

URBANO NO GAMA – DF

*Tânia Maria de Freitas*

**Resumo**

O estudo tem o intuito de investigar as forças atuantes na produção e (re)produção do espaço urbano a partir da análise das práticas dos agentes sociais envolvidos no processo. A realização de investimentos financeiros no espaço urbano, dirigidos para o setor imobiliário imprime novas formas à cidade, atende demandas por moradia, dinamiza setores da economia e, em contrapartida, cria condições para a especulação imobiliária, gera processos de segregação residencial e altera a dinâmica urbana. Os planos de gestão avançam muito pouco em seus preceitos sociais e se constituem, muitas vezes, em um marco jurídico que garante ao capital financeiro os meios de decisão a respeito dos rumos da cidade. O Distrito Federal, com crescimento urbano polinucleado e em processo de conurbação no eixo-Sul com municípios do Estado de Goiás, coloca em destaque o Gama-DF, mais próximo destas localidades do que do centro de Brasília. No Gama-DF, a definição de áreas urbanas para projetos urbanísticos especiais, regulamentadas no Plano Diretor Local do ano 2006 promove a dinamização do setor imobiliário. O artigo apresenta resultados do crescimento urbano em processo no Gama-DF, baseado em pesquisa de campo, onde empreendedorismo e governança urbana compõem a discussão do crescimento local, visto no contexto da formação do aglomerado urbano de Brasília.

**Palavras-chave:** espaço urbano; empreendedorismo e governança urbana; segregação residencial.

**Introdução**

A cidade revela-se como o lócus da diversidade de relações sociais e econômicas e é a principal base territorial para o desenvolvimento do capitalismo. No território da cidade localizam-se a produção, a comercialização, os investimentos e as transações que configuram a dinâmica da circulação do dinheiro local, nacional e internacional (Santos, 2006). Na cidade, as intervenções promovidas pelo Estado e pela iniciativa privada demonstram a relação entre administrativismo urbano e empreendedorismo. A governança urbana não corresponde, no contexto do sistema capitalista, à noção pura de ação do Estado, mas compreende a relação de parceria entre o público e o privado (Harvey, 2006).

Quanto ao aumento dos investimentos financeiros no mercado imobiliário e a forma como suas ações se realizam, merece ênfase o fato de que estas vêm provocando mudanças parciais e setorializadas na configuração urbana, numa constante superposição da lógica da produção, do consumo e da acumulação de capital à organização socioespacial da cidade.

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

Outra parte da população da cidade se mantém totalmente distante das novas ofertas residenciais pela impossibilidade financeira da compra ou aluguel e se compõe como um grupo excluído diante do fato de se constituir, essencialmente, em demanda social por moradia,

indicada nos planos de gestão urbana como que prioritárias no atendimento a esta necessidade. Essas questões, de suma importância na abordagem do tema empreendedorismo e governança urbana, suscitam discussão diante da realidade atual, que demonstra a redução da força do Estado como gestor e a ampliação da escala de atuação dos incorporadores financeiros.

A fragmentação social e a estratificação residencial demarcam áreas de uso na cidade. Os agentes sociais, precisamente os incorporadores imobiliários e o Estado, planejam e replanejam a cidade, estabelecem um marco jurídico, que é o plano de gestão urbana da localidade, e promovem mudanças conforme interesses “gerais” que na verdade, se tratam de interesses bem delineados e direcionados para a lucratividade.

O estudo de caso, realizado no Gama-DF, localidade urbana com distância de 33 quilômetros de do centro de Brasília e com uma população de 135.723 habitantes (FIBGE, censo de 2010) apresenta a análise do processo de crescimento local e se constitui como instrumento de análise do crescimento do conjunto urbano do DF em sua totalidade. O Gama - DF está em pleno processo de expansão, com construções de edifícios para a finalidade habitacional e intensa atuação do mercado imobiliário. A expansão vertical ocorre em área destinada a projetos urbanísticos especiais conforme definição no Plano Diretor Local (Lei Distrital n.728 de 2006).

As informações obtidas na pesquisa de campo substanciam a discussão e são tomadas no estudo com a devida clareza de que os fenômenos em ocorrência na localidade têm suas especificidades, mas como fenômenos urbanos que são, ocorrem em diferentes escalas espaciais e apresentam desdobramentos conforme o lugar e as particularidades que esse apresenta.

