACUPUNCTURE – TREASURE HILL. *Taiwan Architect – magazine*. Retrieved from [https://www.researchgate.net/profile/Marco-Casagrande-2/publication/216563643\\_Urban\\_Acupuncture\\_-\\_Treasure\\_Hill/links/0f16b2256928fe7e00669ae4/Urban-Acupuncture-Treasure-Hill.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Marco-Casagrande-2/publication/216563643_Urban_Acupuncture_-_Treasure_Hill/links/0f16b2256928fe7e00669ae4/Urban-Acupuncture-Treasure-Hill.pdf)
- Casagrande, M. (Director). (2016). *Paracity: urban acupuncture | TEDxNapoli* [Motion Picture].

- CAVICHIOLO, P., & OLIVERA, T. (2022). REVITALIZAÇÃO DAS QUADRAS 511/512 DA AVENIDA W3 SUL EM BRASÍLIA: UMA ANÁLISE SOB A ÓTICA DO CICLO DE POLÍTICAS PÚBLICAS COM ENFOQUE NA AVALIAÇÃO EX ANTE. *Rev. Dir. Cid*, 14(04), pp. 2273 -2292.
- CDC. (2020). *Health Effects of Gentrification*. Retrieved from <https://www.cdc.gov/healthyplaces/healthtopics/gentrification.htm>
- CODEPLAN. (2021). *Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD) 2021*. Retrieved from Companhia de Planejamento do Distrito Federal (Em Liquidação): <https://www.codeplan.df.gov.br/pdad-2021-3/>
- COELHO, A. L. (2017). Reintegração da avenida W3 Sul à dinâmica urbana de Brasília: adequabilidade das intervenções e dos instrumentos de gestão urbana. *Dissertação de mestrado*. Brasília.
- COLLINS, J. (2022). Housing shortage, worst in California, is moving to America's heartland. *The Orange County REGISTER*. Retrieved from <https://www.ocregister.com/2022/11/22/housing-shortage-worst-in-california-is-moving-to-americas-heartland/>
- Companhia de Planejamento do Distrito Federal - Codeplan. (2014). *PERFIL DOS MIGRANTES DE DATA FIXA NO DISTRITO FEDERAL*. Brasília: Codeplan. Retrieved from [https://www.ipe.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/Demografia\\_em\\_Foco\\_10\\_Perfil\\_dos\\_Migrantes\\_de\\_Data\\_Fixa\\_no\\_Distrito\\_Federal-1995-2000\\_e\\_2005-2010.pdf](https://www.ipe.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/Demografia_em_Foco_10_Perfil_dos_Migrantes_de_Data_Fixa_no_Distrito_Federal-1995-2000_e_2005-2010.pdf)
- CONTABEIS. (2022). *TABELASSALÁRIO MÍNIMO DE 1994 A 2023*. Retrieved from Contabeis: <https://www.contabeis.com.br/tabelas/salario-minimo/>
- Correio Brasiliense. (2014, 11 18). O perfil migratório do Distrito Federal mudou. *Correio Brasiliense*. Retrieved from [https://www.correiobrasiliense.com.br/app/noticia/cidades/2014/11/18/interna\\_cidades\\_df,458153/o-perfil-migratorio-do-distrito-federal-mudou.shtml](https://www.correiobrasiliense.com.br/app/noticia/cidades/2014/11/18/interna_cidades_df,458153/o-perfil-migratorio-do-distrito-federal-mudou.shtml)
- Correio Brasiliense. (2010, 07 16). Pesquisa acadêmica revela o perfil dos moradores de quitinetes no Plano Piloto. *Correio Brasiliense*. Retrieved from [https://www.correiobrasiliense.com.br/app/noticia/cidades/2010/07/16/interna\\_cidades](https://www.correiobrasiliense.com.br/app/noticia/cidades/2010/07/16/interna_cidades)

df,202737/pesquisa-academica-revela-o-perfil-dos-moradores-de-quitinetes-no-plano-piloto.shtml

Correio Braziliense. (2013). *Da pompa ao abandono: W3 Sul vive dias de decadência e descaso*. Retrieved from Correio Braziliense:  
[https://www.correio braziliense.com.br/app/noticia/cidades/2013/11/11/interna\\_cidades\\_df,398095/da-pompa-ao-abandono-w3-sul-vive-dias-de-decadencia-e-descaso.shtml](https://www.correio braziliense.com.br/app/noticia/cidades/2013/11/11/interna_cidades_df,398095/da-pompa-ao-abandono-w3-sul-vive-dias-de-decadencia-e-descaso.shtml)

Costa, C. (2020). *Brasília, la moderna capital que no funcionó como Lucio Costa y Niemeyer habían imaginado*. Retrieved from BBC América Latina:  
<https://www.bbc.com/mundo/resources/idt-2da124ce-4604-4f03-b270-e123e406c7f4>

COSTA, L. (1987). *Brasília Revisitada*. Retrieved from  
<https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Diario/1d8c4f0f-a7f4-3bd9-ac37-d01d9a1b7ba3/00fc9851.pdf>

D'ARC, H. R., & MEMOLI, M. (2012). *Intervenções urbanas na América Latina: viver no centro das cidades*. São Paulo: Senac.

de Almeida, H. R. (1982). Pobreza urbana. 25-36. Retrieved from  
<https://periodicos.ufsc.br/index.php/revistacfh/article/download/23713/21291/77142>

Demsas, J. (2021). *In defense of the “gentrification building*. Retrieved from Vox:  
<https://www.vox.com/22650806/gentrification-affordable-housing-low-income-housing>

