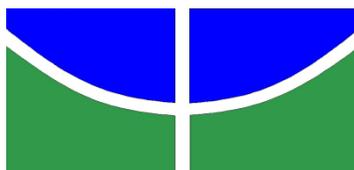


Universidade de Brasília
Instituto de Ciências Humanas
Departamento de Geografia

**A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO VERTICAL NA PERIFERIA DA METRÓPOLE:
O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM VALPARAÍSO DE GOIÁS**

JOESLEY DOURADO

Brasília/DF
Dezembro/2018



Universidade de Brasília
Instituto de Ciências Humanas
Departamento de Geografia

**A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO VERTICAL NA PERIFERIA DA METRÓPOLE:
O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA EM VALPARAÍSO DE GOIÁS**

JOESLEY DOURADO

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, do Instituto de Ciências Humanas da Universidade de Brasília como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Fernando Luiz Araújo
Sobrinho

Brasília/DF
Dezembro/2018

Dissertação de Mestrado submetida ao Departamento de Geografia da Universidade de Brasília, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do Grau de Mestre em Geografia, Linha de Pesquisa: Produção do Espaço Urbano, Rural e Regional.

COMPOSIÇÃO DA BANCA DE AVALIAÇÃO DA DISSERTAÇÃO

Prof. Dr. Fernando Luiz Araújo Sobrinho (orientador)
Programa de Pós Graduação em Geografia
Instituto de Ciências Humanas
Universidade de Brasília – UnB

Prof. Dra. Lara Cristine Gomes Ferreira (membro externo)
Instituto de Estudos Socioambientais – IESA-UFU

Prof. Dra. Beatriz Ribeiro Soares (membro externo)
Universidade Federal de Uberlândia – UFU

À Nelga de Castro Dourado, que conseguiu formar um “Doutor” (em sentido amplo).

À Géssika, Débora e Clarice Dourado.

À Valparaíso de Goiás, lugar onde eu sou (fui) muito feliz.

AGRADECIMENTOS

Acima de tudo e todos, agradeço ao Senhor, por depois de tantos anos distante da academia trazer à tona um sonho que há muito estava enterrado. E Ele não só trouxe à tona, como também abriu portas e foi à minha frente iluminando e guardando meu caminho. Obrigado Jesus!

À Nelga de Castro Dourado (que um dia também foi “Bastos”) por sempre ter acreditado em mim, cultivando expectativas – muitas vezes exageradas – esperançosas ao meu respeito. Obrigado mãe!

À Géssika Dourado pelas horas de ouvido que estiveram à disposição das minhas “discussões” (praticamente monólogos). Por dividir comigo as felicidades, tristezas, euforias e decepções, ou seja, a vida. Obrigado nêga!

Às minhas pequenas que doaram tanto tempo para a realização da pesquisa: a maravilhosa Débora e a sensacional Clarice. Espero pelo dia que discutiremos sobre este trabalho. Papai ama vocês!

Ao Professor Dr. Fernando Luiz Araújo Sobrinho pelo tempo e dedicação empreendidos durante a orientação e debates que envolveram toda a pesquisa (não só esta, mas também todas as outras que fizemos juntos). Obrigado Professor!

Ao Reverendo Pr. Eriaerte Williams que com sua fé me mostrou Valparaíso de Goiás por uma perspectiva que nunca havia visto antes. Obrigado Pastor!

À equipe da Divisão de Obras da SUSFIM, liderada pela Ana Lilia, que permitiu o acesso aos registros de cartas e alvarás da Prefeitura Municipal. Muito obrigado!

