



XVII ENANPUR

SÃO PAULO • 2017



O Núcleo Urbano Alphaville Brasília e a ampliação da cidade mercadoría na RIDE-DF

Alphaville Brasilia and the city commodification
in the RIDE-DF

Carolina Pescatori¹, FAU-UnB, pescatori@unb.br

¹ Phd; Professora adjunta da FAU-UnB.

RESUMO

Este artigo se insere na problemática da mercantilização do espaço urbano e suas relações com o processo de dispersão urbana no Brasil por meio da análise da atuação da empresa urbanizadora Alphaville no DF. O período analisado inicia partir de 2008, e compõe a última fase de atuação da empresa, quando esta retorna a sua primeira atuação como urbanizadora. Consideramos o recorte temporal final deste trabalho o ano de 2012, quando houve o lançamento do Alphaville Brasília Residencial 2, que completou a primeira parte do plano do núcleo urbano Alphaville Brasília. Trataremos desta última fase de atuação da empresa por meio da análise do projeto e implantação do Alphaville Brasília, exercício que perpassa, necessariamente, dois movimentos analíticos: (1) uma contextualização de Brasília e o ideário urbanístico que influenciou seu plano dentro do debate sobre a dispersão urbana; (2) a construção de uma narrativa sobre o planejamento metropolitano, distrital e municipal e a construção paulatina de um novo vetor de urbanização, na direção centro-sul (em relação ao Plano Piloto), conectando territorialmente a capital e a porção centro-norte de Cidade Ocidental, onde se localiza o Alphaville Brasília.

Palavras Chave: Alphaville Urbanismo S.A., Brasília, RIDE-DF, dispersão urbana

INTRODUÇÃO

Este artigo se insere na problemática da mercantilização do espaço urbano e suas relações com o processo de dispersão urbana no Brasil. O espaço disperso é lócus de ação extremamente lucrativa do capital imobiliário e de seus mecanismos de reprodução, onde se materializam os “emergentes padrões urbanísticos”. Estes padrões diversificaram a produção imobiliária do espaço urbano, enquanto visam à reprodução do capital e não das condições necessárias para a reprodução da força de trabalho, nem do aumento da qualidade de vida da coletividade. Neste cenário, as empresas urbanizadoras exercem relevante papel na ampliação do processo de dispersão e compreender suas estratégias é fundamental à pesquisa no campo do urbanismo. Muitas vezes, foram empresas privadas que planejaram e realizaram partes importantes de cidades, quando não cidades inteiras, estabelecendo parâmetros de urbanização que fazem parte da história da urbanização e do urbanismo. Uma parte dessas empresas atuou em um nicho específico da urbanização, que nos é de especial interesse, a dispersão urbana.

No Brasil, a ação de uma empresa urbanizadora em particular se destaca pelo volume produzido, pelo tempo de existência e pelo tipo de ‘produto’ desenvolvido. A Alphaville Urbanismo S.A. é a maior empresa urbanizadora do Brasil na atualidade, tanto em termos de área urbanizada quanto em número de empreendimentos, tendo realizado mais de 60 loteamentos de diferentes portes e formatos em 20² estados brasileiros e no DF, desde 1973 até 2014. A empresa tinha, em 2014, 41 empreendimentos em implantação e outros 93 em fase de projeto (ALPHAVILLE, 2014). Todos estes empreendimentos são compostos por condomínios residenciais fechados, majoritariamente localizados em áreas de expansão urbana. Esta produção numerosa e territorialmente ampla teve (e continuará tendo) impacto direto na configuração de diversas cidades e regiões brasileiras, além de uma influência que transbordou limites geográficos, passando para o campo do próprio urbanismo.

Neste trabalho abordamos a atuação da empresa entre 2008 e 2012. Este período se inicia com a já citada decisão da empresa em expandir seus empreendimentos para além dos condomínios horizontais isolados por meio de projetos maiores, estratégia iniciada pelo empreendimento Alphaville Brasília, que, na verdade, está localizado no município goiano de Cidade Ocidental, limítrofe ao DF. Esta seção do capítulo historiografa a fase mais recente de atuação da empresa, analisando o processo de planejamento, projeto e implementação do Alphaville Brasília, localizando-o tanto em relação à trajetória da Alphaville Urbanismo S.A., quanto em relação ao histórico do planejamento do Distrito Federal e de Cidade Ocidental. Este movimento leva a importantes conclusões sobre o *modus operandi* da empresa, seus objetivos e estratégias de mercado, e como o Alphaville Brasília representa, efetivamente, o fechamento de um ciclo de atuação da Alphaville Urbanismo S.A. e o recrudescimento da construção privada da cidade dispersa no Brasil.

Em 2008 a Alphaville iniciou projetos em um “novo” segmento, chamado de “núcleos urbanos”. Os núcleos urbanos são empreendimentos maiores, com mais de 5 milhões de metros quadrados, e muito mais complexos, constituídos não apenas por áreas residenciais em condomínios fechados e pequenas áreas comerciais, mas incluindo grandes áreas centrais voltadas a serviços de diversos portes, comércio e indústria.

² A empresa argumenta estar presente em 21 estados “e no DF”. Porém, esta informação é incorreta, pois o Alphaville Brasília se localiza, na verdade, em Cidade Ocidental – GO, município limítrofe ao DF.

Entretanto, não há novidade alguma no desenvolvimento dos núcleos urbanos. De fato, Alphaville está retomando, cerca de quarenta anos depois, o modelo de urbanização do Alphaville-Barueri/Santana de Parnaíba, um Centro Industrial e Empresarial aliado a um enorme conjunto de condomínios fechados de alto padrão que constitui seu principal e mais bem sucedido empreendimento até hoje, agora aplicado em propostas para quatro áreas distintas: o Alphaville Brasília, localizado no município de Cidade Ocidental - GO, no entorno da capital federal; o Alphaville Pernambuco, localizado no município de Jaboatão dos Guararapes – PE, na Grande Recife; o Alphaville Ceará, localizado em Eusébio-CE, na Região Metropolitana de Fortaleza, e o Cidade Alpha Goiás, em Senador Canedo - GO, Região Metropolitana de Goiânia . Focaremos no Alphaville Brasília porque, dentre estes empreendimentos de "novos núcleos urbanos", este foi o primeiro a ser projetado, sendo o maior em termos de área, com mais de 20 milhões de metros quadrados, população esperada, em torno de 200 mil habitantes, e complexidade. Também é significativo que Brasília seja o objeto de estudos e interesse desta autora, sendo importante localizar a empresa Alphaville em relação à cidade e seu processo de urbanização.