DF No Ar. (2022, 07 12). Cai para 23% o número de lojas fechadas na W3 Sul, no DF. Brasília. Retrieved from  
[https://www.youtube.com/watch?v=rJyIloaNnhY&ab\\_channel=RecordTVBras%C3%ADlia](https://www.youtube.com/watch?v=rJyIloaNnhY&ab_channel=RecordTVBras%C3%ADlia)

DF Record. (2020, 10 19). DF RECORD | FECHAMENTO DO COMÉRCIO NA W3 SUL - 19/10/20. Brasília. Retrieved from [https://www.youtube.com/watch?v=0enCXaB-twk&ab\\_channel=RecordTVBras%C3%ADlia](https://www.youtube.com/watch?v=0enCXaB-twk&ab_channel=RecordTVBras%C3%ADlia)

DFIMOVEIS. (2023). *Aluguel de Kitnet-Studio*. Retrieved from DFIMOVEIS:  
<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/kitnet-1-quarto-aluguel-asa-sul-brasilia-df-crs-509-bloco-b-98442>

- Díaz, I. (2015). Introducción. Perspectivas del estudio de gentrificación. In *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 11-30). México: UNAM.
- DIEESE. (2022). *Cesta Básica de Alimentos*. Retrieved from Departamento Inter-sindical de Estadística y Estudios Socio-Económicos: <https://www.dieese.org.br/cesta/>
- Durán, G., Mérida, J., Martí-Costa, M., & Janoschka, M. (2022). *GEOGRAFÍAS DE LA GENTRIFICACIÓN EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*. Quito: FLACSO.
- DUTRA, F. (2019, 04 10). *Com 100 dias de gestão, governo lança revitalização da W3*. Retrieved from METROPOLES: <https://www.metropoles.com/distrito-federal/com-100-dias-de-gestao-governo-lanca-revitalizacao-da-w3>
- Edgell, S. (1993). *Class: Key Concept in Sociology*. London and New York: Routledge.
- FERNANDES, C. (2022, 03 28). *Calçadas das quadras 700 e pavimento da W3 Sul serão reformados*. Retrieved from Agência Brasília: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2022/03/28/calçadas-das-quadras-700-e-pavimento-da-w3-sul-serao-reformados/>
- FLAVIO, L. (2021). *Projeto Viva W3 completa um ano com números positivos*. Retrieved from Agência Brasília: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2021/06/12/projeto-viva-w3-completa-um-ano-com-numeros-positivos/>
- GARCÍA, B. (2011). *Brasilia, capital de la esperanza*. Retrieved from PUBLICO: <https://www.publico.es/culturas/brasilia-capital-esperanza.html>
- GDF. (2009). *LEI COMPLEMENTAR Nº 803, DE 25 DE ABRIL DE 2009*. Distrito Federal.
- GDF. (2019). *Adote Uma Praca*. Retrieved from Secretaria de Projetos Especiais - SEPE: <https://www.adoteumapraca.df.gov.br/saiu-na-midia/>
- GDF. (2022). *PLANILHA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS E DE PRESERVAÇÃO*. Retrieved from GeoPortal: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2022/10/TP8UP1.pdf>
- Glass, R. (1964). *London: aspects of change*. London: MacGibbon & Kee. Retrieved from <https://hakka3.files.wordpress.com/2017/11/glass-aspects-of-change.pdf>

- GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL. (1987). *DECRETO N° 10.829, DE 14 DE OUTUBRO DE 1987*. Retrieved from [https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/15139/exec\\_dec\\_10829\\_1987\\_rep.html](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/15139/exec_dec_10829_1987_rep.html)
- GOVERNO DE BRASÍLIA. (2020). *Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília PPCUB*. Brasília.
- Governo de Brasília. (2022, 12 01). *NORMAS DE GABARITO*. Retrieved from *ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO PLANO PILOTO*: <https://www.planopiloto.df.gov.br/2016/07/08/normas-de-gabarito/>
- Governo do Distrito Federal - TERRACAP. (1985). *Brasília 57-58; do plano piloto ao Plano Piloto*. (L. Costa, Ed.) Brasília: TERRACAP. Retrieved from <https://bd.camara.leg.br/bd/handle/bdcamara/35039>
- Governo do Distrito Federal. (1985). Brasília Revisitada. Retrieved from [http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/2-decreto-10\\_829-1987.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/2-decreto-10_829-1987.pdf)
- Governo do Distrito Federal. (1987). *DECRETO N° 10.829, DE 14 DE OUTUBRO DE 1987*. Retrieved from [https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/15139/exec\\_dec\\_10829\\_1987\\_rep.html](https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/15139/exec_dec_10829_1987_rep.html)
- Gurgel, A. P., Lucas, G., de Almeida, I., & Accioly, P. (2022). Nem só em Superquadras viverás no Plano Piloto: análise configuracional dos projetos originais das quadras 700 sul. *Revista de Morfologia Urbana*(ISSN 2182-7214), pp. 1-19. Retrieved from <https://doi.org/10.47235/rmu.v10i2.2>
- Habitat para a Humanidade Brasil. (2021). *Um em cada cinco brasileiros vive em habitação precária*. Retrieved from H abitat Brasil: <https://habitatbrasil.org.br/brasileiros-vivem-em-habitacao-precaria/#:~:text=Os%20dados%20da%20S%C3%ADntese%20dos,30%25%20da%20renda%20com%20aluguel>
- HARVEY, D. (1973). *Social justice and the City*. London: Edward Arnold.
- Harvey, D. (2001). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.