*O que foi tornará a ser,
o que foi feito se fará novamente;
não há nada novo debaixo do sol.*

Eclesiastes 1:9

RESUMO

A metrópole contemporânea não respeita limites administrativos e sua influência impacta diretamente municípios que estão além de sua delimitação oficial. No caso da Área Metropolitana de Brasília esse processo tem uma característica peculiar, uma vez que é formada por municípios pertencentes ao estado de Goiás, portanto de Unidades da Federação distintas. Estes municípios surgiram como resultado da indisponibilidade política da terra no Distrito Federal que transformou a habitação na periferia a única alternativa possível para uma parcela da população, culminando na efetivação de uma cidade única – Brasília – porém composta por vários municípios. Após o ano de 2009, com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV, observou-se a intensificação do processo de verticalização urbana na periferia da metrópole, mais especificamente em Valparaíso de Goiás. Neste contexto, o objetivo geral desta pesquisa é analisar o processo de verticalização urbana com função habitacional na periferia metropolitana de Brasília após o ano de 2009. Como objetivos específicos busca-se em primeiro lugar, periodizar as mudanças na configuração territorial de Valparaíso de Goiás, em segundo, analisar os impactos do PMCMV em Valparaíso de Goiás, em terceiro, identificar as principais morfologias do processo de verticalização urbana e finalmente investigar a configuração territorial da verticalização urbana no município. Por meio de pesquisa bibliográfica e incursões em campo, foi possível alcançar os objetivos propostos. Constatou-se que a configuração territorial do município possui três períodos distintos: o primeiro se refere a ocupação pioneira dos bairros Parque São Bernardo, Jardim Céu Azul e o “Valparaíso” e perpetua até a emancipação política em 1995. O segundo é o intervalo entre a emancipação e o ano de 2009, ano de lançamento do PMCMV, enquanto o terceiro período se inicia no ano de 2009 e perdura, pelo menos, até a data de conclusão da pesquisa, 2018. Constatou-se que o PMCMV fomentou o setor da construção civil em Valparaíso de Goiás, que a forma privilegiada do processo naquele município goiano é o edifício de quatro pavimentos tanto em números totais de edifícios quanto de unidades habitacionais, e ainda observou-se que a rodovia federal BR 040 é determinante para a geografia da verticalização em Valparaíso de Goiás.

Palavras-chave: verticalização urbana, Programa Minha Casa Minha Vida, Brasília, Valparaíso de Goiás, Área Metropolitana de Brasília.

ABSTRACT

The contemporary metropolis does not respect administrative boundaries and its influence directly impacts municipalities that are beyond its official delimitation. In the case of the Metropolitan Area of Brasilia this process has a peculiar characteristic, since it is formed by cities belonging to the state of Goiás, therefore of different Units of the Federation. These cities arose as a result of the political unavailability of land in the Federal District that transformed the housing in the periphery the only possible alternative for a portion of the population, culminating in the realization of a single city - Brasília - but composed of several other cities. After 2009, with the launch of the PMCMV-Minha Casa Minha Vida Program, it was observed the intensification of the process of urban verticalization in the periphery of the metropolis, more specifically in Valparaíso de Goiás. In this context, the general objective of this research is to analyze the process of urban verticalization with a housing function in the metropolitan periphery of Brasília after 2009. As a specific objective, we seek to periodize the changes in the territorial configuration of Valparaíso de Goiás; secondly, to analyze the impacts of the PMCMV in Valparaíso de Goiás; third, to identify the main morphologies of the urban verticalization process and finally to investigate the territorial configuration of the urban verticalization in the city. Through bibliographic research and field inquiries, it was possible to achieve the proposed objectives. It was verified that the territorial configuration of the city has three distinct periods: the first refers to the pioneer occupation of the neighborhoods of Parque São Bernardo, Jardim Ceu Azul and "Valparaíso" and perpetuates until political emancipation in 1995. The second is the interval between the year of launching the PMCMV, while the third period begins in 2009 and lasts at least until the date of conclusion of the research, 2018. It was verified that the PMCMV promoted the construction sector in Valparaíso de Goiás, that the privileged form of the process in that municipality is the four-floor building in both total numbers of buildings and housing units, and it was also observed that federal highway BR 040 is determinant for the geography of verticalization in Valparaíso de Goiás.