Os procedimentos metodológicos para a pesquisa de campo foram compostos da observação direta e diálogo com moradores do Gama. Nessa fase foi utilizado o diário de campo. O passo seguinte foi a aplicação de entrevistas nos stands de vendas, respondidas por corretores imobiliários e por responsáveis pela área de administração das vendas. Estas seguiram o modelo de semiestruturadas com questões de respostas fechadas e de respostas abertas para a coleta de dados quantitativos e a obtenção de informações qualitativas. As entrevistas foram gravadas e transcritas, garantindo a segurança das informações. Ainda quanto aos procedimentos metodológicos, foram levantados dados da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios-PDAD-Gama/2011, realizada pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal-CODEPLAN.

## **A Produção do Espaço Urbano e os Agentes Sociais**

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

A produção do espaço como escreve Carlos (2010, p. 9), é “imaneente à produção da sociedade no movimento (histórico) da sua reprodução”. No que se refere à lógica da produção

do espaço na contemporaneidade, Carlos (2010, p.15) ressalta a imposição de novos padrões de consumo, no contexto da globalização da economia, “redefinindo relações entre pessoas numa sociedade fundada na necessidade de ampliação constante das formas de valorização”.

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

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

Na dinâmica do espaço urbano participam agentes e atores sociais, o que pressupõe mudanças na organização espacial. Paviani (1996, p.213) afirma “sendo o lugar urbano, é necessário conhecer-se os atores/forças que impulsionam a urbanização para, então, compreender as imposições, acomodações, ajustes, mudanças e transformações”.

Nas práticas dos agentes sociais, busca-se elucidar fenômenos na estruturação do espaço urbano, o implica em considerar que a atuação dos agentes sociais é substanciada na estrutura social capitalista. Campos (1991, p.98), afirma que os agentes sociais “não possuem a capacidade de atuar autonomamente as suas condições de classe social, fundamento da estrutura social capitalista”.

A literatura a respeito dos agentes modeladores do espaço urbano tanto é extensa, rica, quanto controversa, e, a fim de apresentar os agentes que serão primordialmente tratados na pesquisa, tomo a tipologia de Harvey (1975, p. 139), que apresenta como principais grupos que operam no mercado da moradia; ( 1 ) os usuários da moradia; ( 2 ) os corretores de imóveis; ( 3 ) os proprietários (que alugam e que são rentistas); ( 4 ) os incorporadores e a indústria da construção de moradia; ( 5 ) as instituições financeiras; e ( 6 ) as instituições governamentais.

Nesse sentido, os agentes sociais no espaço urbano têm, no âmago das suas práticas, a questão da terra urbana.

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

## **Governança Urbana e Empreendedorismo**

David Harvey (2005, p.165), afirma que “a cidade é tanto produto como condição dos processos sociais de transformação em andamento, na fase mais recente do capitalismo” e

argumenta que “qualquer teoria geral da cidade deve relacionar de algum modo os processos sociais à forma espacial que ela assume”. Na definição de Harvey (1980, p.15) “os processos sociais são as estruturas sociais, as atividades que interligam pessoas, que ligam organizações a pessoas, oportunidades de emprego e empregadores, etc.” e a forma espacial da cidade “significa a localização de objetos, como casas, utensílios, rede de transportes”.

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

Soja (1993) afirma que a introdução mais direta do capital financeiro no planejamento urbano se dá no início do século XX

Quando as máquinas de produção urbanas superaram sua capacidade de consumir sua produção e desencadearam níveis decrescentes de lucro e um crescente conflito de classes. (SOJA, 1993, p. 125)

Na análise do capital financeiro na produção do espaço urbano, passo então à questão do empreendedorismo e da governança urbana. Harvey (2005, p. 168), ao discorrer a respeito da mudança para o empreendedorismo na governança urbana ressalta que “o investimento assume cada vez mais a forma de negociação entre o capital financeiro internacional e os poderes locais”. O empreendedorismo urbano, como afirma Harvey (2005), tem início nos EUA, na década de 1970, com o declínio da política pleno emprego, tomando novas feições e força na atualidade, particularmente nos países chamados países de capitalismo tardio e escreve:

O novo empreendedorismo tem, como elemento principal, a noção de parceria ‘público-privada’, em que a iniciativa tradicional local se integra com o uso dos poderes governamentais locais, buscando e atraindo fontes externas de financiamento, e novos investimentos diretos ou novas fontes de emprego. (HARVEY, 2005, p. 172)

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

### **A Desigualdade Social no Espaço Urbano**

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

O capitalismo – ou se preferirmos, a atividade normal dos capitalistas em busca de lucros – baseia-se, intrinsecamente, nas desigualdades regionais ou espaciais, como meio necessário de sua sobrevivência contínua. A própria existência do capitalismo pressupõe a presença mantenedora e a instrumentalidade vital do desenvolvimento geograficamente desigual. (SOJA, 1989, p. 132)

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

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

### **Crescimento Urbano e Produção Imobiliária no Gama - DF**

A expansão urbana no Gama – DF, ocorre com a construção de edifícios de status edilício de até vinte e quatro andares para a finalidade residencial, em área com mudança de destinação uso regulamentada no Plano Diretor Local (Lei Distrital n.728 de 2006). A mudança de destinação de uso da área incrementa o mercado imobiliário, atrai investidores no setor e atende a uma demanda por moradia que parte da própria localidade e de outras localidades do DF. O tipo de oferta residencial se dirige a uma demanda de maior poder de compra. É tomado como premissa para o estudo o fato de que a população do Gama – DF teve aumento populacional de 5.143 habitantes entre os anos 2000 e 2010 (FIBGE, censos 2000 e 2010) e que a nova oferta habitacional, que atualmente se aproxima de 5.000 unidades residenciais deverá atingir aproximadamente 35.000 unidades com a finalização da expansão urbana na localidade. O crescimento urbano na escala local se processa no contexto do crescimento do aglomerado urbano do DF.

### **O Gama - DF no Contexto da Construção de Brasília**

Brasília foi pensada e foi criada “por decisão governamental” para sede da capital do país e “predestinada a se tornar uma grande cidade ou mesmo uma metrópole” (Ferreira, 2010, p.61). A respeito da produção do espaço urbano em Brasília, Paviani (2010, p.88-9) analisa os momentos desse processo em três fases: inicial, (do ano 1959 ao ano 1960), a segunda fase (do ano 1961 ao ano 1969) e de consolidação (do ano 1970 ao ano 1985). Desde a primeira fase a imigração é intensa e Paviani (2010, p. 88) afirma que na segunda fase “a população urbana foi multiplicada por quatro”. Um grande contingente de trabalhadores, de diversas regiões do país, forma um imenso canteiro de obras para erguer a Nova Capital. A criação das primeiras cidades-satélites e contextualizada na segunda fase.

Conforme Paviani (2010, p.93), “Como a grande meta foi a de erguer a Nova Capital, escapou aos administradores pioneiros qualquer alternativa para a localização das levas dos recém-chegados” e, a respeito da forma de povoamento em Brasília, enfatiza dois tipos: um “que se enquadrou no planejamento” e outro “que fugiu a qualquer controle ou ‘espontâneo’”. Dessa

forma, foram criadas as cidades-satélites, para abrigar os trabalhadores que ocupavam áreas de assentamentos próximas ao centro e que seriam transferidos para essas localidades, as cidades-dormitório. Ao longo da evolução urbana, novos imigrantes continuaram a chegar, em busca principalmente por trabalho e moradia.

A criação das cidades-satélites é assim um processo simultâneo à criação da Nova Capital. Como afirma Ferreira (2010, p. 73 *Apud* Paviani & Ferreira, 1977, P.57), “o censo de 1960 já acusava a expansão de Sobradinho e o início do Gama”.

O Gama - DF, Região Administrativa II, teve sua planta urbanística elaborada pelo arquiteto Paulo Hungria, com traçado em formato de colmeia e divisão em seis setores (Norte, Sul, Leste, Oeste, Central e Industrial) com traçado hexagonal das quadras. No ano 1988 foi incorporada à Região Administrativa, a Vila DVO<sup>1</sup>.