- HARVEY, D. (2007). De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. In *Espacios del capital. Hacia una geografía*. Madrid: Akal.
- HOLANDA, F. d. (2002). Passado, Presente e Futuro de uma avenida moderna: W3, Brasília. *Arquitetura & Urbanidade*, 61-62.
- IBGE. (2021). *Censo*. Brasilia. Retrieved from <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/df/panorama>
- Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal (IPEDF). (2021, Março). *Atlas do Distrito Federal 2020*. Retrieved from <https://atlas.ipe.df.gov.br/7-2-o-projeto-de-lucio-costa-html/>
- Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). (2018). *Relatório do Plano Piloto de Brasília*. Brasília, DF: Superintendência do Iphan no Distrito Federal, Secretaria de Estado de Cultura do Distrito Federal. Fonte: [http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/lucio\\_costa\\_miolo\\_2018\\_reimpressao\\_.pdf](http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/lucio_costa_miolo_2018_reimpressao_.pdf)
- Instituto Moreira Salles. (2022). *POR DENTRO DOS ACERVOS*. Retrieved from Instituto Moreira Salles: <https://ims.com.br/por-dentro-acervos/bolsa-ims-de-pesquisa-investiga-a-marcha-para-o-oeste/>
- IPHAN. (2016). *Brasília (DF)*. Retrieved from <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/31>
- IPHAN DF. (2017). *PATRIMÔNIO EM TRANSFORMAÇÃO*. Brasília: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Brasil).
- Islington Council. (2020). *Local History*. Retrieved from Islington Life: <https://islingtonlife.london/discover-islington/local-history/#>
- Jaramillo, S. (2006). *Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro y del centro histórico*. Boota: Universidad de los Andes.
- Jornal Brasília Capital. (2012). W3 Sul abandonada. Brasilia. Retrieved from [https://www.youtube.com/watch?v=4g56XQix3M0&ab\\_channel=JornalBras%C3%A9liaCapital](https://www.youtube.com/watch?v=4g56XQix3M0&ab_channel=JornalBras%C3%A9liaCapital)
- Klein, N. (Writer), & Whitecross, M. (Director). (2009). *The Shock Doctrine* [Motion Picture]. Retrieved from <https://youtu.be/B3B5qt6gsxY>

- Klein, N. (Writer), & Whitecross, M. (Director). (2009). *The Shock Doctrine* [Motion Picture]. Retrieved from [https://www.youtube.com/watch?v=B3B5qt6gsxY&ab\\_channel=L33TGUY](https://www.youtube.com/watch?v=B3B5qt6gsxY&ab_channel=L33TGUY)
- Lauriano, W. (2015). Gentrificação da cidade modernista: Brasília. *Cadernos Metrópole*, 155-178. doi:<https://doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3307>
- Lexico. (2020). *social capital*. Retrieved from Lexico: [https://www.lexico.com/en/definition/social\\_capital](https://www.lexico.com/en/definition/social_capital)
- Lexikon. (2022). *gentrificação*. Retrieved from Aulete: <https://aulete.com.br/gentrificacao>
- Lezama, J. L. (1993). La Escuela Ecologista clásica de Chicago. In *Teoría social, espacio y ciudad*. (pp. 183-231). México D.F: Colegio de México.
- LYRA, P. (1987). Comércio quer regatar o boom da W3 Sul. *Correio Braziliense*.
- Macêdo, S. (2018). *Políticas Públicas: o que são e para que existem*. Retrieved from ASSEMBLEIA LEGISLATIVA ESTADO DE SERGIPE: <https://al.se.leg.br/politicas-publicas-o-que-sao-e-para-que-existem/>
- Magnasco, P. (2020). *Esquema Director del año 2000 - ORDAM /CONADE - 1969*. Retrieved from Cátedra Lombardi: <http://planesbuenosaires.blogspot.com/2011/03/esquema-director-del-ano-2000-ordam.html>
- Marco, C., Santos, P., & Möller, G. (2020). Gentrificação no Brasil e no contexto latino como expressão do colonialismo urbano: o direito à cidade como proposta decolonizadora. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*. Retrieved from <https://www.scielo.br/j/urbe/a/jDnnbHFHvQG5vGpTL8zktvz/?lang=pt>
- MARTINEZ, L. A. (2018). *Arquitectura comercial como detonante de la Revitalización Urbana*. Bogotá.
- Ministerio de Cultura y Patrimonio. (2021). *culturaypatrimonio*. Retrieved from [culturaypatrimonio: https://www.culturaypatrimonio.gob.ec/quito/](https://www.culturaypatrimonio.gob.ec/quito/)
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2014). *Diagnóstico Estratégico Áreas Históricas*. Quito. Retrieved from <https://gobiernoabierto.quito.gob.ec/wp-content/uploads/documentos/interactivos/historicas/files/assets/basic-html/page1.html>