Keywords: urban verticalization, Program Minha Casa Minha Vida, Brasilia, Valparaíso de Goiás, Brasilia Metropolitan Area.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1.	Impacto paisagístico da verticalização urbana em Valparaíso de Goiás	42
Figura 2.	Municípios da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno-RIDE DF	76
Figura 3.	Área Metropolitana de Brasília.....	79
Figura 4.	Área Metropolitana de Brasília Sul	80
Figura 5.	Mecanismos de financiamento do PNHU no âmbito do PMCMV.....	93
Figura 6.	Configuração territorial com destaque para área urbanizada – Valparaíso de Goiás em 1984.....	106
Figura 7.	Configuração territorial com destaque para área urbanizada – Valparaíso de Goiás em 1995	107
Figura 8.	Configuração territorial com destaque para área urbanizada – Valparaíso de Goiás em 2009.....	108
Figura 9.	Cartas de “habite-se” emitidas pela Prefeitura Municipal de Valparaíso de Goiás entre 2010 e 2017	111
Figura 10.	Fluxo operacional para as construtoras de empreendimentos financiados com recursos do FGTS (faixas 2 e 3) no âmbito do PMCMV	115
Figura 11.	Configuração territorial com destaque para área urbanizada – Valparaíso de Goiás em 2017	116
Figura 12.	Localização de Valparaíso de Goiás.....	117
Figura 13.	Os congestionamentos cotidianos da rodovia BR 040 em Valparaíso de Goiás	118
Figura 14.	O limite administrativo entre o DF e Valparaíso de Goiás.....	119
Figura 15.	O limite administrativo entre o Jardim Céu Azul/GO e o residencial Santa Maria/DF.....	120
Figura 16.	Edifícios no interior dos condomínios do bairro Esplanada II em Valparaíso de Goiás	123
Figura 17.	Edifícios no interior dos condomínios do bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás	124
Figura 18.	Portaria de acesso de um condomínio MRV no bairro Esplanada III em Valparaíso de Goiás	124

Figura 19. Edifícios do bairro Cidades Jardins em Valparaíso de Goiás.....	125
Figura 20. Edifícios JC Gontijo no bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás	126
Figura 21. Interior de um condomínio JC Gontijo no bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás	127
Figura 22. Propaganda da MRV em Valparaíso de Goiás	128
Figura 23. Edifícios de um condomínio MRV no bairro Esplanada III em Valparaíso de Goiás	129
Figura 24. Edifícios padronizados da MRV no bairro Esplanada II em Valparaíso de Goiás	129
Figura 25. Edifícios de um condomínio Rossi no bairro Cidade Jardins em Valparaíso de Goiás	131
Figura 26. Interior de um condomínio Rossi no bairro Cidade Jardins em Valparaíso de Goiás	132
Figura 27. Edifícios do condomínio Costa Marina no bairro Céu Azul em Valparaíso de Goiás	133
Figura 28. Localização dos condomínios da JC Gontijo em Valparaíso de Goiás	136
Figura 29. Localização dos condomínios da MRV em Valparaíso de Goiás.....	137
Figura 30. Configuração territorial dos condomínios verticais de Valparaíso de Goiás produzidos após o ano de 2009	138
Figura 31. Canteiro de obras da Luner no bairro Cidade Jardins em Valparaíso de Goiás	140
Figura 32. Edifícios Mabel do bairro Etapa C em Valparaíso de Goiás	141
Figura 33. Canteiro de obras da Direcional no bairro Cidade Jardins em Valparaíso de Goiás	142
Figura 34. Propaganda da MRV às margens da BR 040 próximo à Valparaíso de Goiás	143
Figura 35. Habitações horizontais do Loteamento Saia Velha e os muros do Condomínio MRV	144
Figura 36. Habitações horizontais e os edifícios da Mabel no bairro Etapa C em Valparaíso de Goiás	144
Figura 37. Configuração territorial dos condomínios verticais em produção até 2017 em Valparaíso de Goiás	145

Figura 38. Propaganda da MRV com destaque para a fronteira entre DF e Goiás	146
Figura 39. Propaganda da Direcional que destaca Valparaíso de Goiás como “região” do Distrito Federal.....	147