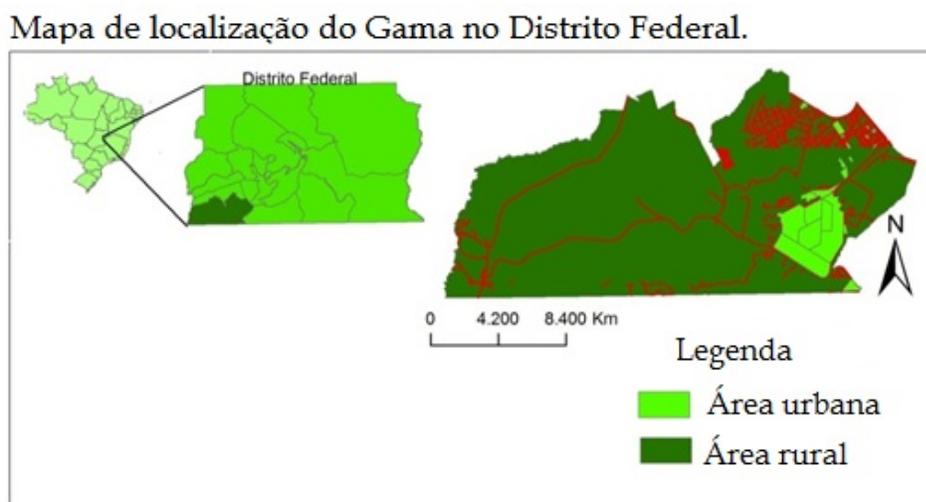


Figura 1: Mapa de localização do Gama - Distrito Federal. (Elaboração da autora. Apoio: Centro de Cartografia Aplicada e Informações Geográficas - CIGA/UnB).

### Aspectos Socioeconômicos e Situação Domiciliar

A população do Gama-DF, conforme o censo demográfico de 2010 é de 135.723 habitantes (FIBGE, 2010). Os resultados da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios- PDAD (2011, p. 36) indicam que a renda média mensal domiciliar é de 6,5 salários mínimos. Quanto à ocupação dos domicílios conforme as classes de renda domiciliar (PDAD/2011, p. 36), em 55,5% dos domicílios a renda domiciliar está entre um e cinco salários mínimos e, em 44,5 %, a variação é de cinco a mais de vinte salários mínimos. A diferenciação na renda econômica da população fica explícita nos dados da pesquisa.

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

<sup>1</sup> O DVO, denominado pela população Vila DVO, corresponde em sua sigla, ao antigo Departamento de Viação e Obras, criado em 1959 para guardar maquinarias da construção da Nova Capital e onde fixaram moradia, trabalhadores da construção civil. O DVO foi anexado ao Gama - DF em 20/02/1988.

## **O Antigo Setor de Indústrias: Breve Histórico**

No projeto urbanístico do Gama-DF uma área foi destinada à criação de indústrias. Ao longo das duas primeiras décadas da criação da cidade, foram instaladas atividades industriais no Setor de Indústrias, ligadas à produção de esquadrias metálicas, ao trabalho industrial com o mármore, e outras. As atividades industriais na localidade se restringiram a investimentos de pequeno e médio porte. Na década de 1980, as poucas atividades industriais saíram gradativamente da localidade. Com isso, o Setor de Indústrias assumiu uma nova configuração, com um quadro de diversidade no uso dos terrenos quando verificada a existência de oficinas mecânicas, lojas de peças automotivas, academias de ginástica, garagens de transportes públicos e particulares. Terrenos não ocupados, cercados por muros de concreto, e em situação de aparente abandono faziam parte do quadro.

## **O Plano Diretor Local e a Mudança no Uso da Área do Antigo Setor de Indústrias**

O Plano Diretor Local da Região Administrativa II, Lei Complementar 728, de 18 de agosto de 2006, em seu capítulo 1, prevê que “aplicará na RA II os instrumentos jurídicos, tributários e financeiros da política de desenvolvimento urbano e territorial” em consonância com o Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257 de 2001). Assim, o Plano Diretor Local do Gama-DF se propõe a orientar agentes públicos e privados na gestão do território, ordenar desenvolvimento físico-territorial, estabelecer regras para o uso e ocupação da terra, contribuir para a implantação de processo de planejamento permanente e participativo e incorporar o enfoque ambiental na definição do modelo de desenvolvimento na Região Administrativa.