- Mutal, S. (2003). CIUDADES Y CENTROS HISTORICOS DE AMERICA LATINA Y EL CARIBE ALGUNAS CONSIDERACIONES: EL FUTURO DE LAS CIUDADES HISTORICAS. *II Encuentro sobre Manejo y Gestión de Centros Históricos*, (pp. 1-33). La Habana.
- NAGASHIMA, R. (2022, 07). *Sensação de insegurança domina moradores na Asa Sul e na Asa Norte*. Retrieved from Correio Braziliense: <https://www.correio braziliense.com.br/cidades-df/2022/07/5024299-sensacao-de-inseguranca-domina-moradores-na-asa-sul-e-na-asa-norte.html>
- Nascimento, B. P. (2019). GENTRIFICAÇÃO NA ZONA PORTUÁRIA DO RIO DE JANEIRO: DESLOCAMENTOS HABITACIONAIS E HIPER PRECIFICAÇÃO DA TERRA URBANA. *Caderno Prudentino De Geografia*, 45-64. Retrieved from <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/5716>
- Nelson, T. (2019). *'Porto Maravilha', O Maior Projeto de Revitalização Urbana do Rio, 10 Anos Depois*. Retrieved from Rio On Watch: <https://rioonwatch.org.br/?p=44800>
- Next City. (2018). *Gentrification: a timeline*. Retrieved from History of gentrification: [https://nextcity.org/history-of-gentrification?gclid=CjwKCAjwvdajBhBEEiwAeMh1U-EeMPKvFJ0t4YUge7sEiTEXz8NsyiVu0A7E\\_uGi2O74ViWorU3p8hoCMX4QAvD\\_BwE#intro](https://nextcity.org/history-of-gentrification?gclid=CjwKCAjwvdajBhBEEiwAeMh1U-EeMPKvFJ0t4YUge7sEiTEXz8NsyiVu0A7E_uGi2O74ViWorU3p8hoCMX4QAvD_BwE#intro)
- Noronha, S. (2001). A herança da epopeia desenvolvimentista. *Revista Rumos*, 26-33.
- NOVACAP. (1957, Fevereiro). Capa Revista. *BRASILIA*. Retrieved from <https://www.arquivopublico.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/07/NOV-D-4-2-Z-0001-2d.pdf>
- NOVACAP. (1959, julho). Noticiário - Casas populares. *brasília*, p. 17. Retrieved from <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/506988>
- NOVACAP. (2020). *Revista Brasília*. Retrieved from Arquivo Público do Distrito Federal: <https://www.arpdf.df.gov.br/revista-brasilia/>
- OLIVEIRA, T. R. (2020). *Revitalização da Avenida W3 em Brasília a partir de operações urbanas consorciadas*. Belo Horizonte: Dialética.

- Oxford, D. (2020). Social Capital.
- Park, R. E. (1999). La ciudad como fenómeno natural. In *La ciudad y otros ensayos de ecología urbana*. (pp. 141-148). Barcelona: Ediciones Serbal.
- Parlamento Europeo. (2021). *A RECONSTRUÇÃO DE UM CONTINENTE DIVIDIDO*. Retrieved from HOUSE OF EUROPEAN HISTORY: <https://historia-europa.ep.eu/pt/exposicao-permanente/reconstrucao-de-um-continente-dividido>
- Pennington, K. (2021). Does Building New Housing Cause Displacement?: The Supply and Demand Effects of Construction in San Francisco. pp. 1-66. Retrieved from <https://ssrn.com/abstract=3867764>
- Pichel, M. (2019). *Muro de Berlín: por qué cayó hace 30 años y cómo su desaparición cambió el mundo*. Retrieved from BBC: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-internacional-50214151>
- Plan Arquitecto. (2018). *ANTEPROYECTO Y PROYECTO EJECUTIVO*. Retrieved from Plan Arquitecto: <https://www.planarquitecto.com/anteproyecto-y-proyecto-ejecutivo/>
- Posner, J. (Producer), & Posner, J. (Director). (2020). *Racial Wealth Gap* [Motion Picture].
- Presidência da República. (1960). *LEI No 3.751, DE 13 DE ABRIL DE 1960*. Rio de Janeiro. Retrieved from [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3751.htm#:~:text=L3751&text=LEI%20No%203.751%2C%20DE%2013%20DE%20ABRIL%20DE%201960.&text=Art%201%C2%BA%20A%20organiza%C3%A7%C3%A3o%20administrativa,ser%C3%A1%20regulada%20por%20esta%20lei.](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3751.htm#:~:text=L3751&text=LEI%20No%203.751%2C%20DE%2013%20DE%20ABRIL%20DE%201960.&text=Art%201%C2%BA%20A%20organiza%C3%A7%C3%A3o%20administrativa,ser%C3%A1%20regulada%20por%20esta%20lei.)
- Presidência da República. (2020). CAPÍTULO II. In *CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988*. Retrieved from [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm#:~:text=Art.%206%C2%BA%20S%C3%A3o%20direitos%20sociais,desamparados%2C%20na%20forma%20desta%20Constitui%C3%A7%C3%A3o.](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm#:~:text=Art.%206%C2%BA%20S%C3%A3o%20direitos%20sociais,desamparados%2C%20na%20forma%20desta%20Constitui%C3%A7%C3%A3o.)
- Priberam. (2023). *plástico*. Retrieved from Dicionário Priberam da Língua Portuguesa [em linha], 2008-2023: <https://dicionario.priberam.org/pl%C3%A1stico>