LISTA DE TABELAS

Tabela 1.	Faixa de renda por fase do PMCMV	92
Tabela 2.	Empresas segundo o ramo de atividade econômica em Valparaíso de Goiás	109
Tabela 3.	Empregos totais na construção civil em Valparaíso de Goiás	109
Tabela 4.	Saldo entre contratações e desligamentos na construção civil em Valparaíso de Goiás	110
Tabela 5.	Produto Interno Bruto-PIB e PIB per capita em Valparaíso de Goiás	110
Tabela 6.	Rendimento médio mensal dos trabalhadores de Valparaíso de Goiás	111
Tabela 7.	Unidades habitacionais e recursos do PMCMV investidos até julho de 2018 em Valparaíso de Goiás	112
Tabela 8.	Estimativa de população de Valparaíso de Goiás	120
Tabela 9.	População, segundo a UF de onde veio para Valparaíso de Goiás	121
Tabela 10.	População ocupada de Valparaíso de Goiás segundo o local onde trabalha	122
Tabela 11.	Condomínios produzidos pela JC Gontijo em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009	127
Tabela 12.	Condomínios produzidos pela MRV em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009	130
Tabela 13.	Relação entre produtora da habitação vertical e UH's produzidas em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009	133
Tabela 14.	Unidades habitacionais verticais produzidas em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009	139

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Diferenças entre as metrópoles modernas e contemporâneas.....	53
Quadro 2. Diferenças entre a Institucionalidade e Espacialidade metropolitana	58
Quadro 3. As “Brasílias” e seu recorte espacial	62
Quadro 4. Concepções teóricas acerca da Área Metropolitana de Brasília.....	78
Quadro 5. Unidades habitacionais financiadas pelo PMCMV com recursos do FAR, FDS e PNHR na Área Metropolitana de Brasília até 2017.....	113
Quadro 6. Tetos máximos dos valores financiados por unidade habitacional do PMCMV	114
Quadro 7. Valores das taxas de condomínio dos condomínios verticais de Valparaíso de Goiás	134
Quadro 8. Alvarás emitidos pela prefeitura de Valparaíso de Goiás para a construção de edifícios habitacionais por ano	140
Quadro 9. Alvarás emitidos pela prefeitura de Valparaíso de Goiás para construção de edifícios habitacionais por bairro	142

LISTA DE SIGLAS

AM	Área Metropolitana
AMB	Área Metropolitana de Brasília
AMBS	Área Metropolitana de Brasília Sul
BNH	Banco Nacional da Habitação
CEF	Caixa Econômica Federal
CODEPLAN	Companhia de Planejamento do Distrito Federal
DF	Distrito Federal
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FUNDEF	Fundo de Desenvolvimento do Distrito Federal
GDF	Governo do Distrito Federal
GO	Goiás
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MP	Medida Provisória
PERGEB	Programa Especial da Região Geoeconômica de Brasília
PIB	Produto Interno Bruto
PMAD	Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
PNHR	Programa Nacional de Habitação Rural
PPB	Plano Piloto de Brasília
RA	Região Administrativa
RIDE	Região Integrada de Desenvolvimento Econômico
RM	Região Metropolitana
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SUSFIM	Superintendência de Serviços de Fiscalização Municipal
UH	Unidade Habitacional

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	21
CAPÍTULO 1: VERTICALIZAÇÃO URBANA: UM PROCESSO ESPACIAL..	24
1.1. O ESPAÇO NO CENTRO DA DISCUSSÃO.....	24
1.1.1. A Geografia e o Espaço.....	24
1.1.2. O Espaço e suas definições	27
1.1.3. Os ingredientes analíticos do Espaço: Forma, Função, Estrutura e Processo.....	32
1.2. VERTICALIZAÇÃO URBANA: UMA ARTICULAÇÃO INUSITADA	36
1.2.1. A cidade capitalista	36
1.2.2. Verticalização urbana: uma breve discussão.....	39
CAPÍTULO 2: ENTRE A METROPOLIZAÇÃO, A METRÓPOLE E A ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA.....	49
2.1. A METROPOLIZAÇÃO NA CONTEMPORANEIDADE	49
2.1.1. O processo de metropolização do espaço.....	49
2.1.2. A Forma, a Função e a Estrutura da metrópole.....	51
2.1.3. Entre a Região e a Área Metropolitana	54
2.1.4. A periferia metropolitana	58
2.2. A FORMAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA.....	62
2.2.1. A Brasília Metropolitana.....	62
2.2.1.1. A Brasília expulsiva: Brasília 1	64
2.2.1.2. A Brasília expulsa: Brasília 2	66
2.2.1.3. A Brasília excluída: Brasília 3	69
2.2.2. Entre a RIDE e a Área Metropolitana de Brasília.....	74