Quanto ao uso e ocupação da terra urbana, o Plano Diretor Local prevê cinco novas áreas de uso urbano, “que serão objeto de projetos urbanísticos especiais” (Cap. I, artigo 55). Uma das áreas, o Setor de Indústrias passa à denominação Setor Leste e tem, em quase sua totalidade, a destinação de uso para construções habitacionais de uso coletivo e status edifício de 24 andares, dando continuidade ao processo de verticalização iniciado na década de 1980, quando as construções de edifícios atingiam o status edifício de, no máximo, seis andares. Segue a figura 2, com a localização do antigo Setor de Indústrias por meio de imagem de satélite. A figura de compõe também de fotografias dos edifícios em construção na localidade.

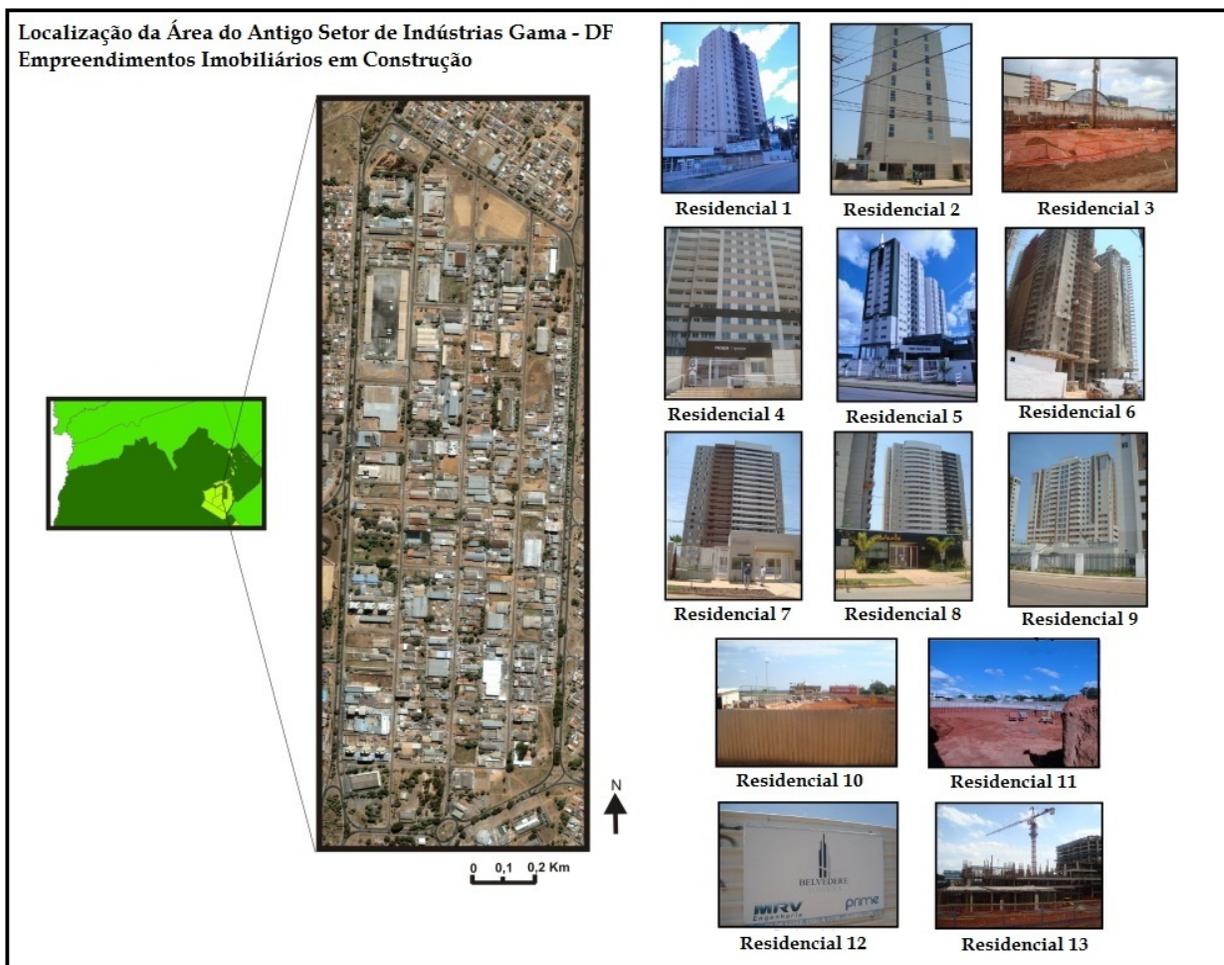


Figura 2: Expansão Urbana no Gama - DF e empreendimentos imobiliários do estudo. (Elaboração da autora. Apoio: Centro de Cartografia Aplicada e Informações Geográficas - CIGA/UnB).