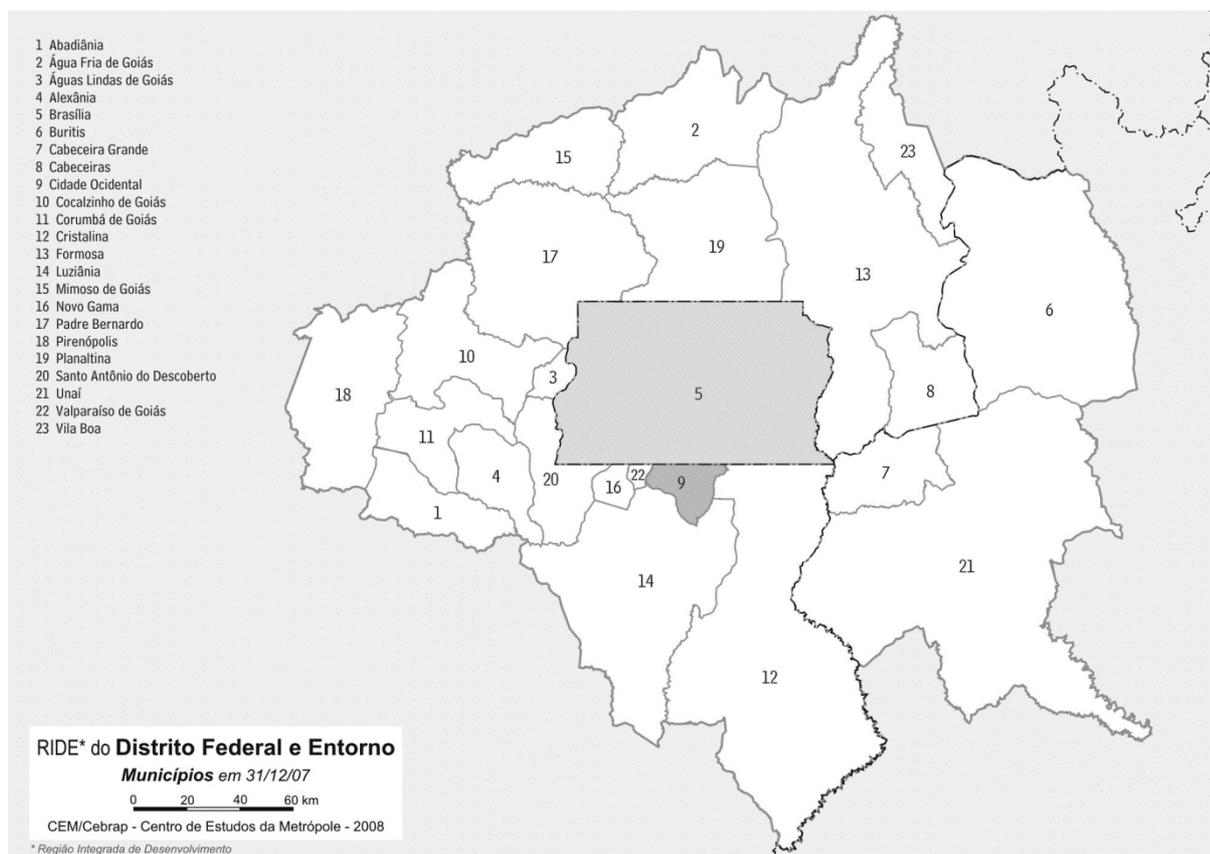
O período a partir de 2008 compõe a última fase de atuação da empresa, quando esta retorna a sua primeira atuação como urbanizadora. Consideramos o recorte temporal final deste trabalho o ano de 2012, quando houve o lançamento do Alphaville Brasília Residencial 2, que completou a primeira parte do plano do núcleo urbano Alphaville Brasília. Trataremos desta última fase de atuação da empresa por meio da análise do projeto e implantação do Alphaville Brasília, exercício que perpassa, necessariamente, dois movimentos analíticos: (1) uma contextualização de Brasília e o ideário urbanístico que influenciou seu plano dentro do debate sobre a dispersão urbana; (2) a construção de uma narrativa sobre o planejamento metropolitano, distrital e municipal e a construção paulatina de um novo vetor de urbanização, na direção centro-sul (em relação ao Plano Piloto), conectando territorialmente a capital e a porção centro-norte de Cidade Ocidental, onde se localiza o Alphaville Brasília.

DE BRASÍLIA À CIDADE OCIDENTAL: PLANEJAMENTO, FORMAÇÃO DE UM NOVO VETOR DE CRESCIMENTO URBANO E O ALPHAVILLE BRASÍLIA

O exercício de localizar o Alphaville Brasília no conjunto de planos territoriais metropolitanos, do DF e do município de Cidade Ocidental também foi realizado por Luciana da Graça Resende (2013), em sua pesquisa sobre o Alphaville Brasília e o discurso da sustentabilidade ambiental. Nesta pesquisa, a autora realizou minuciosa análise histórica dos instrumentos de planejamento metropolitano e distrital para ilustrar o crescimento e fortalecimento do vetor de expansão urbana centro-sul, ligando o Jardim Botânico, Região Administrativa do Distrito Federal, ao município de Cidade Ocidental, em Goiás. Traçamos percurso análogo ao de Resende, não para repetir os argumentos da autora, mas para relacionar as articulações da empresa Alphaville para implantação e regularização de seu empreendimento no município goiano com as estratégias e práticas historiografadas por esta pesquisa. Também ensejamos complementar a análise empreendida por Resende, finalizada em 2013 e, portanto, anterior à aprovação da Revisão do Plano Diretor de Cidade Ocidental em 2015, analisando este momento crucial na articulação dos interesses privados dos promotores imobiliários com o governo municipal por meio do principal instrumento de gestão territorial do município.

Existe uma profunda relação de dependência entre os municípios ao redor de Brasília e a capital, o que ensejou, pouco depois da sua inauguração, um entendimento da condição metropolitana da região refletido em algumas experiências de planejamento, como o Fundo de Desenvolvimento do

DF (FUNDEF), criando em 1966, e o Programa Especial da Região Geoeconômica de Brasília (PERGEB), de 1975, ambos com poucos desdobramentos efetivos (FREITAG; FARIA, 2013). Posteriormente a essas experiências, deu-se o reconhecimento institucional da organização metropolitana de Brasília com a criação da RIDE /DF – Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno³, em 1998, para efeitos de articulação da ação administrativa da União, dos Estados de Goiás, Minas Gerais e do Distrito Federal.



Mapa da RIDE DF, destacando o DF e o município goiano de Cidade Ocidental, ao sul. Fonte: Adaptado de CEM, Cebrap (2008).

Mesmo depois da institucionalização da RIDE/DF, o planejamento territorial, quando se deu na escala metropolitana, permaneceu pouco efetivo. Tampouco os planos municipais propuseram ou consideraram estratégias compartilhadas, como afirma Schvarsberg:

(...) esse processo [de metropolização de Brasília] não encontra diálogo nem respostas eficazes no planejamento dos Planos Diretores e nas políticas públicas praticadas. Tampouco nos instrumentos legais aprovados ou em elaboração na legislação urbana do DF e dos municípios que compõe a RIDE/DF. Daí se poder afirmar o paradoxo do caráter da metropolização como um processo concreto e complexo, e a sua institucionalidade primária, na forma da RIDE/DF (...) como uma virtualidade (SCHVARBERG, 2010, p. 274).

³ Criada pela Lei Complementar n.º 94, de 19 de fevereiro de 1998.

Essa carência de estratégias compartilhadas e de leituras mais amplas sobre as dinâmicas socioeconômicas no território da RIDE/DF foi fundamental para o desencadeamento de um processo de expansão urbana dentro do DF que culminaria no Alphaville Brasília, em Cidade Ocidental, no Goiás. Isto porque Alphaville se localiza em um eixo de urbanização diferente daqueles priorizados pelos instrumentos de planejamento tanto do DF quanto de Cidade Ocidental, como detalhamos a seguir.

Em 1977, foi elaborado o Plano Estrutural de Organização Territorial do DF (PEOT), aprovado em 1978. Dentre diversas proposições, o PEOT indicava áreas para novos assentamentos, todas localizadas no eixo sudoeste do DF, na direção das cidades satélites de Taguatinga e Ceilândia. A indicação deste eixo como principal sentido da expansão urbana do DF era corroborado por propostas de implantação de linhas de transporte de massa conectando novas áreas centrais.

Pouco antes do PEOT, em 1975, tem-se a formação do primeiro loteamento irregular com características de condomínio horizontal no DF, o Country Club Quintas da Alvorada, hoje conhecido apenas como Quintas da Alvorada (DISTRITO FEDERAL; TERRACAP, 2016; FREITAS, 2013, p. 78). Este loteamento se localizava na bacia do rio São Bartolomeu, na área do Jardim Botânico, bairro que foi constituído apenas em 1999, cujo nome é derivado do Jardim Botânico de Brasília, área de preservação ambiental. Naquele momento, o Jardim Botânico fazia parte da RA São Sebastião, mas se emanciparia como a RA Jardim Botânico em 2004.

O “Quintas da Alvorada” foi apenas o começo de um intenso processo de urbanização realizado por loteamentos irregulares. Na década de 1980, a oferta regular de imóveis para moradia caiu sensivelmente, ocasionando grande alta dos preços dos aluguéis, com conseqüente aumento das invasões em terras públicas e de loteamentos não-aprovados (irregulares) em terras particulares, tanto pela classe de baixo poder aquisitivo, quanto pela classe média. Os loteamentos para classe média localizavam-se, em grande parte, em áreas rurais na Área de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu, nas RAs Sobradinho e São Sebastião, com destaque para a área do Jardim Botânico⁴, em completa discrepância com o principal eixo de urbanização indicado pelo PEOT/77.

Em 1985, foi elaborado o Plano de Ocupação Territorial do DF (POT) que, apesar de não ter sido aprovado, serviu de subsídio para os planos posteriores (SCHVARBERG, 2014, p. 54). No POT, mantinha-se o eixo sudoeste como principal eixo de urbanização, enquanto a área do Jardim Botânico foi determinada Zona Rural (ZRU) e a grande área entre o Jardim Botânico e o município de Cidade Ocidental, ao longo da DF-140, foi definida como Zona de Ocupação Restrita (ZOR), ambas indicadas como não prioritárias para ocupação urbana.