CAPÍTULO 3: A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO COMO MOTOR	
ECONÔMICO - O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA	82
3.1. HABITAÇÃO: UMA MERCADORIA ESPECIAL	82
3.1.1. A mercadoria-habitação	82
3.1.2. Do Banco Nacional da Habitação-BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV	86
3.2. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: A HABITAÇÃO EM FAVOR DA ECONOMIA.....	91
3.2.1. PMCMV: uma breve introdução	91
3.2.2. A periferização da moradia produzida pelo PMCMV	96
CAPÍTULO 4: A VERTICALIZAÇÃO URBANA NA PERIFERIA DA	
METRÓPOLE	102
4.1. AS MUDANÇAS NA CONFIGURAÇÃO TERRITORIAL DE VALPARAÍSO DE GOIÁS	102
4.1.1. Do Parque São Bernardo à emancipação política do “Valparaíso”	103
4.1.2. Valparaíso de Goiás após 2009: os impactos do PMCMV	109
4.1.3. Valparaíso de Goiás: um perfil atual	117
4.2. A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO VERTICAL APÓS 2009	122
4.2.1. Entre o condomínio e o edifício	122
4.2.2. Os produtores da verticalização urbana	125
4.2.3. A configuração territorial da verticalização urbana	135
4.2.4. A verticalização por meio do tempo	139
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	148
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	154

INTRODUÇÃO

A metrópole contemporânea não pode ser entendida se investigada somente pelo prisma intra-urbano. Ela não respeita limites administrativos e sua influência se expande para além da sua circunscrição oficial. Com a metrópole de Brasília não é diferente. Apesar de oficialmente limitada ao quadrilátero do Distrito Federal-DF ela avança sobre o espaço dos municípios goianos que a circundam, formando uma verdadeira Área Metropolitana.

Os municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília-AMB têm sofrido com a extensão da sua área de ocupação e o aumento do contingente demográfico devido a indisponibilidade política de terra existente no DF. Apesar da grande quantidade de terrenos disponíveis para a construção de moradias, o monopólio estatal e sua baixa disponibilidade para compra, soma-se ao rígido controle de zoneamento e destinação, lançando o preço da terra a altos patamares, impactando diretamente os valores das unidades residenciais, sejam lotes, casas ou apartamentos no quadrilátero da capital federal.

Observa-se que os municípios goianos que tem sua dinâmica socioespacial diretamente ligados à Brasília contém características próprias de uma periferia metropolitana: infraestrutura precária, baixa oferta de serviços e equipamentos públicos além de dependência econômica do núcleo da metrópole onde se encontram as melhores oportunidades de renda, emprego e educação.

Os municípios goianos limítrofes ao DF recebem parte do contingente populacional que foi “empurrado” pelo Governo do Distrito Federal-GDF para fora da capital federal. Além de receber migrantes de todas as partes do Brasil que inicialmente se instalam no DF, existe também uma considerável participação de moradores já radicados há vários anos em território brasiliense – e mesmo naturais do DF – que estão à procura de moradia a preços mais acessíveis, de maneira que se deslocam rumo aos municípios da fronteira entre as duas unidades. Neste sentido, os municípios do estado de Goiás limítrofes ao Distrito Federal, tornaram-se uma extensão informal – uma vez que estão fora do quadrilátero – do território da capital federal.