## Apresentação e Discussão dos Resultados

A pesquisa de campo compreende um universo de treze empreendimentos imobiliários, sendo que dez desses localizam-se no antigo Setor de Indústrias, atualmente Setor Leste, e três em outras localidades do Gama, já que outras áreas espalhadas na cidade também tiveram alterações de uso com o Plano Diretor Local. O crescimento vertical é concentrado no Setor de Indústrias. Na figura 1 são localizados os novos edifícios e apresentadas fotografias demonstrando que estão em diferentes fases de construção: inicial, intermediária e final.

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

Para o crescimento vertical, que está em processo, e considerando que a pesquisa compreende uma parte dos edifícios em construção no Gama-DF, a oferta residencial pode ser considerada grande. Conforme o Quadro 1, os treze empreendimentos totalizam 4.882 unidades residenciais.

O Quadro 1, identifica edifícios e condomínios fechados e o número de unidades residenciais de cada um.

Quadro 1: Dados de Pesquisa em 13 Empreendimentos Imobiliários no Gama - DF.

Empreendimentos Imobiliários	Nº de unidades residenciais por empreendimento	Percentual dos permutantes (proprietários dos terrenos)
Residencial 1	120	15%
Residencial 2	64	10%
Residencial 3	264	25%
Residencial 4	148	10%
Residencial 5	208	10%
Residencial 6	1152	30%
Residencial 7	220	18%
Residencial 8	330	15%
Residencial 9	456	10%
Residencial 10	120	10%
Residencial 11	244	10%
Residencial 12	680	Não Informado
Residencial 13	768	10%
Total	4.774	14,4% (percentual médio)

Fonte: Pesquisa de campo na administração dos empreendimentos realizada entre os meses janeiro e setembro de 2012.

#### Da Comercialização dos Imóveis e das Expectativas de Uso

As informações a respeito da comercialização dos imóveis mostram a dinâmica do mercado imobiliário no espaço urbano, que obedece a lógica da produção e da acumulação capitalista. Nessa dinâmica é notável a força com que atua o mercado imobiliário, intermediado e/ou regulado pelo Estado e seus interesses no espaço urbano.

Os empreendimentos imobiliários têm características e preços que variam entre R\$ 197.000,00 e R\$ 440.000,00. O incorporador imobiliário realiza pesquisas socioeconômicas, verifica a existência de demanda solvável na localidade e localidades vizinhas, expectativas da população para tipos de imóveis e interesses de pequenos e médios investidores. Essas são algumas das estratégias do mercado imobiliário, que não investe seu capital financeiro de forma a correr grandes riscos.

A comercialização dos imóveis produzidos ocorre por meio de venda à vista e de financiamento parcial do valor. Os resultados da pesquisa indicam que muitos compradores dos imóveis residem na própria localidade. Os demais imóveis comercializados para moradores de outras localidades do DF. Como mais citadas aparecem Asa Sul, Asa Norte, Lago Norte, Lago Sul, Sudoeste, Taguatinga, Samambaia e Águas Claras. Como informam os responsáveis pela comercialização dos imóveis, a preferência pelos apartamentos de três e quatro quartos parte, na maioria, da própria população do Gama-DF. Informam ainda que uma parte dessa demanda possui imóvel de dois quartos no Setor Central, realiza a venda deste e adquire um imóvel maior.

Quando a questão levantada nas entrevistas é a respeito dos preços dos imóveis na nova oferta residencial, as respostas são de que existe na localidade uma demanda com poder de compra, seja esta para moradia ou para a realização de investimento financeiro no setor

imobiliário. Na nova oferta residencial, a compra também é motivada pela busca de maior segurança, que muitos consideram ser garantida em um apartamento em condomínio fechado.

Quanto à venda de imóveis para residentes no Plano Piloto de Brasília, os resultados indicam que o interesse maior desses compradores é pelos apartamentos de dois quartos, e a compra é para investimento financeiro. Os entrevistados informam que os apartamentos de dois quartos interessem aos investidores que afirmam que estes são mais fáceis para aluguel e possível venda no futuro.