- Priberam. (2023). *plastificar*. Retrieved from Dicionário Priberam da Língua Portuguesa [em linha], 2008-2023: <https://dicionario.priberam.org/plastificar>
- RAE. (2020). *cotidiano*. Retrieved from Real Academia Española: <https://www.rae.es/tdhle/cotidiano>
- Range McDonald, P. (2020). Inside Game: Califórnia YIMBY, Scott Wiener e o problema da habitação problemática da Big Tech. *Housing is a human right*. Retrieved from <https://www.housinghumanright.org/inside-game-california-yimby-scott-wiener-and-big-tech-troubling-housing-push/>
- Rios, A., & Andrade, J. (2020). *Conheça a história da Cidade Livre, primeiro desenho do que seria Brasília*. Retrieved from Correio Braziliense: [https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2020/03/01/interna\\_cidades\\_df,831266/conheca-a-historia-da-cidade-livre-primeiro-desenho-de-seria-brasilvia.shtml](https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2020/03/01/interna_cidades_df,831266/conheca-a-historia-da-cidade-livre-primeiro-desenho-de-seria-brasilvia.shtml)
- Roberts, S. (2018). A City Where Protest Never Sleeps: New York, the Global Capital of Protest. *The New York Times*, 3. Retrieved from <https://www.nytimes.com/2018/05/16/nyregion/new-york-the-global-capital-of-protest.html>
- ROCHA, I. (2018). *PLANO DE GOVERNO ELEIÇÕES 2018*. Retrieved from Diário do Transporte: <https://diariodotransporte.com.br/wp-content/uploads/2018/10/PROGRAMA-IBANEIS-ROCHA.pdf>
- RODRIGUES, G. (2019). *Avenida W3 Sul começa a ser revitalizada*. Retrieved from Agência Brasília: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2019/04/10/avenida-w3-sul-comeca-a-ser-revitalizada/>
- RODRIGUES, G. (2019, 08 20). *História viva de Brasília, W3 Sul pode se tornar uma rua de lazer*. Retrieved from Agência Brasília: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2019/08/20/historia-viva-de-brasilvia-w3-sul-pode-se-tornar-uma-rua-de-lazer/>
- Rodrigues, G. (2019). *Nascidas com Brasília: senhoras e senhores, com vocês... as satélites*. Retrieved from Agência Brasília: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2019/10/31/e-surgem-as-cidades-satelites/>

- Rodrigues, G. (2019). *Nascidas com Brasília: tão perto, tão longe*. Retrieved from Agência Brasília: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2019/11/07/nascidas-com-brasilia-tao-perto-tao-longe/>
- Salinas Arreortua, L. A. (2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *Revista Digital Geographos*, 4(44), 283-307. doi:10.14198/GEOGRA2013.4.44
- Sánchez Galán, J. (2020). *Patrimonio*. Retrieved from <https://economipedia.com/definiciones/patrimonio.html>
- Santos, M. (1978). *Por uma Geografia Nova*. São Paulo: Hucitec, Edusp.
- Santos, M. (1981). Manual de geografia urbana.
- Santos, M. (1996). *A Natureza do Espaço*. São Paulo: Hucitec - USP.
- Santos, M. (1997). Roda Viva Retrô - A globalização. *Roda Viva*. São Paulo. Retrieved from [https://www.youtube.com/watch?v=xPfkIR34law&t=578s&ab\\_channel=RodaViva](https://www.youtube.com/watch?v=xPfkIR34law&t=578s&ab_channel=RodaViva)
- Santos, M. (2013). *Pobreza Urbana* (3 ed.). São Paulo: edUSP.
- SBT Brasilia Jornalismo. (2020, 06 19). Obras de revitalização continuam na W3 Sul | SBT Brasília 19/06/2020. Brasilia. Retrieved from [https://www.youtube.com/watch?v=eVSPkWIpc2c&t=6s&ab\\_channel=SBTBras%C3%ADliaJornalismo](https://www.youtube.com/watch?v=eVSPkWIpc2c&t=6s&ab_channel=SBTBras%C3%ADliaJornalismo)
- SBT Jornalismo. (2015, 07 8). Em situação difícil, mais de 30 lojas fecharam na W3 Sul este ano. Brasilia. Retrieved from [https://www.youtube.com/watch?v=fCqM1bKzoEg&ab\\_channel=SBTBras%C3%ADliaJornalismo](https://www.youtube.com/watch?v=fCqM1bKzoEg&ab_channel=SBTBras%C3%ADliaJornalismo)
- Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente. (2009). *Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT*. Brasilia: Governo do Distrito Federal.
- SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS E INFRAESTRUTURA DO DISTRITO FEDERAL. (2019). *GDF*. Retrieved from <https://so.df.gov.br/obras-de-revitalizacao-na-asa-sul-estao-em-fase-de->

finalizacao/#:~:text=O%20projeto%20de%20revitaliza%C3%A7%C3%A3o%20da,ref  
ormando%20as%20fachadas%20das%20lojas.

- Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal. (2009). *Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal*. Brasília: Governo do Distrito Federal. Retrieved from <https://www.seduh.df.gov.br/plano-diretor-de-ordenamento-territorial/>
- SEDUH. (2020, 01 29). *Obras de revitalização na W3 Sul são concluídas*. Retrieved from SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO: <https://www.seduh.df.gov.br/obras-de-revitalizacao-na-w3-sul-sao-concluidas/>
- SEDUH. (2021). *Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT*. Retrieved from Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação: <https://www.seduh.df.gov.br/plano-diretor-de-ordenamento-territorial/>
- Shayo, K., & Vanounou, L. (Directors). (2023). *Jaffa – tourist hotspot and realtors’ dream | DW Documentary* [Motion Picture]. Retrieved from [https://www.youtube.com/watch?v=wuKMOYLuqXI&ab\\_channel=DWDocumentary](https://www.youtube.com/watch?v=wuKMOYLuqXI&ab_channel=DWDocumentary)
- Shopping Conjunto Nacional. (2022). *O Shopping*. Retrieved from CONJUNTO NACIONAL: <https://www.conjuntonacional.com.br/shopping-conjunto-nacional>
- SINDUSCON-DF. (2021). *GOVERNO DO DF ENTREGA OBRAS DE REVITALIZAÇÃO DA W3 SUL*. Retrieved from SINDUSCON-DF: <https://www.sinduscondf.org.br/noticia/5491/governo-do-df-entrega-obras-de-revitalizacao-da-w3-sul>
- Smith, N. (1982). Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, 2(58), pp. 139-155.
- Soares Velloso, M. (2017). ESTUDO DO DESEMPENHO DE UMA INTERSEÇÃO DA VIA W3 SUL APÓS IMPLANTAÇÃO DA FAIXA EXCLUSIVA DE ÔNIBUS. *Texto para Discussão - CODEPLAN*, 1-29. Retrieved from [https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/TD\\_29\\_Estudo\\_do\\_Desempenho\\_da\\_Intersecao\\_Via\\_W3\\_Sul\\_ap%C3%B3s\\_Implanta%C3%A7%C3%A3o\\_da\\_Faixa\\_Exclusiva\\_de\\_%C3%94nibus.pdf](https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/TD_29_Estudo_do_Desempenho_da_Intersecao_Via_W3_Sul_ap%C3%B3s_Implanta%C3%A7%C3%A3o_da_Faixa_Exclusiva_de_%C3%94nibus.pdf)