Os planos imediatamente posteriores, quais sejam, o Plano de Ocupação e Uso do Solo (POUSO), aprovado em 1990, e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), aprovado em 1992, permaneceram indicando o eixo sudoeste como prioritário. No entanto, em franca oposição às diretrizes de todos esses planos, que direcionaram a expansão urbana para o vetor sudoeste, o

⁴ Importante apontar que o aparecimento destes loteamentos irregulares, configurados como condomínios horizontais, em áreas rurais de Brasília – uma característica marcante da dispersão urbana contemporânea – não implicou uma transformação significativa das periferias da cidade. Esses condomínios têm características semelhantes às aquelas que conformam as leituras de cidade dispersa, como a criação de novos núcleos habitacionais segregados em áreas, anteriormente, rurais, a qual provoca a ampliação do perímetro urbano e a migração de parte da classe média para zonas menos centrais. Todavia, essas novas zonas habitacionais, majoritariamente localizadas nas RA Sobradinho e São Sebastião (posteriormente desmembrado na RA Jardim Botânico), estão em áreas muito próximas do centro urbano da metrópole – mais próximas que muitas das mais antigas cidades-satélites, como Taguatinga, Gama e Ceilândia, por exemplo.

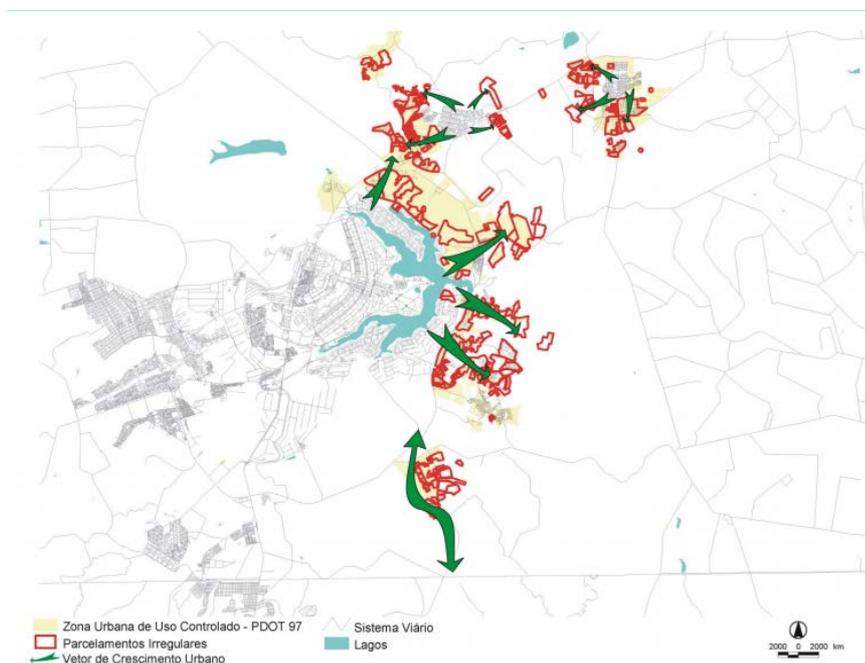
governo distrital decidiu construir a terceira ponte ligando a RA Lago Sul ao Plano Piloto (VIANNA, 2011). A ponte JK teve sua construção iniciada em 2000 e foi inaugurada em dezembro de 2002 e, como uma grande infraestrutura urbana e viária, alterou significativamente a acessibilidade à região posterior ao Lago Sul, incluindo o Jardim Botânico e o Altiplano Leste. A ponte aumentou a acessibilidade da região, diminuindo o tempo de deslocamento até o centro da cidade, que concentra quase 50% dos postos de trabalho do DF (GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL; CODEPLAN, 2013) e tornou o Jardim Botânico ainda mais atraente para a classe média alta, valorizando a área e aumentando a pressão por novos loteamentos, ainda que irregulares.

O Jardim Botânico teve expressivo crescimento populacional, abrigando, em 2014, aproximadamente 26 mil habitantes. Consolidou-se como uma das principais concentrações de condomínios fechados de classe média alta do DF (DISTRITO FEDERAL; CODEPLAN, 2014), e acabou conformando um importante vetor de expansão urbana, a sudeste do Plano Piloto, ao longo da rodovia DF-001, como mostram Vianna (2011) e Resende (2013). Este novo vetor de crescimento populacional e da ocupação urbana no Jardim Botânico também implicou em uma reorganização dos vetores de expansão urbana ao sul do DF, não mais restrito à ocupação ao longo da BR-040, no sentido dos municípios goianos de Valparaíso de Goiás, Novo Gama e porção oeste de Cidade Ocidental, como acontecia (e continua a ocorrer) desde 1980; mas sim ao longo da DF-001, incluindo o Jardim Botânico, passando pelo Setor Habitacional Tororó, seguindo pela DF-140 até a porção centro-norte do município de Cidade Ocidental.

Esse novo eixo já havia sido identificado pelos estudos para revisão do PDOT em 2009, quando foram mapeados os parcelamentos irregulares da Área de Proteção Ambiental do São Bartolomeu sobrepostos às áreas definidas como Zonas Urbanas de Uso Controlado pelo PDOT de 1997. O relatório técnico que subsidiou a revisão do PDOT em 2009 apontava “a expansão horizontal ao redor das cidades de Planaltina e Sobradinho, e a consolidação e expansão em um eixo leste, que se estende ao longo da porção oeste da APA do São Bartolomeu, incluindo São Sebastião e os condomínios da região da ESAF” (DISTRITO FEDERAL; SEDUMA, 2009, p. 21). A proposta para a área já aparecia no relatório, que, considerando a consolidação das ocupações, propunha alterações no zoneamento ambiental da referida APA a fim de viabilizar a regularização fundiária dos loteamentos irregulares.

Ressalta-se que este eixo leste está sujeito às restrições de saneamento ambiental e a outras impostas pelo zoneamento ambiental em vigor da APA do São Bartolomeu, que não permite parte das ocupações urbanas já implantadas. **Daí a necessidade de revisão do citado zoneamento ambiental, em função do grau de consolidação da ocupação existente** [grifo nosso] (DISTRITO FEDERAL; SEDUMA, 2009, p. 21).

A figura a seguir mostra claramente que o zoneamento restritivo imposto pelo PDOT/1997 não foi eficaz e que a expansão urbana ao longo do eixo centro-sul continuou avançando.



Novo Eixo de Expansão Urbana - Mapeamento dos Parcelamentos Irregulares para orientar a revisão do PDOT/DF. DISTRITO FEDERAL; SEDUMA, 2009, p. 21.

A configuração desta grande zona de ocupação urbana majoritariamente irregular também já havia sido apontada pelos trabalhos do geógrafo Rafael Sanzio dos Anjos sobre as estruturas territoriais de dinamização da urbanização no DF (ANJOS, 2003). Em mapeamento apresentando o cenário da ocupação urbana no DF entre 1999 e 2000, Sanzio identificou os agrupamentos de parcelamentos irregulares a leste do Plano Piloto, denominando esta zona como um “Anel Semi-radial formado por parcelamentos com vários padrões urbanísticos”. Anjos afirma que o anel semi-radial é uma “estrutura espacial importante na dinâmica da urbanização no DF”, formada por parcelamentos irregulares implementados por “pequenas empresas imobiliárias” (ANJOS, 2003, p. 204). De fato, os agentes da expansão urbana no anel radial foram grileiros e pequenos proprietários, o que divergirá muito dos agentes imobiliários que virão se instalar na região posteriormente.

Enfim, a consolidação do Jardim Botânico acabou por viabilizar a ocupação de áreas para além desta RA, tornando terras antes muito distantes do centro de Brasília atrativas para a implantação de novos condomínios horizontais, regulares ou não. Terras localizadas não apenas dentro do DF, mas além dele, em Cidade Ocidental, entraram para o mapa de áreas urbanizáveis pela iniciativa privada, incluindo empresas urbanizadoras.

Vários autores interpretam a discrepância entre as diretrizes de planejamento e o processo de urbanização com loteamentos irregulares como um excesso de tolerância por parte do governo distrital (GONZALES, 2010; FREITAS, 2013; RESENDE, 2013). De fato, a desconsideração por parte do Executivo Distrital das diretrizes do planejamento, priorizando decisões de cunho político, teve a clara intenção de atender a demandas das classes historicamente privilegiadas, do mercado imobiliário e dos interesses especulativos de agentes urbanizadores, como proprietários de terras rurais e grileiros. Resende resume bem a questão:

O fenômeno dos condomínios também é resultante de uma aparente tolerância do poder público quanto ao avanço dos empreendimentos sobre áreas menos propícias. Isso configurou uma clara oposição ao planejamento, que tradicionalmente considerava a capacidade hídrica, como limitadora da ocupação urbana. De fato, as restrições ambientais não foram empecilho a essa expansão, já que segundo o Diagnóstico Preliminar de Parcelamentos Informais do Distrito Federal, todos os parcelamentos urbanos informais do Distrito Federal estão inseridos em Área de Proteção Ambiental- APA (RESENDE, 2013, p. 97).