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

### **Consórcios Imobiliários e Permutantes**

O Plano Diretor Local do Gama-DF aplica o instrumento do consórcio imobiliário para as edificações no antigo Setor de Indústrias, e conforme o Capítulo VIII, inciso 1º:

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

Quanto aos múltiplos papéis do Estado na produção do espaço (Corrêa, 2011, p.46) enumera, dentre outras, a atuação do Estado no sentido de “controlar o mercado fundiário, tornando-se, sob certas condições, proprietário de glebas que poderão ser permutadas com outros agentes sociais”.

Como pode ser verificado no Quadro 1, o percentual de imóveis produzidos nas edificações que passa à propriedade do permutante varia entre 10% e 30%. A terra urbana, em seu valor edificável, faz do seu proprietário um forte agente de decisão na definição e/ou alteração de planos urbanísticos.

A pesquisa de campo demonstrou amplitude na atuação de investidores na aquisição de imóveis e atuação expressiva do proprietário da terra que, em muitos casos passa a especulador imobiliário na sua condição de permutante do terreno urbano.

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

A pesquisa indica que moradores de outras localidades do DF adquirem imóveis para moradia no Gama, motivada pelo preço dos imóveis e pela dinamização urbana que abrange o setor imobiliário e setores da economia local. Nesse sentido ocorre um deslocamento populacional para a localidade urbana em crescimento, que os entrevistados informam ter relação com o preço mais acessível se comparado a outras localidades do DF e com o desejo de antigos moradores do Gama a voltar a residir no local.

Pode ser afirmado também, que a comercialização de unidades residenciais para moradores das áreas vizinhas ao Gama - DF pelo seu lado Sul, divisa com o Estado de Goiás, foi

muito pouco significativa (menos de 5%). Para muitos gestores do espaço urbano a proximidade com essas localidades justificaria o crescimento da oferta residencial no Gama-DF. Ressalto que o quadro apresentado, por se tratar de uma expansão urbana em processo, pode apresentar mudanças à medida do dinamismo do espaço urbano, que tem no tempo histórico as mais claras respostas. Como afirma Santos (2007,p. 68), “a história da cidade é a história de sua produção continuada”.

### **Considerações Finais**

O aumento das populações vivendo em cidades é uma realidade que requer análise do ponto de vista ser vista do planejamento urbano, da tomada de medidas eficazes no que diz respeito ao controle do uso da terra urbana. Os planos diretores regulamentam ações no espaço urbano e exibem a necessidade de efetiva participação dos Conselhos Locais no cumprimento das suas competências, que passam pela promoção de discussão, análise e acompanhamento do planejamento territorial. Uma questão primordial na avaliação dos planos é o cumprimento dos preceitos sociais neles previstos.

O planejamento urbano deve ser instrumento de gestão capaz de promover ações voltadas para o crescimento e a dinamização do espaço urbano e para a garantia de qualidade de vida às populações. Os espaços da cidade não podem continuar tratados simplesmente como mercadoria de consumo, pois são espaços de vida humana.

Não intervenção do Estado no sentido de garantir o acesso de populações à condição básica de moradia permite afirmar que este confere cada vez mais poder aos grandes empreendedores imobiliários e não realiza um verdadeiro enfrentamento à prática da especulação fundiária e imobiliária.

Feitas essas considerações não se pode deixar de considerar que o empreendedorismo urbano se integra ao poder governamental, tendência esta que tem início na década de 1970, nos EUA, como afirma Harvey (2005, p. 172) e que, conforme o autor “toma novas feições e força na atualidade”, particularmente nos países de capitalismo tardio.

Harvey (2005. p. 171) ao analisar a governança urbana, ressalta que a “reorganização da vida urbana está em outra parte, ou pelo menos numa coalização de forças mais ampla, em que o governo e a administração urbana desempenham apenas papel facilitador e coordenador”. Nessa perspectiva o planejamento urbano deve ser avaliado e enfrentado considerando essa realidade, sendo que nos espaços de debate e de intervenção, deve estar em pauta o atendimento às demandas sociais.

Conforme dados do Plano Distrital de Habitação de Interesse Social (Plandhis), da Secretaria de Habitação do Distrito Federal, atualmente o déficit habitacional no DF é de 330.000 moradias. Grande parte dessa demanda não corresponde à demanda atendida pela oferta habitacional resultante da expansão vertical no antigo Setor de Indústrias no Gama-DF.