Neste sentido, Brasília se consolidou como uma grande metrópole e no primeiro momento, as cidades-satélites¹, atuais Regiões Administrativas-RA's, e a partir da década

¹ Como a Constituição Federal de 1988 vedou expressamente a divisão do Distrito Federal em municípios, para melhor administrar este território, optou-se por segmenta-lo administrativamente em “cidades-satélites”

de 1970, os municípios goianos que a circundam podem ser compreendidos como sua periferia metropolitana. Assim, não é possível analisar os municípios goianos do “Entorno de Brasília” – que optou-se denominar “Área Metropolitana de Brasília” – sem considerar a capital federal e sua dinâmica como indutora do processo de formação e consolidação destes espaços.

Devido à disponibilidade de terra urbana, a alta densidade demográfica, a mobilidade proporcionada pela rodovia federal BR 040 e o fato de ser a principal rota de ligação entre Brasília e a região sudeste do país, os municípios goianos da AMB, principalmente aqueles da Área Metropolitana de Brasília Sul, tornaram-se um solo fértil para a produção de Unidades Habitacionais-UH's em larga escala. Assim, desde a década de 1970, ali foram produzidas unidades habitacionais, o que atraiu aqueles que precisavam de moradia a preços acessíveis, ainda que distantes do centro metropolitano.

Com sua dinâmica socioespacial altamente relacionada à influência exercida por Brasília, Luziânia/GO – município limítrofe ao DF – se insere em um contexto metropolitano em relação à metrópole e cresceu vertiginosamente durante a década de 1990, culminando em sua divisão político-territorial, originando diversos municípios, entre eles, Valparaíso de Goiás, emancipado no ano de 1995.

Valparaíso de Goiás se destaca por possuir duas características que a tornam um locus privilegiado para a produção de UH's: alta densidade demográfica, sendo este município inclusive, o que ocupa a primeira posição na relação entre área e população em todo o estado de Goiás (IBGE, 2017), e a destinação fundiária da terra como 100% urbana, inexistindo áreas rurais. Assim, todo o solo urbano do município se torna uma mercadoria (especial) com grande potencial a ser explorado.

Durante o ano de 2009, com o fomento do governo federal por meio do Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV que subsidiou o financiamento de unidades habitacionais, aquele município experimentou uma dinamização nas atividades do setor da construção civil voltada a produção de habitações na qual diversas mercadorias deste ramo – casas, duplex, apartamentos, lotes – passaram a ser oferecidos com valores menores do que os praticados no Distrito Federal, fomentando um deslocamento populacional, considerando que em diversos casos, tornou-se mais barato o pagamento da casa

que não gozam de autonomia política, administrativa e financeira, estando diretamente subordinadas ao Governo do Distrito Federal.

financiada pelo PMCMV na periferia goiana de Brasília, do que o aluguel na periferia distrital ou no próprio núcleo brasiliense.

Dentre os municípios da Área Metropolitana de Brasília Sul, Valparaíso de Goiás ainda se destaca dos demais devido à recorrência de uma forma geográfica presente em sua paisagem: o edifício. O edifício é a forma material do processo de verticalização urbana, processo que representa uma revolução na forma de construir, afetando a dinâmica do capital na construção civil e mercado imobiliário, além de articular de forma inusitada o capital financeiro, fundiário e imobiliário (SOUZA, 1994). Dessa forma, o processo de verticalização não deve ser visto como consequência natural da urbanização, mas uma alternativa escolhida pelos diversos agentes que exploram o espaço urbano.

A forma geográfica produto do processo de verticalização urbana é o edifício de 4 (quatro) pavimentos ou mais, e é um dos principais traços da urbanização no Brasil. Sua função é primordialmente habitacional e a estrutura capitalista na qual está inserida é responsável pela disseminação do processo por diversas paisagens urbanas brasileiras.

A verticalização urbana é um traço marcante na paisagem de Valparaíso de Goiás e a forma edifício tem sido amplamente difundida naquele município. Este processo de verticalização não é recente, sua origem remete a década de 1990, porém, a partir de 2009 ele se intensifica e tem alterado a paisagem do município.