A tolerância do governo foi sancionada pelo PDOT aprovado em 1997 e corroborada em sua revisão, aprovada em 2009. Ambos os planos mantiveram a histórica indicação de que o vetor sudoeste fosse o principal eixo de adensamento populacional. Porém, os planos indicaram o vetor de crescimento centro-sul, ao longo da DF-001, seguindo para a DF-140, incluindo exatamente as áreas ocupadas por loteamentos irregulares no Jardim Botânico e indo além, indicando o prosseguimento da ocupação para as áreas até então rurais do eixo centro-sul. Estas áreas foram transformadas em Zonas Urbanas e definidas como parte dos “Novos Setores Habitacionais e de Regularização”.

A tolerância do governo, somada à posterior incorporação das áreas irregulares como setores de regularização fundiária e expansão urbana, indicaram claramente o alinhamento entre as posturas do Estado como ente de controle e planejamento territorial e empresas e proprietários de terras interessados em ampliar seus negócios e lucros. A lucratividade advinda da transformação de terras rurais em urbanas foi aumentada vertiginosamente depois da chancela governamental, que não apenas apontou estratégias claras de regularização fundiária, mas, muito mais grave, acolheu a definição de um novo vetor de urbanização escolhido e operado pela iniciativa privada, majoritariamente irregular.

A valorização dos lotes na região foi capturada por uma reportagem do jornal Correio Braziliense de 2010, que apontou a multiplicação dos rendimentos privados em um condomínio chamado “Reserva Santa Mônica”, planejado, construído e comercializado pela JC Gontijo Engenharia S.A., construtora brasileira. O condomínio está localizado no quilômetro 6,5 da rodovia DF-140, na região do Tororó.

Em 2003, um lote no Condomínio Reserva Santa Mônica, um dos maiores da área, custava R\$ 45 mil. Hoje [em 2010], o mesmo terreno não sai por menos de R\$ 360 mil: um aumento de 700% em apenas sete anos (RENNE, 2010).

Essa nova conjuntura do planejamento do crescimento urbano de Brasília está em franco desacordo com os repetidos esforços do planejamento territorial do DF por reforçar os vetores sudoeste e sul, ambos amparados por infraestrutura de transportes e mais compatíveis com as restrições ambientais para ocupação urbana existentes na Bacia do São Bartolomeu. Esta discrepância também aparece no planejamento territorial de Cidade Ocidental, município muito novo, criado em 1990 a partir de um distrito do município de Luziânia – GO, periférico e de economia pouco expressiva. Segundo Eduardo Queiroz, que realizou trabalho sobre a formação histórica da RIDE/DF, Cidade Ocidental faz parte de um grupo de municípios do entorno muito pobres⁵, cuja economia depende do setor terciário, têm baixos PIB per capita e são, essencialmente, cidades-dormitório (QUEIRÓZ, 2007, p. 119). Com altos índices de crescimento

⁵ Também fazem parte deste grupo os municípios goianos de Águas Lindas de Goiás, Formosa, Novo Gama, Planaltina, Santo Antônio do Descoberto e Valparaíso (QUEIRÓZ, 2007, p. 119)

populacional, como mostra a tabela a seguir, somados à economia interna pouco dinâmica, o município não conseguiu garantir proporcional expansão das redes de infraestrutura nem dos serviços públicos essenciais (PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUM CONSULTORIA, 2015).

Evolução Populacional de Cidade Ocidental e Estado de Goiás (1991-2015)

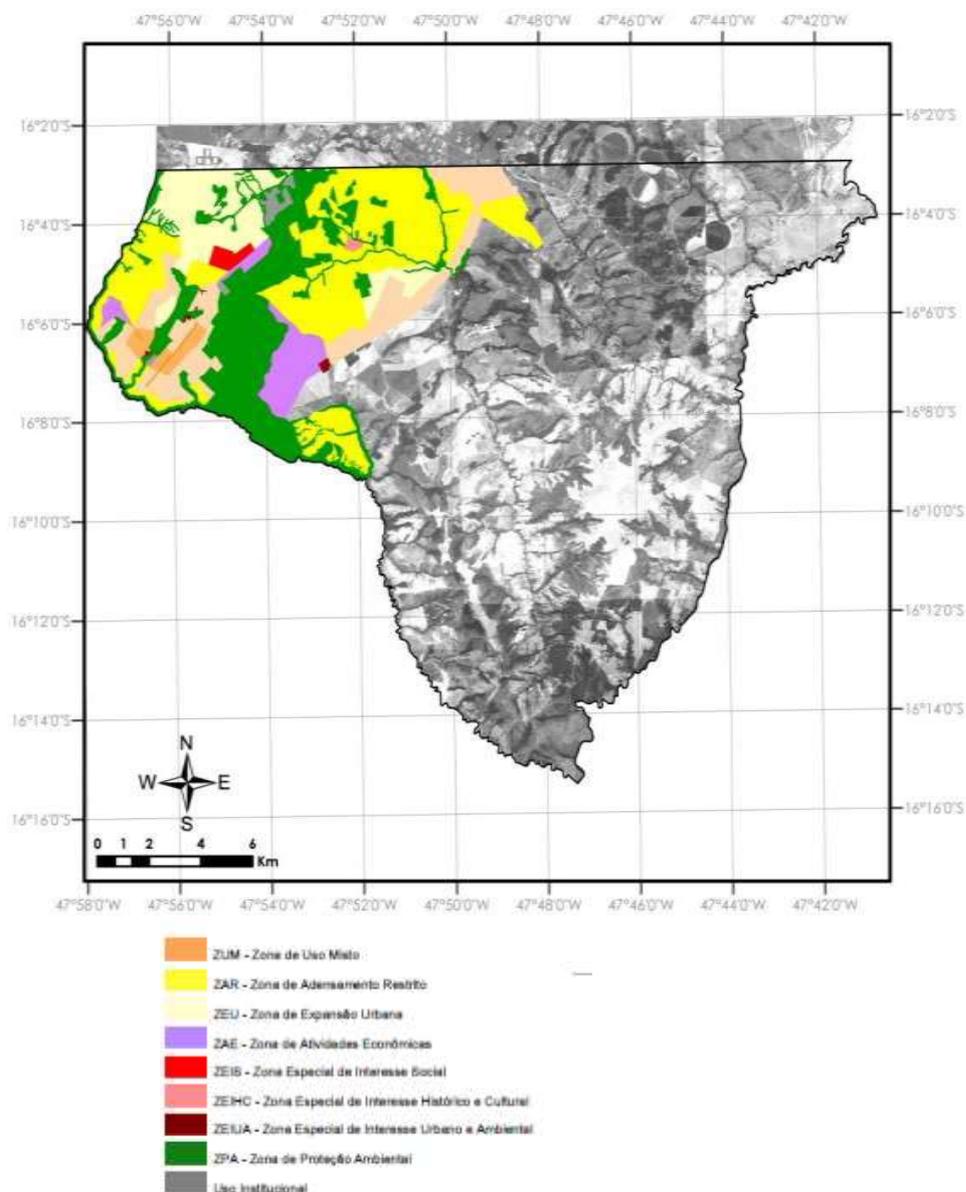
Evolução Populacional			
Ano	Cidade Ocidental	Crescimento pop. no período (%)	Goiás
1991	-	-	4.018.903
1996	33.028	-	4.478.143
2000	40.377	22%	5.003.228
2007	48.589	20%	5.647.035
2010	55.915	15%	6.003.788
2015	64.229	14,8%	6.610.681

Fonte: IBGE, 2016.

A sede municipal, principal área urbanizada do município, está localizada na sua porção oeste, próxima à BR-040, alinhada ao vetor sul de urbanização e metropolização. Nela localiza-se a maior parte da população, com mais de 45 mil habitantes. Na porção centro-norte do município encontra-se o núcleo habitacional do Jardim ABC, localidade bastante carente de infraestrutura e serviços públicos (PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUM CONSULTORIA, 2015), localidade adjacente à área onde está implantado o Alphaville Brasília.

Em 2001, com o apoio do Governo de Goiás, da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento de Goiás, em parceria com o Ministério da Integração Nacional, foi criado um grupo de trabalho para elaborar os Planos Diretores dos 15 municípios goianos da RIDE, dentre eles o Plano Diretor de Cidade Ocidental (PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUM CONSULTORIA, 2015, p. 99). Os trabalhos técnicos foram finalizados apenas no ano de 2007 devido a uma interrupção em 2006, sendo o plano aprovado em 2009 (PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUM CONSULTORIA, 2015, p. 4).