- Soto, W. H. (2008). Subúrbio, periferia e vida cotidiana. In *Estud. Soc. Agric* (Vol. 16, pp. 109-131). Rio de Janeiro:.
- SOUZA, C., SILVA, S., MESQUITA, H. C., SILVA, W., QUEIROZ, T., & RODRIGUES, G. (2017). Uma Análise do Mercado Imobiliário do Distrito Federal. *Carta de Economia y Negocios*, 1-33. Retrieved from <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/CEN/article/view/8489>
- Tavares, J. (2007). *50 anos do concurso para Brasília – um breve histórico*. (vitruvius, Ed.) Retrieved from Arquitextos: <https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/arquitextos/08.086/234>
- Tendler, S. (Director). (2011). *Globalização Milton Santos - O mundo global visto do lado de cá*. [Motion Picture].
- TV Brasil. (2017, 08 3). Avenida W3 Sul terá novidade comercial nos próximos meses. Brasilia. Retrieved from [https://www.youtube.com/watch?v=w\\_ZNzaAjM8w&t=109s&ab\\_channel=TVBrasil](https://www.youtube.com/watch?v=w_ZNzaAjM8w&t=109s&ab_channel=TVBrasil)
- TV Brasilia. (2016, 09 30). W3: A VIA DO ABANDONO. Brasilia. Retrieved from [https://www.youtube.com/watch?v=TOz5459iIwQ&t=1s&ab\\_channel=TVBras%C3%ADlia](https://www.youtube.com/watch?v=TOz5459iIwQ&t=1s&ab_channel=TVBras%C3%ADlia)
- TV Brasilia. (2019, 08 26). JL- GDF estuda fechar W3 Sul para diversão e atrair clientes. Brasilia. Retrieved from [https://www.youtube.com/watch?v=1b4hNtYt04U&ab\\_channel=TVBras%C3%ADlia](https://www.youtube.com/watch?v=1b4hNtYt04U&ab_channel=TVBras%C3%ADlia)
- UNESCO. (1972). *Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural*. Paris. Retrieved from <https://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>
- UNESCO. (2003). *Convenção para a salvaguarda do patrimônio cultural imaterial*,. Retrieved from UNESCO: <http://www.unesco.org/>
- UNESCO. (2020). *Brasilia*. Retrieved from UNESCO: <https://whc.unesco.org/es/list/445>
- UNESCO. (2020). *Brasilia: Outstanding Universal Value*. Retrieved from UNESCO LIST: <https://whc.unesco.org/en/list/445/>
- UNESCO. (2020). *City of Quito*. Retrieved 2020, from World Heritage Convention - UNESCO: <https://whc.unesco.org/en/list/2/>

- UNESCO. (2020). *CULTURE*. Retrieved from UNESCO: <https://www.unesco.org/es/culture>
- UNESCO. (2020). *What is Intangible Cultural Heritage?* Retrieved from <https://ich.unesco.org/en/what-is-intangible-heritage-00003>
- UNESCO. (2021). *Brasilia*. Retrieved from <https://whc.unesco.org/en/list/445>
- UNESCO. (2021). *World Heritage*. Retrieved from UNESCO: <https://whc.unesco.org/en/about/>
- Unter-freiem-Himmel (Director). (2019). *World Heritage explained - animated short about the UNESCO World Heritage Convention (English)* [Motion Picture]. Retrieved from [https://www.youtube.com/watch?v=IOzxUVCCSug&ab\\_channel=%C3%96UK%C3%96sterreichischeUNESCO-Kommission](https://www.youtube.com/watch?v=IOzxUVCCSug&ab_channel=%C3%96UK%C3%96sterreichischeUNESCO-Kommission)
- Urban Displacement Project. (2018). *Gentrification and displacement*. Retrieved from <https://www.urbandisplacement.org/about/what-are-gentrification-and-displacement/>
- Urban Displacement Project. (2019). *Mapping Displacement and Gentrification in Buenos Aires*. Retrieved from Buenos Aires – Gentrification and Displacement: <https://www.urbandisplacement.org/maps/buenos-aires-gentrification-and-displacement/>
- Urban-Displacement-Project (Director). (2020). *Gentrification Explained* [Motion Picture]. Retrieved from [https://www.youtube.com/watch?v=V0zAvlmzDFc&ab\\_channel=UrbanDisplacementProject](https://www.youtube.com/watch?v=V0zAvlmzDFc&ab_channel=UrbanDisplacementProject)
- Vallejo Rojas, M. A. (2016). *ACUPUNTURA URBANA EN EL CENTRO CONSOLIDADO DE LA CIUDAD DE LOJA: acercamiento a nuevas metodologías de rehabilitación del espacio público, a través de elementos urbanos genéricos*. Loja: UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA.
- Velasco, V. (2020). *Marcha para o oeste*. Retrieved from Info Escola: <https://www.infoescola.com/historia-do-brasil/marcha-para-o-oeste/>
- Vox (Director). (2021). *In defense of the "gentrification building"* [Motion Picture].