O bairro Parque das Cachoeiras exemplifica bem este processo. A partir do ano de 2009, sua infraestrutura passou por profundas transformações, para que ali fossem construídos condomínios habitacionais verticais que englobam serviços coletivos de lazer (piscinas, churrasqueiras, salão de festas) e segurança (controle de acesso 24 horas, vídeo monitoramento, segurança particular), além de gozar de rápido acesso a rodovia BR 040, uma das principais vias de acesso ao DF.

Após o ano de 2011, os primeiros edifícios de 11 pavimentos passaram a ser habitados, de maneira que apenas no Parque das Cachoeiras, foram ocupadas 3.304 UH's (apartamentos) e estima-se que em 2018 mais 480 ainda serão entregues. Naquele bairro, ainda há previsão legal para a construção de pelo menos mais quatro condomínios do porte daqueles que já existem.

Parte-se da premissa de que para analisar a verticalização urbana de Valparaíso de Goiás é preciso atentar para as duas perspectivas deste processo: do ponto de vista intra-metropolitano, ele se manifesta na periferia de uma grande metrópole nacional, como resultado da expansão da área de influência do núcleo – Brasília. Por outro lado, na

perspectiva intra-urbana, é necessário entender a configuração territorial do processo, identificando quais são as localidades nas quais ele se materializa. Assim, como ocorre o crescimento vertical da periferia goiana de Brasília, neste caso, em Valparaíso de Goiás? Onde e quando este processo se materializou no município?

Neste sentido, o objetivo geral desta pesquisa é analisar o processo de verticalização urbana com função habitacional na periferia metropolitana de Brasília após o ano de 2009. Como objetivos específicos busca-se em primeiro lugar, periodizar as mudanças na configuração territorial de Valparaíso de Goiás, em segundo, analisar os impactos do PMCMV em Valparaíso de Goiás, em terceiro, identificar as principais morfologias do processo de verticalização urbana e finalmente investigar a configuração territorial da verticalização urbana no município.

No Capítulo 1 desta pesquisa, discute-se a relação entre a geografia e o espaço, e quais são as categorias analíticas espaciais: a forma, a função, a estrutura e os processos. Por meio deste aporte teórico, busca-se interpretar o processo de verticalização urbana que é debatido por meio das contribuições de diversos autores.

No Capítulo 2, parte-se para discutir as principais características do processo de metropolização do espaço e baseado nas categorias analíticas espaciais, busca-se interpretar como elas podem ser apreendidas neste processo. Ainda neste capítulo, é feito um apanhado do processo de formação da Área Metropolitana de Brasília e como a influência da capital federal é determinante para o surgimento de núcleos urbanos no limite administrativo entre o DF e o estado de Goiás.

No Capítulo 3, debate-se como no atual modo de produção a habitação é transformada em mercadoria e quais foram as principais ações do Estado brasileiro para fomentar o acesso a este produto. Nestas ações, tem destaque o PMCMV que a partir do ano 2009, é consagrado como o principal motor da produção de habitações no Brasil.

Por fim, no Capítulo 4, são estabelecidos os distintos períodos da configuração territorial de Valparaíso de Goiás, analisados os impactos que o PMCMV causou naquele município, são identificadas as principais morfologias do processo de verticalização urbana e também a configuração territorial do processo, ou seja, as áreas onde ele se materializa.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A primeira etapa do trabalho foi a de pesquisa bibliográfica, de maneira que o entendimento teórico das categorias analíticas do espaço pudesse ser alcançado. Assim, foram utilizados livros e trabalhos científicos, desde artigos, dissertações a teses. Além de ser o ponto de partida, a pesquisa bibliográfica permeou toda a construção do trabalho.

Vale logo ressaltar que como o foco desta pesquisa era analisar a produção da habitação em sua forma vertical, foram desprezados todos os edifícios com função comercial ou mesmo com função mista, aqueles edifícios habitacionais que também abrigariam atividades terciárias como comércio, por exemplo.

Outra importante constatação metodológica realizada durante a pesquisa bibliográfica é a perspectiva dual pela qual a verticalização urbana em Valparaíso de Goiás pode ser analisada.