Apesar de ter lançado o primeiro residencial do Alphaville Brasília em 2010, a Alphaville Urbanismo S.A. adquiriu a primeira fazenda em Cidade Ocidental em 2007 (REIS, 2015). Ou seja, no mesmo ano em que o primeiro Plano Diretor (PD) do município estava sendo finalizado, a empresa comprou terras com a intenção de realizar um grande empreendimento na região, fato que, por um lapso temporal, não chegou ao conhecimento da equipe técnica de elaboração do plano. Por esta razão, o PD/2009 não considerou as expectativas de investimento da empresa, nem a possibilidade de a dinamização urbana do eixo centro-sul do DF influenciar o processo de ocupação da área do Jardim ABC, tendo, de certa forma, “nascido” desatualizado. Uma destas desatualizações imediatas se deu na definição do perímetro urbano que, apesar de ter abrangido uma grande área, incluindo a sede municipal e toda a área até o Jardim ABC, não incorporou, obviamente, a gleba de Alphaville, como mostra o Zoneamento Urbano do Plano Diretor, apresentado a seguir.



Zoneamento da Área Urbana de Cidade Ocidental pelo Plano Diretor de 2009. PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUM CONSULTORIA, 2015.

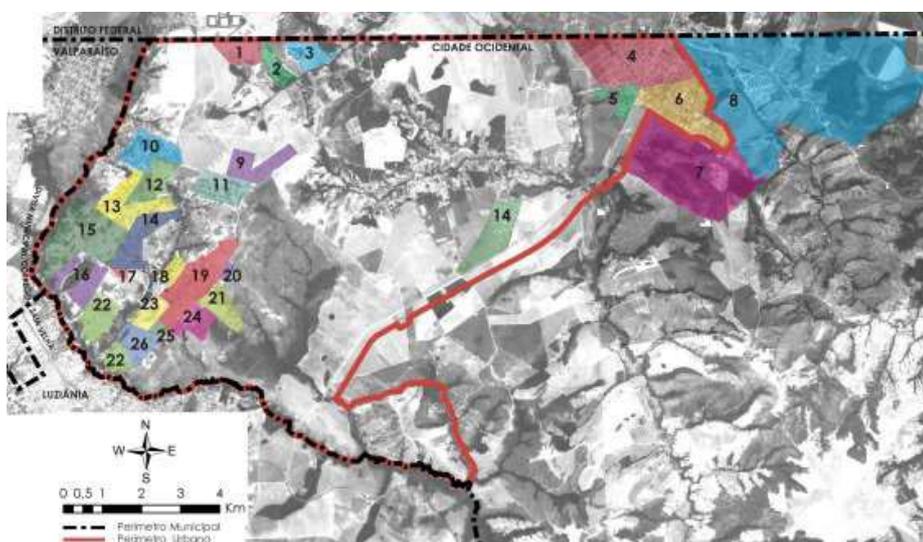
Porém, o PD/2009 já problematizava o crescimento urbano desordenado da cidade, e estabelecia como diretriz de Política Urbana a contenção dos parcelamentos regulares e irregulares sobre terras rurais, a priorização da ocupação em áreas já providas de infraestrutura, evitando “áreas desarticuladas”:

Art. 15º, II - **Estancamento definitivo do processo de parcelamento do solo**, incorporando sucessivamente glebas rurais aos usos urbanos, sem considerar a dinâmica demográfica e socioeconômica do município, seu meio físico e os requisitos legais quanto à preservação ambiental [grifo nosso]. (...)

Art. 16º, IV. Controlar a expansão urbana e a ocupação e o uso do solo de modo a adequar o desenvolvimento da cidade e o seu adensamento às

condições do meio físico, **potencializando a utilização das áreas bem providas de infra-estrutura, prevenindo e/ou corrigindo situações de risco ou sobrecarga, evitando o adensamento nas áreas desarticuladas**, evitando a ocupação nas áreas de preservação ambiental e preservando os chacreamentos (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS et al., 2006, pp. 15-17).

O Jardim ABC foi definido como Zona de Adensamento Restrito (ZAR), que compreendia chacreamentos “que deveriam ser mantidos como tal, com características de usos urbanos de baixa densidade” (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS et al., 2006, p. 18), enquanto as terras a leste do bairro foram mantidas como rurais. É nestas terras que o Alphaville viria a ser implantado, pouco tempo depois do Plano Diretor ser aprovado, em 2010. A figura a seguir mostra o perímetro urbano estabelecido em 2009, enquanto indica todos os bairros e loteamentos do município em 2015 (PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUM CONSULTORIA, 2015). Esta imagem comparada mostra claramente que os empreendimentos Alphaville (nº8) e Dahma⁶ (nº7), outro condomínio de grande porte também localizado próximo ao Jardim ABC, não foram incorporados como áreas urbanas no PD de 2009.



Bairros e Loteamentos: 1 – Villa Suíça, 2 – Bella Vittá; 3 – Acqua Ville; 4 – Jardim ABC; 5 – Jardim das Oliveiras - ABC; 6 – Quintas Itapuã; 7 – Jardim das Oliveiras; 8 – Alphaville; 9 – Dom Bosco; 10 – São Mateus; 11 – Mansões Suleste I; 12 – Mansões Recreio Estrela D’Alva I; 13 – Mansões Recreio Estrela D’Alva III; 14 – Parque Nova Friburgo; 15 – Jardim Edith; 16 – Mansões Recreio Mossoró; 17 – Chácaras Saia Velha; 18 – Parque Araguari; 19 – SQ 2; 20 – Setor de Mansões Suleste; 21 – Centro da Cidade Ocidental; 22 – Colina Verde; 23 – Morada das Garças; 24 – Parque Nápolis; 25 – Área Institucional da Cidade Ocidental; 26 - Rossi; e 27- Ocidental Park.

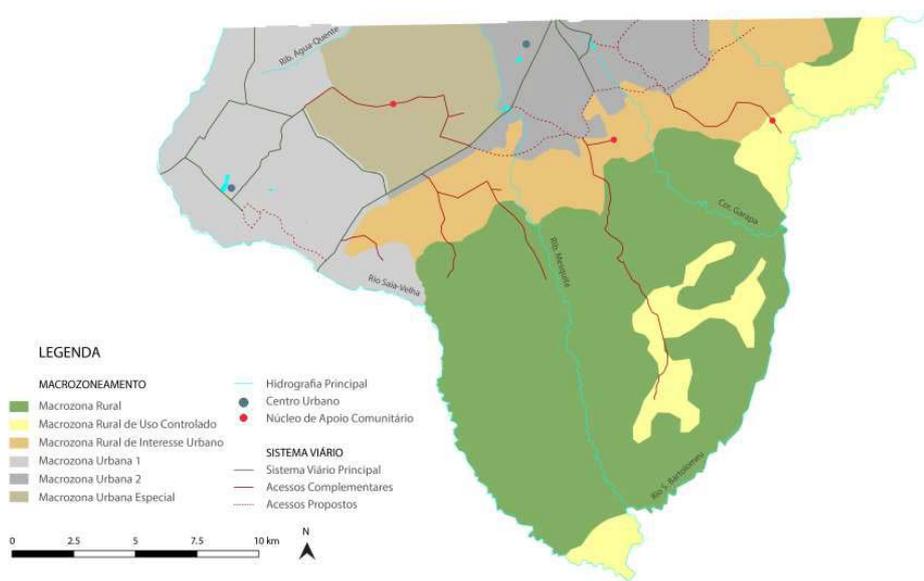
Figura 1 - Mapa de bairros e loteamentos de Cidade Ocidental. PREFEITURA DE CIDADE OCIDENTAL; TECHNUM CONSULTORIA, 2015.

⁶ Marca de condomínios residenciais horizontais de padrão médio produzidos pela Construtora paulista Sobloco. Esta construtora, assim como a Alphaville Urbanismo S.A., também implantou condomínios padronizados em várias cidades brasileiras, porém, em menor quantidade.

Portanto, a construção de novos loteamentos como o Alphaville Brasília estava em franco desacordo com a Política Urbana definida pelo PD/2009 para Cidade Ocidental. Apesar dessa divergência, a prefeitura municipal acolheu o Alphaville Brasília como uma importante oportunidade de geração de emprego, renda e arrecadação fiscal, ainda que a longo prazo. Afinal, o projeto completo do empreendimento previa o investimento de R\$ 160 milhões na área ao longo de 20 anos, com a geração de 75 mil empregos diretos e indiretos, além de uma população total (residente e flutuante) de mais de 200 mil pessoas (ALPHAVILLE, 2014; GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS, 2012). Diante desta proposta e considerando a condição socioeconômica precária e pouco dinâmica de Cidade Ocidental, o prognóstico era bastante vantajoso, podendo, de fato, trazer melhorias significativas ao município.