WIMOVEIS. (2022). *WIMOVEIS INDEX*. Retrieved from Imovel Web:

<https://www.imovelweb.com.br/noticias/imovelweb-index/wimoveis-index-um-retrato-mercado-imobiliario/>

Zanirato, S. H. (2018). Patrimônio e identidade: retórica e desafios nos processos de ativação patrimonial. *Revista CPC*, 7-33. doi:<https://doi.org/10.11606/issn.1980-4466.v13i25p7-33>

ZIM, E., & HARMON, J. (2020). *El auge y caída de los centros comerciales*. Retrieved from BUSSINES INSIDER: <https://www.businessinsider.es/auge-caida-centros-comerciales-estados-unidos-691115>

## ANEXO



Universidade De Brasília – UnB  
Instituto De Ciências Humanas – ICH  
Departamento De Geografia – GEA  
Programa De Pós-Graduação Em Geografia

**Trabalho de campo do projeto de pesquisa:**

### **REVITALIZAÇÃO AVENIDA W3 SUL, BRASÍLIA GENTRIFICAÇÃO NA PROSPECTIVA DE UMA REVITALIZAÇÃO**

#### **Roteiro de entrevista oral estruturada curta.**

Inicia-se sempre com um parágrafo introdutório, onde o entrevistador se apresenta como aluno de pós-graduação da Universidade de Brasília do programa de Geografia Humana, fala sobre os dados da pesquisa a ser realizada, estabelece que está sendo feita uma entrevista sobre o assunto, se tem alguns minutos para colaborar respondendo algumas perguntas e se pergunta se aceita participar dessa entrevista.

Esta seção da entrevista, são perguntas de informação básica para ajudar a contextualizar o grupo populacional.

(1)(A) Nascimento BSB:	S / N	(5)(E) Sexo:	H / M
(2)(B) Idade (opcional):		(6)(F) Membros família:	
(3)(C) Moradia:	P / F	(7)(G) Renda familiar SBU:	
(4)(D) Indo para onde:	T / C / O	(8)(H) Comida típica BSB:	S / N

\*A depender, se perguntara o tempo em Brasília. (9)(I)

#### **Sobre o contexto:**

##### 1. O que é patrimônio? (10)(J)

Fatos culturais (1)	Arquitetura (2)	Cidades antigas (3)	Todo o humano (4)
Inclui respostas de: Expressões de arte Costumes Comida	Inclui respostas de: Brasília Edifícios Construções	Inclui respostas de: Pirenópolis Planaltina Cidades coloniais	Inclui respostas de: Todo o anterior, toda expressão humana com valor

2. O qual é o patrimônio de Brasília? (11)(K)

Urbanismo (1)	Arquitetura (2)	Cultura (3)
Inclui respostas de: O Plano Piloto, o traçado urbano, o desenho do avião. A escala da cidade, o seu ritmo urbano.	Inclui respostas de: Catedral Edifícios Praça dos Três poderes. Congresso	Inclui respostas de: Fatos históricos da cidade A capital do Brasil

3. Por que do nome: Plano Piloto? (12)(L)

Urbanismo (1)	Edifícios (2)	Fatos históricos (3)
Inclui respostas de: O Plano Piloto, o traçado urbano da cidade, o fato de se assemelhar ao avião.	Catedral Edifícios	Concurso de Brasília Plano geral da cidade Construção, escola, outros.

**Sobre a W3:**

1. O que caracteriza / patrimônio da W3 Sul? (13)(M)

Urbanismo / Arq (1)	Comercio (2)	Cultura (3)
Inclui respostas de: Os edifícios, a escala urbana, a estética.	Inclui respostas de: Tudo o referente ao imaginário sobre rua comercial.	Inclui respostas de: Fatos culturais.

2. Qual é sua opinião respeito da degradação da W3 Sul? (14)(N)

Triste (1)	Perigo (2)	Descuido (3)
Inclui respostas de: Todas as emoções que refletem um estado.	Inclui respostas de: Fatos de insegurança e roubos no espaço.	Inclui respostas de: Tudo a ver com uma projeção de uma paisagem ruim.

3. Qual é sua atividade principal / O que faz na W3 Sul / Por que está aqui? (15)(O)

Trânsito (1)	Compras (2)	Moradia (3)
Inclui respostas de: Todas as atividades que impliquem um deslocamento fundamentalmente, mas que qualquer outra atividade.	Inclui respostas de: Realização de atividades comerciais na avenida, compras em mercados, consumo em restaurantes, cafês; ou qualquer atividade que implique uma transação.	Inclui respostas de: Ter sua residência no setor.

**Sobre o projeto Revitalização W3 Sul:**

1. Conhece sobre o projeto de revitalização da avenida W3 Sul? (16)(P)

Bastante (1)	Médio (2)	Pouco (3)
Resposta que demonstram: Ter lido sobre. Se interessado a profundidade. Participado de alguma reunião pública.	Resposta que demonstram: Escuta na tv, e tem falado sobre com outras pessoas.	Resposta que demonstram: O que vê das obras é o que conhece sobre o projeto.

2. Como se sente com o projeto de revitalização? (17)(Q)

Feliz / otimista (1)	Não se interessa (2)	Bravo (3)
Resposta que demonstram: Todas as emoções de qualidades boas. Se a seu parecer e uma boa situação.	Resposta que demonstram: Tanto faz para ele. Respostas que detonam pouco interesse sobre o assunto. Não influi muito na sua vida cotidiana.	Resposta que demonstram: Posição mais negativa, o governo tem de fazer para os outros. Ou um uso indevido do orçamento.