Outra questão importante e que sugere estudos é o fato de que a população no DF aumentou na última década em 511.000 habitantes (FIBGE, censo 2000 e 2010) e com isso, pode-se observar que no aglomerado urbano de Brasília, as localidades criadas a grandes distâncias do centro, sob a égide da segregação espacial planejada, configuram na atualidade novas espacialidades no conjunto urbano do DF, como é o caso do Gama.

O estudo realizado permite a sustentação das teorias a respeito da produção do espaço, fundada no modo de acumulação capitalista, que fundamenta a organização espacial das cidades e que se realiza voltada para a dinamização econômica. As ações interferem no sentido do espaço urbano como espaço de vida humana, que por sua vez guarda diferenças sociais, culturais, ideológicas, e que, submetida aos processos mais devastadores impressos pelo capital financeiro segue direções opostas de convívio social e projeta para a ocorrência de segregação residencial.

O capital financeiro que se desloca cada vez mais na atualidade para a moldagem do espaço urbano e, como ressalta Soja (1989), esse fenômeno tem reforçado processos de fragmentação social e de estratificação residencial. Camadas da população com maior poder de compra se estabelecem em espaços residenciais em condições de autosegregação, pelo medo da violência e por um distanciamento em que o convívio social fica restrito. Em outra direção, a da “contraordem”, grupos sociais excluídos se mantêm em seus espaços residenciais conforme suas possibilidades econômicas e em seus espaços de vivência, com menor atenção do poder público em termos de investimentos em infraestrutura, mas mantendo práticas cotidianas de solidariedade em atitude de sobrevivência e de resistência frente ao descaso do poder público.

### **Referências Bibliográficas**

- CAMPOS, N. (1996). A Segregação Planejada. In: PAVIANI, A. (org.). A Conquista da Cidade: Movimentos Populares em Brasília. Brasília: UnB, p. 97-113.
- CARLOS, A. F. A. (2011). A condição espacial. São Paulo: Ed. Contexto, 157 p.
- CODEPLAN/PDAD-Gama(2011). Companhia de Desenvolvimento do Distrito Federal. Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios/2011. Brasília: Codeplan, 46 p.
- CORRÊA, R. L. (2011). Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. P.; SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, p. 41-51.
- FERREIRA, I. C. B. (2010). O processo de urbanização e a produção do espaço metropolitano de Brasília. In: PAVIANI, A. (org.). Brasília, ideologia e realidade: espaço urbano em questão. Brasília: UnB, p. 61-81.
- GDF/CLDF. (2006). Plano Diretor Local do Gama-DF. Lei Complementar nº 728, agosto de 2006. Distrito Federal.
- HARVEY D. (1980). Valor de Uso, Valor de Troca e a Teoria do Uso do Solo Urbano. In: HARVEY D. A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, p.131-166.
- \_\_\_\_\_. (2006). Do administrativismo ao empreendedorismo: a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. A Produção Capitalista do Espaço. São Paulo: Annablume, p.164-190.
- IBGE. (2000). Censo Demográfico. Rio de Janeiro: FIBGE.
- IBGE. (2010). Censo Demográfico. Rio de Janeiro: FIBGE.
- PAVIANI, A. (2010). Brasília, a metrópole em crise: ensaios sobre urbanização. Ed. UnB, Brasília.
- \_\_\_\_\_. (2010). A metrópole terciária. In: PAVIANI, A. (org.). Brasília, ideologia e realidade: o espaço urbano em questão. Brasília; UnB, p. 83-116.

- RIBEIRO, L. C. Q. (2005). Segregação Residencial: Teorias, Conceitos e Técnicas. In: MOISÉS, A.(coord.). Cidade, segregação urbana e planejamento. Goiânia: UCG, p. 89-126.
- SANTOS, M. (2006). O Dinheiro e o Território. In: SANTOS, M.; BECKER, B. (org.). Território, territórios: Ensaio sobre o ordenamento territorial. Editora DP&A, Rio de Janeiro: p.13-21.
- \_\_\_\_\_. (2007). A Forma e o Tempo: A História da Cidade e do Urbano. Técnica, espaço, tempo. São Paulo: Edusp, p.65-68.
- SOJA, E. W. (1993). Debates Urbanos e Regionais: a primeira rodada. Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social. Rio de Janeiro: Ed. Zahar, p. 117-144.