Assim, a revisão do Plano Diretor de Cidade Ocidental era premente, e foi realizada devido à exigência do Ministério Público de Goiás, que considerou necessário que o Alphaville Brasília, bem como o Dahma, empreendido pela empresa construtora e urbanizadora Sobloco, fossem incluídos no planejamento territorial municipal. As duas empresas, a Alphaville Urbanismo S.A. e a Sobloco financiaram o processo de revisão como contrapartida ao município e os trabalhos de revisão foram realizados pela empresa Technum Consultoria S.A., radicada em Brasília, e foram concluídos em 2013 (REIS; SERRA, 2014).

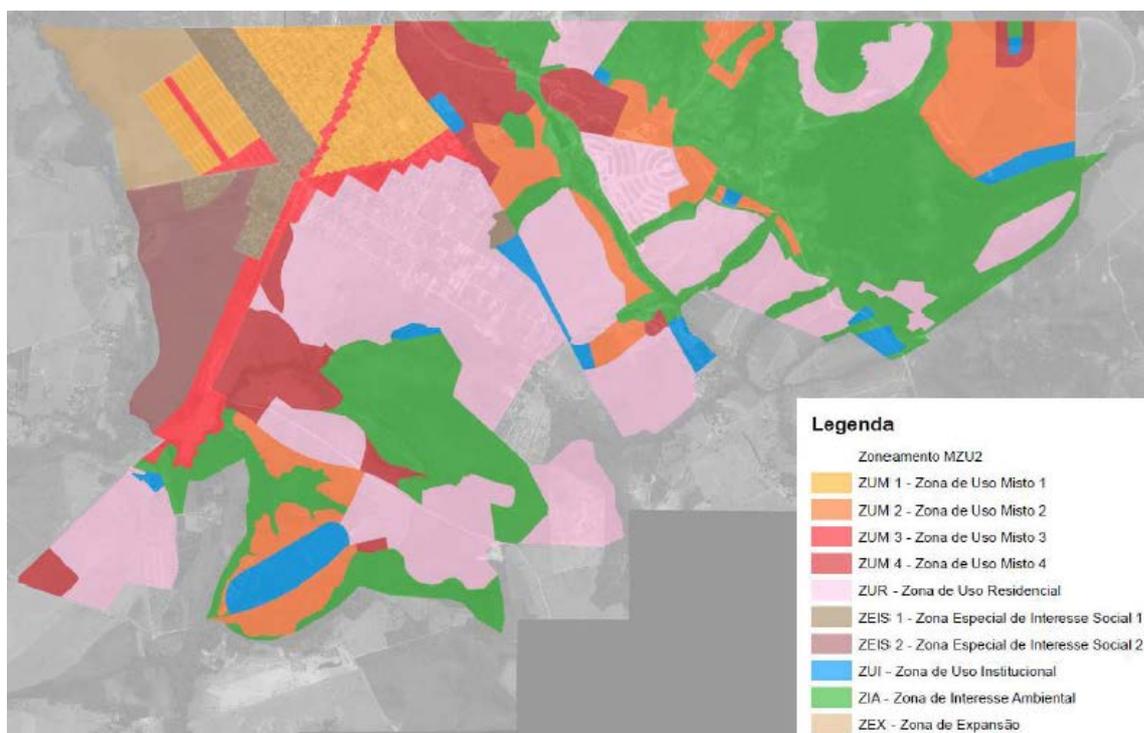
O Macrozoneamento aprovado pela Revisão do PD de 2013 incorporou e ampliou o perímetro urbano vigente, diferenciando-se apenas pelo fato de ter subdividido o perímetro em três macrozonas urbanas: uma para a sede municipal, uma macrozona urbana especial correspondente ao território quilombola da comunidade Mesquita e uma macrozona urbana para a área do Jardim ABC, que inclui os novos loteamentos.



Macrozoneamento segundo a revisão do Plano Diretor. TECHNUN, 2013.

De fato, a revisão do Plano Diretor considerou todas as áreas até então urbanizadas pelas empresas como áreas urbanas, incorporando as diretrizes e parâmetros de urbanização definidos pela Alphaville no próprio plano e demais leis complementares, como mostra o zoneamento da Macrozona Urbana 2. No macrozoneamento, os usos definidos para a área do Alphaville Brasília correspondem exatamente ao projeto desenvolvido pela empresa: as áreas de condomínios

residenciais horizontais estão definidas como ZUR – Zona de Uso Residencial (no mapa, em rosa); as áreas de uso misto no projeto, que incluem edifícios de escritórios, serviços, comércio e habitação multifamiliar, estão definidas como ZUM 3 ou 4 – Zona de Uso Misto, que diferenciam-se pela densidade construtiva (em laranja e vermelho); as áreas de parque e preservação ambiental, definidas como ZIA – Zona de Interesse Ambiental (em verde); e as áreas institucionais, definidas como ZUI – Zona de Uso Institucional (em azul).



Pode-se afirmar, então, que a revisão do Plano foi necessária não para incorporar criticamente os novos empreendimentos, mas para acomodar os interesses desses agentes imobiliários, dando-lhes garantias legais de que seus loteamentos seriam regulares, oficialmente inseridos em áreas urbanas, e teriam um desenvolvimento controlado segundo os procedimentos há muito estabelecidos nas práticas da Alphaville Urbanismo S.A..

Como uma complementação importante do apoio municipal ao empreendimento, Alphaville também angariou o apoio estadual. No dia 4 de junho de 2012, a Alphaville Urbanismo S.A. assinou um Protocolo de Intenções com o Governo de Goiás, que, segundo a Casa Civil de Goiás, iria “viabilizar a construção do condomínio”, enquanto trabalharia para “investir no desenvolvimento social da região e na atração de empresas” para o Centro Empresarial do Alphaville Brasília (GOVERNO DE GOIÁS; SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL, 2012).

O texto do protocolo afirmava que seu objetivo era “fomentar o Município de Cidade Ocidental, por intermédio da formação de uma rede de cooperação pública e privada para o desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (RIDE)” (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS, 2012, p. 1). As falas do governador Marconi Perillo e do então prefeito de Cidade Ocidental aos jornais ilustram a receptividade e as expectativas positivas do setor público em relação ao Alphaville Brasília.

“Estamos entusiasmados com esse projeto porque, primeiro, ele qualifica o Entorno de Brasília. Depois da construção de Brasília esse é, talvez, o segundo maior acontecimento na região”, destaca Marconi Perillo. O governador acrescenta que “nós teremos ali uma grande universidade e um grande hospital de renome nacional, mas teremos inúmeros escritórios e empresas prestadoras de serviços que lá vão investir. Nós temos uma preocupação muito grande com a atração de novos investimentos para que transformemos Goiás num dos estados mais importantes do País em termos de PIB, mas com foco na qualidade, assim como são os projetos da Alphaville” (GOVERNO DE GOIÁS; SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL, 2012).

“Vemos como o maior projeto urbanístico que a nossa cidade terá. Vai valorizar a região, elevar a qualidade de vida e gerar empregos. É a grande aposta para o desenvolvimento da nossa cidade e das regiões vizinhas. Vai fazer com que a cidade deixe de ser dormitório e tenha características próprias” afirma o prefeito de Cidade Ocidental, Alex Batista. A estimativa é de que sejam gerados 77.500 mil empregos (FARIAS, 2012).

De fato, a rede de cooperação estabelecida pelo protocolo de intenções era muito ampla, ao menos dentro do setor público, pois estavam diretamente envolvidos, com diversas atribuições: o Governo do Estado de Goiás, a Secretaria de Estado da Indústria e Comércio, Secretaria de Estado de Ciência e Tecnologia, Secretaria de Estado de Educação, Secretaria do Estado de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, Secretaria de Estado de Segurança Pública e Justiça; Agência Goiana de Transportes e Obras, Agência Goiana de Desenvolvimento Regional, Centrais Elétricas de Goiás – CELG Distribuição S.A., Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental e a SANEAGO – Saneamento de Goiás S.A. (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS, 2012, p. 5).