3. O que espera do projeto de revitalização? (18)(R)

Segurança (1)	Cultura (2)	Oportunidades (3)
Resposta que demostram: Transitar tranquilo pelo espaço.	Resposta que demostram: Mas opções de cultura, lazer, comida, atividades.	Resposta que demostram: Emprego, transporte, bicicletas, acesso ao espaço.

4. Sente que a revitalização vai dificultar no futuro o acesso ao espaço ou aos serviços da W3? (19)(S)

Sim (1)	Não (2)	Talvez (3)
Resposta que demostram: Possíveis conflitos	Resposta que demostram: Nenhum problema	Resposta que demostram: Não estar seguro

5. Sente que a revitalização melhorou ou estão melhorando o espaço da W3 Sul? (20)(T)

Sim (1)	Não (2)	Talvez (3)
Resposta que demostram: Posições afirmativas	Resposta que demostram: Não percebem mudanças	Resposta que demostram: Mudanças leves

6. Talvez você esteja percebendo que agora estão se instalando novos comércios na avenida W3 Sul, ou são os mesmos comércios que se mantem? (21)(U)

Sim (1)	Não (2)	Talvez (3)
Resposta que demostram: Afirmção	Resposta que demostram: Não percebem mudanças	Resposta que demostram: Não estar seguro

7. Sente que vai mudar sua relação com a Avenida W3 Sul depois de revitalizada, você acredita que passaria mais tempo aqui do que já passa com suas atividades regulares? (22)(V)

Sim (1)	Não (2)	Talvez (3)
Resposta que demostram: Afirmção	Resposta que demostram: Não percebem mudanças	Resposta que demostram: Não estar seguro

8. Você consideraria morar na W3 Sul já revitalizada com o atual projeto? (23)(W)

Sim (1)	Não (2)	Talvez (3)
Respostas que tem considerado, queiram ou estejam morando no setor e nas proximidades da Avenida W3 Sul.	Todas as respostas Negativas, que refletem já seja o não desejo de morar aqui, ou mostrem as razões pelas quais não morariam aqui.	Respostas que incluíam um possível desejo de morar no espaço, se as condições econômicas fossem favoráveis ou factíveis para isso.

\* morou alguma vez talvez no setor?

### Sobre novas políticas e contexto:

1. Conhece sobre a política pública de: Viva W3 Sul? (24)(X)

Sim (1)	Talvez (2)	Não (3)
Resposta que demonstram: Ter experiências relacionadas com a iniciativa.	Resposta que demonstram: Não estar seguro.	Resposta que demonstram: Desconhecimento

2. Conhece sobre a política pública de: Adote uma praça? (25)(Y)

Conhece (1)	Escuto (2)	Não (3)
Respostas que demonstram: Tem lido sobre, ou sabe do que trata.	Respostas que demonstram: Escuta nos meios, mas não sabe no fundo.	Respostas que demonstram: Desconhecimento.

3. Conhece do projeto de VLT? (26)(Z)

Conhece (1)	Escuto (2)	Não (3)
Respostas que demonstram:	Respostas que demonstram:	Respostas que demonstram: Desconhecimento

Ter lido sobre, ou saber do que trata. Já teve uma curiosidade e uma aproximação ao assunto.	Escuta na tv, ou nos médios sobre o sistema de transporte.	
--	--	--

4. Conhece o processo de gentrificação? (27) (AA)

Conhece (1)	Escuto (2)	Não (3)
Respostas que incluíam: Ter lido sobre, ou sabe do que trata.	Respostas que incluíam: Escuto em algum meio.	Não conhece.

5. Sente que o Plano Piloto é segregador / exclusivo / elitista? (28) (AB)

Sim (1)	Não (2)	Talvez (3)
Resposta que demonstram: Afirmção.	Resposta que demonstram: Um posicionamento negativo.	Resposta que demonstram: Não estar seguro.

\*mas tem uma apreciação pela cidade de Brasília?

- Adicional, a depender do tempo e informações já coletadas, pode-se perguntar questões rápidas como o uso de espaço público nas superquadras, e sobre o uso do espaço embaixo das projeções se achar pertinente.

### **Roteiro de entrevista oral semiestruturada longa.**

A pessoas concretas, se realizara uma entrevista que consistira nas primeiras perguntas deste roteiro, de forma estendida; mais as perguntas opcionais, que ajudaram a extrair mais informação.

1. O como lembra a W3 Sul, o que fazia? (29) (A)
2. Quando chegou em Brasília, com quem? (30) (B)
3. Como era o comercio da Avenida W3 Sul? (31) (C)
4. Morou onde? (32) (D)
5. Se mora na W3, ou morou, as condições em que você mora, valor de aluguel, estado de conservação do imóvel, área aproximada, por que se mudou no setor? (33) (E)
6. Como lembra o processo de migração a Brasília? (34) (F)

7. Quais são os maiores impedimentos para habitar a W3 Sul? (35) (G)
8. Quando começo a degradação da W3 Sul? (36) (H)
9. Sabe da dinâmica das superquadras? (37) (I)
10. Já usou o espaço público de embaixo dos blocos das superquadras? (38) (J)
11. Sente que o espaço público das superquadras é acessível? (39) (K)
12. Você lembra de prédios degradados e vazios? (38) (L)
13. Quando inaugurou o seu comercio na Avenida W3 Sul? (38) (M)
14. Você e dono do prédio? (38) (N)
15. Como é a dinâmica do seu comercio? (38) (O)
16. Sente que ajudo ao seu comercio a revitalização da Avenida? (38) (P)
17. Quem administra o prédio? (38) (Q)

Se precisar mais informações, ou conforme as informações sejam coletadas, se poderá fazer mais perguntas para esclarecer as mesmas ou descobrir novas situações não pensadas.