O protocolo estabeleceu as atribuições, ações e projetos a serem desenvolvidos por cada ente partícipe, a fim de construir uma “Rede de fomento ao desenvolvimento da Região do Empreendimento” (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS, 2012, p. 4). Destacamos as responsabilidades e compromissos mais relevantes, tanto das entidades governamentais quanto da empresa Alphaville Urbanismo. Por parte do estado, destacam-se as seguintes ações:

- Recursos e financiamentos: garantia de prioridade de acesso a recursos e financiamentos tanto a própria empresa Alphaville quanto a empresas que venham a se instalar no empreendimento, incluindo recursos do Fundo Constitucional do Centro-Oeste (FCO), “na condição de relevância” (idem, 2012, p. 9); pelo Programa de Desenvolvimento Industrial de Goiás (PRODUZIR); pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) (ibidem, 2012, p. 15);
- Impostos: concessão de reduções e/ou isenções tributárias de taxas, do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) por até 10 anos (ibidem, 2012, p. 16–17);
- Infraestrutura: construção de 4 subestações e linhas de transmissão de energia elétrica pela CELG (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS, 2012, p. 14); implantação de Estação Elevatória de Água Tratada e do Sistema Produtor de Água Corumbá pela SANEAGO (ibidem, 2012, p. 13);
- Construção e reforma de equipamentos públicos: implantação de Unidades de Polícia Comunitária no Jardim ABC, na Comunidade Mesquita e no Alphaville Brasília; uma Delegacia de Polícia e uma Companhia Independente de Bombeiro Militar no Alphaville Brasília (ibidem, 2012, p. 10–11);

- Formação e capacitação: implantação de cursos de capacitação e cursos profissionalizantes nas áreas de “comércio, informática para o trabalho, indústria e infraestrutura, agropecuária e qualificação em função de apoio”(ibidem, 2012, p. 9); construção de um Centro Vocacional Tecnológico e do Centro Educacional Profissional em Cidade Ocidental (ibidem, 2012, p. 9–10).

Por parte da empresa, a principal atribuição é a implantação do empreendimento em si. O Protocolo de Intenções destaca como atribuições da Alphaville a construção de redes de infraestrutura que são exigidas por lei, como obrigação do loteador, apontando o investimento de R\$ 160 milhões de reais “conforme faseamento da implantação do núcleo urbano”. O documento também destaca a criação de “77.500 novas vagas de emprego, diretos e indiretos, ao longo dos anos, durante as fases de implantação” (GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS, 2012, p. 17). Além destes aspectos, a empresa assumiu outras responsabilidades:

- Dar preferência à aquisição de insumos, produtos, serviços e mão de obra do Estado de Goiás e do município de Cidade Ocidental;
- Implementar programas e projetos de capacitação;
- Apoio ao Viveiro comunitário do Assentamento do Cunha, por meio de cursos e aquisição de mudas;
- Recuperação de 200 hectares de área degradada;
- Doação de área de pelo menos 20.000 m² à CELG para instalação da subestação Alphaville II.

De fato, houve um desequilíbrio entre a mobilização do Estado de Goiás e do município de Cidade Ocidental e os compromissos assumidos pela empresa. O governo ofereceu ações de diversas ordens, entre obras de infraestrutura, edificações de educação e segurança, incentivos fiscais, programas governamentais de formação e capacitação, apoio institucional, legislativo e de acesso a financiamentos governamentais. Por outro lado, a empresa manteve seus planos de investimento anteriores ao acordo, assumindo poucos compromissos novos ou que impliquem em investimentos significativos.

Boa parte das intenções protocoladas pelo estado não foram realizadas até o momento, particularmente aquelas mais imediatamente necessárias à empresa, quais sejam, as expansões da rede de energia e água, determinantes para a implantação de indústrias no empreendimento, o que têm impacto direto nas vendas de imóveis empresariais e industriais no Alphaville Brasília e na (possível) consolidação das promessas da empresa. Ainda assim, o desequilíbrio entre as responsabilidades e custos a serem assumidos pelo poder público para a viabilização deste empreendimento privado é notória e, certamente, sintomática do desequilíbrio de poder nas relações entre estado e capital privado.

Cidade Ocidental é um município pobre, de baixa produção econômica interna, característico da condição de “periferia-dormitório metropolitana” (SCHVARBERG, 2016). Para ultrapassar esta condição, a articulação do Estado com o setor produtivo é fundamental e não é esta articulação que está sendo questionada por este trabalho, mas as condições em que esta articulação se deu no caso do Alphaville Brasília. Primeiro, com grande desequilíbrio entre os investimentos e ações prometidos pelo estado em relação àqueles pactuados pela empresa, onde há clara discrepância e

sobrecarga aos entes públicos envolvidos. Segundo, com definições espaciais, econômicas e urbanísticas do empreendimento completamente e unilateralmente definidas pela empresa, apartados dos direcionamentos apontados pelo planejamento de Cidade Ocidental e pelo histórico de planejamento do DF.

O poder público, como coordenador do processo de planejamento territorial, deve conduzir suas definições de maneira a promover a qualidade de vida da população e a realização da função social da terra. Como coloca Paulo Cesar Xavier Pereira (2011), a iniciativa privada não pode definir as diretrizes de planejamento, pois não é dela que virão soluções garantidoras da equidade social e da melhor distribuição da

A promoção imobiliária – de loteamentos ou edifícios – não deve direcionar o crescimento da cidade e reduzi-la apenas a um negócio de rentistas, de empresários da construção e de financistas envolvidos com a valorização imobiliária. Por isso, tanto a urbanização como o imobiliário devem ser entendidos como um espaço de luta para realização de desejos com potencialidades urbanas autenticamente humanas; isso porque o mercado não é e nem poderá ser a medida justa da possibilidade de realização humana (PEREIRA, 2011, p. 30).

Ainda conforme Pereira (2011), o planejamento é também um “espaço de luta”, onde os agentes públicos e privados atuam para realizar seus interesses, mas que precisa se transformar em espaço de “resistência” para impedir o predomínio das intenções do capital articulado ao Estado, e “redirecionar a urbanização”:

Cabe avaliar o possível na articulação – individual e coletiva – dos interesses e objetivos (conflitantes ou não) dos agentes envolvidos com os demais usuários da cidade, para resistir e redirecionar a urbanização (PEREIRA, 2011, p. 30).

CONCLUSÕES

De fato, há um profundo desacordo entre a implantação do Alphaville Brasília e o histórico de planejamento do DF e do próprio município de Cidade Ocidental. Apesar disso, não há como menosprezar a oportunidade de dinamização da economia do Entorno do DF com a construção do empreendimento, especialmente a partir da promessa da Alphaville Urbanismo de edificar um novo Alphaville Barueri, fonte de emprego, renda e significativa arrecadação fiscal. Contudo, esta promessa precisa ser debatida em suas duas dimensões fundamentais: a geração de emprego e renda, e a habitação.

O núcleo urbano Alphaville Brasília se insere em uma lógica de planejamento e um contexto socioeconômico muito diversos daqueles que originaram o primeiro núcleo construído pela empresa, o Centro Industrial e Empresarial Alphaville, há mais de 60 anos. As condições da capital paulista e de sua região metropolitana no início dos anos 1970 eram ímpares: intensa expansão da industrialização; forte demanda por novos espaços industriais; carência de áreas industriais disponíveis com preços acessíveis dentro de São Paulo; contexto urbano bastante pressionado e degradado na capital, além das diretrizes de descentralização industrial por parte do planejamento municipal e metropolitano (GEGRAN, 1974; PMSP, 1969b).

As condições de Brasília e do seu entorno são outras. Não há demanda por descentralização de atividades econômicas para além do DF, muito menos um transbordamento daquelas existentes, pois Brasília tem condições espaciais e de infraestrutura para continuar recebendo investimentos.

O que persiste, de fato, é a demanda por dinamização econômica dos municípios metropolitanos periféricos, predominantemente residenciais, como é o caso de Cidade Ocidental e como foi o caso de Barueri na década de 1970. E, assim como nos anos 1970, estado e município se uniram para apoiar a implantação do empreendimento, como demonstrou o Protocolo de Intenções já analisado.

Em relação à habitação, outro fator que permaneceu no núcleo urbano de Brasília é a localização em um eixo de expansão urbana residencial, o que valoriza a área empreendida pela possibilidade real que ela apresenta de, ainda que distante da capital metropolitana, funcionar efetivamente como lugar de moradia de características suburbanas. Esta viabilidade real agrega valor e liquidez aos lotes residenciais, ao ponto da estratégia de urbanização do Alphaville Brasília (e demais núcleos urbanos da Alphaville Urbanismo) ter se invertido completamente em relação à experiência de Barueri: o núcleo não é mais iniciado pelo seu centro empresarial/industrial, e sim pelos condomínios residenciais fechados, produtos mais baratos que lotes empresariais, e, portanto, vendidos com maior rapidez.

E, de fato, os 498 lotes do primeiro condomínio no Alphaville Brasília foram vendidos rapidamente em 2010. No entanto, se existe a possibilidade de morar imediatamente no Alphaville Brasília, este ainda apresenta baixo nível de consolidação, com apenas 10 casas construídas e/ou em construção, enquanto o núcleo comercial se encontra vazio. A discrepância entre o sucesso de vendas e a ocupação rarefeita do bairro tem duas explicações. A primeira é que, apesar da localização do Alphaville permitir sua ocupação imediata para fins de moradia, os moradores irão depender completamente de outras localidades, especialmente Brasília, para acesso a serviços, comércio, educação e trabalho. Esta dependência, aliada à distância do centro de Brasília, dificulta o cotidiano, o que desestimula a ocupação imediata. Ademais, se o público-alvo do empreendimento é a classe média brasileira, esta ainda conta com ampla oferta de terras urbanizáveis e imóveis em condições semelhantes aos de Alphaville dentro do DF, especialmente na região do Tororó. A segunda explicação é que a maioria dos compradores eram investidores e não tinham a intenção de residir no empreendimento. Esta baixa ocupação, somada à incapacidade do Estado de Goiás e de suas concessionárias em expandir as redes de infraestrutura para viabilizar a implantação de indústrias e empresas irá retardar (senão frustrar) os planos e projeções de geração de emprego e renda para os municípios de Cidade Ocidental.

Não há como esperar que a urbanização conduzida pela iniciativa privada incorpore demandas além daquelas emanadas por seu "público-alvo", pelo mercado imobiliário e pelos seus acionistas. A contrapartida para o município permanece restrita à promessa de emprego e aumento da arrecadação tributária, aspectos aparentemente suficientes para que as administrações locais e estaduais se desdobrem para acomodar a nova ocupação, sem questionar ou exigir outras formas de articulação entre a cidade existente e a cidade prometida. E são essas articulações e costuras, tão ausentes no Alphaville Brasília, que poderiam criar pontes importantes de integração socioeconômica e urbanística nessa "nova" periferia brasileira, que, sem isso, permanecerá reproduzindo seus mesmos modos de segregação e empobrecimento.

REFERÊNCIAS

Alphaville, U. S. A. (2014). *Alphaville 40 Anos*. São Paulo: DBA.

Anjos, R. S. dos. (2003). Estruturas Básicas da Dinâmica Territorial no DF. In A. Paviani & L. A. de C. Gouvêa (Orgs.), *Brasília, controvérsias ambientais*. Brasília, DF: Editora UnB.

- DISTRITO FEDERAL, & CODEPLAN. (2014). *Pesquisa por Amostra de Domicílios - Jardim Botânico - RA XXXVII* (PDAD - DF - 2013/2014). Brasília: CODEPLAN.
- DISTRITO FEDERAL, & SEDUMA. (2009). *Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - Documento Técnico*. Brasília: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.
- DISTRITO FEDERAL, & TERRACAP. (2016). *Histórico da Regularização Fundiária no DF*. Brasília: TERRACAP. Recuperado de <http://www.terracap.df.gov.br/regularizacao-fundiaria-novo-2/historico-7>
- Farias, K. (2012, maio 6). Governo e construtora firmam protocolo de intenções para novo condomínio de alto padrão. *Jornal de Brasília*. Brasília. Recuperado de <http://www.jornaldebrasil.com.br/cidades/governo-e-construtora-firmam-protocolo-de-intencoes-para-novo-condominio-de-alto-padrao/>
- Freitag, P., & Faria, R. S. de. (2013). Planejamento Regional em Brasília: O Fundefe e o Pergeb nas décadas de 1960 e 1970. In *V Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo* (Vol. I, p. 89–103). Barcelona - Buenos Aires: DUOT. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2099/14126>
- Freitas, G. de. (2013). *Células Desconexas: Condomínios Fechados e as Políticas Públicas de Regularização do Distrito Federal* (Dissertação de Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília.
- Gonzales, S. F. N. (2010). A Gestão Urbanística do Espaço Habitado: o Objeto e o Método no Caso do Distrito Federal. In A. Paviani, F. F. P. Barreto, I. C. B. Ferreira, L. C. F. Cidade, & S. U. Jatobá (Orgs.), *Brasília 50 anos: da capital a metrópole* (p. 163–193). Brasília: Editora UnB : NEUR-Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais.
- Governo de Goiás, & Secretaria de Estado da Casa Civil. (2012, abril 6). Alphaville Urbanismo vai criar condomínio no Entorno do DF. *Notícias*. Goiânia. Recuperado de <http://www.casacivil.go.gov.br/post/ver/134851/alphaville-urbanismo-vai-criar-condominio-no-entorno-do-df>
- Governo do Distrito Federal, & CODEPLAN. (2013). *Perfil de Distribuição dos Postos de Trabalho no DF: Concentração no Plano Piloto e Deficits nas Cidades-dormitório*. Brasília: CODEPLAN. Recuperado de <http://www.codeplan.df.gov.br/images/CODEPLAN/PDF/Pesquisas%20Socioecon%3%B4micas/2013/RESUMO%20PERFIL%20DA%20DISTRIBUI%3%87%3%83O%20DOS%20POSTOS%20DE%20TRABALHO%20NO%20DF.pdf>
- Governo do Estado de Goiás. (2012, abril 6). Protocolo de Intenções. Estado de Goiás.
- Governo do Estado de Goiás, SEPLAN, S. de P. e D., AGDR, A. G. de D. R., Prefeitura de Cidade Ocidental, & PRÓ-CITTÀ, I. de E. P.-C. (2006). *Proposta de Lei do Plano Diretor de Cidade Ocidental* (p. 378). Cidade Ocidental: SEPLAN;AGDR; PMCO.
- IBGE. (2016). *IBGE Cidades: Município de Cidade Ocidental* (IBGE Cidades). Brasília: IBGE. Recuperado de

<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=520549&search=goias|cidade-ocidental>

- Pereira, P. C. X. (2011). Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In P. C. X. Pereira (Org.), *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina* (p. 23–31). São Paulo: FAUUSP.
- Perillo, M., & Cabral, R. (2012, junho 4). Assinatura de Protocolo de Intenções entre o Governo de Goiás e a empresa Alphaville Urbanismo [acervo fotográfico]. Recuperado de <https://www.flickr.com/photos/marconiperillo/7338246568/meta/>
- Prefeitura de Cidade Ocidental, & Technum Consultoria. (2015). *Revisão do Plano Diretor do Município de Cidade Ocidental - Relatório Final - Volume II - Relatório Técnico*. Cidade Ocidental: Technum Consultoria.
- Queiróz, E. P. (2007). *A Formação História da Região do Distrito Federal e Entorno: dos Municípios-gênese à presente Configuração Territorial* (Dissertação de Mestrado). Programa de Pós Graduação em Geografia/ Universidade de Brasília, Brasília.
- Reis, D. (2015, outubro 19). Entrevista com o arquiteto Daniel Reis, coordenador de produto da Alphaville Urbanismo SA, realizada na sede da Alphaville Urbanismo S.A. [Audio].
- Reis, D., & Serra, H. (2014, dezembro). Entrevista com o arquiteto Daniel Reis, Coordenador de Produto e com o arquiteto Hugo Serra, Coordenador de Projetos, realizada na sede da Alphaville Urbanismo S.A. [Audio].
- Renne, M. (2010, agosto 22). Crescimento Urbano: Expansão luxuosa ao sul do Distrito Federal. *Correio Braziliense*. Brasília. Recuperado de http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2010/08/22/interna_cidadesdf,209118/expansao-luxuosa-ao-sul-do-distrito-federal.shtml
- Resende, L. da G. (2013). *Expansão Metropolitana, Promotores Imobiliários e Discurso da Sustentabilidade Ambiental, no Aglomerado Urbano de Brasília: o Caso do Condomínio Alphaville* (Dissertação de Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Geografia/Universidade de Brasília, Brasília.
- Schvarsberg, B. (2010). Do Plano Piloto a Brasília Metropolitana: considerações sobre planos diretores e planejamento metropolitano. In A. Paviani, F. F. P. Barreto, I. C. B. Ferreira, L. C. F. Cidade, & S. U. Jatobá (Orgs.), *Brasília 50 anos: da capital a metrópole*. Brasília: Editora UnB : NEUR-Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais.
- Schvarsberg, B. (2014). O Processo de Planejamento Urbano e Territorial de Brasília. In L. Saboia & M. F. Derntl (Orgs.), *Brasília 50+50: Cidade, História e Projeto* (p. 50–65). Brasília: UnB.
- Schvarsberg, B. (2016, junho). *Atualizando desafios para a políticas urbana e metropolitana*. Conferência apresentado em II Ciclo de Políticas Urbanas e Regionais no Brasil, FAU/UnB.
- Vianna, R. J. (2011). A Valorização das Terras Situadas na Região da bacia do Rio São Bartolomeu: a 3a Ponte do Lago Sul e os Condomínios Fechados. *Boletim Regional, Urbano e Ambiental - IPEA*, 177–187.