Na perspectiva intra-metropolitana, entendeu-se que a metrópole de Brasília é uma única cidade que acaba englobando diversos municípios, mais precisamente aqueles que formam sua Área Metropolitana. Neste sentido, a verticalização urbana naquele município goiano pode ser entendida como um processo que ocorre na periferia de uma metrópole.

Na perspectiva intra-urbana, parte-se do pressuposto que a configuração territorial da verticalização urbana não acontece de maneira aleatória, sendo guiado pelos seus produtores de maneira que o solo urbano possa ser explorado a render o maior lucro possível.

Na segunda etapa do trabalho o foco esteve voltado ao levantamento de dados. Estes dados foram divididos em dois grupos: os dados primários, que foram obtidos pelo pesquisador mediante incursões em campo e os secundários, que foram colhidos junto às instituições competentes.

No caso dos dados primários, eles foram obtidos nas incursões em campo realizadas durante os meses de maio e novembro de 2018. Por meio de entrevista realizada pelo autor aos representantes de cada um dos condomínios foi possível estabelecer a quantidade de edifícios, unidades habitacionais, além da relação dos respectivos serviços coletivos.

Ainda na fase de campo foram realizados os registros fotográficos e por meio do aplicativo para dispositivos com sistema operacional android, “UTM Geo Map”, foi

realizada a marcação de cada um dos pontos referentes a cada condomínio para obter as coordenadas necessárias para subsidiar a elaboração dos mapas.

É importante salientar que, conforme será visto durante a leitura da pesquisa, todos os edifícios com função habitacional produzidos em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009 estão no interior de condomínios. Assim, ao invés de ser feita a marcação individual de cada edifício, optou-se por representar graficamente os respectivos condomínios nos quais eles estão inseridos. Desta maneira, a marcação de cada ponto foi realizada na portaria de acesso para pedestres.

No caso dos dados secundários, foi utilizada a base disponível nos respectivos sítios da internet do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE e do Instituto Mauro Borges, órgão vinculado a Secretaria de Estado de Gestão e Planejamento do Governo do Estado de Goiás. Duas pesquisas realizadas pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal-CODEPLAN também foram utilizadas: o Perfil Econômico do Município de Valparaíso de Goiás, realizada em 2014 e a Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios-PMAD realizada em Valparaíso de Goiás no ano de 2015.

Com base na Lei de Acesso à Informação foi solicitado ao Ministério das Cidades, órgão gestor do Programa Minha Casa Minha Vida, lista de todos os financiamentos realizados no âmbito do programa no município de Valparaíso de Goiás para poder estabelecer a relação entre a quantidade de unidades habitacionais de cada edifício e a quantidade de financiamentos subsidiados pelo programa para cada um deles. Logo, seria possível apreender o impacto direto do PMCMV como financiador da habitação vertical neste contexto. Todavia, a disponibilização dos dados foram prontamente negadas, argumentando-se que eram estritamente bancários, portanto protegidos pelo sigilo.

Assim, em vez de utilizar o parâmetro do PMCMV para investigar o recente processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás, optou-se por estabelecer o recorte temporal inicial no ano de 2009, que certamente guarda bastante proximidade com os desdobramentos do programa federal naquele município.

Em pesquisa junto a Divisão de Obras da Superintendência de Serviços de Fiscalização Municipal-SUSFIM, foi possível verificar a quantidade de alvarás de construção e cartas de “habite-se” emitidos pelo município a partir do ano de 2010. Segundo aquela Divisão, a relação nominal anterior a este período não existia, portanto a pesquisa nestes registros não poderia ser realizada em períodos anteriores.

Partindo desta relação, foram enumerados os edifícios de 4 (quatro) ou mais pavimentos ocupados ou em processo de construção, voltados para a habitação, em Valparaíso de Goiás desde o ano de 2010 até 2017. Vale ressaltar que o ano de 2018 foi desconsiderado, uma vez que seus respectivos alvarás e cartas de “habite-se” ainda não haviam sido consolidados durante a fase de redação da pesquisa.

O único caso o qual não foi possível encontrar nem o alvará de construção e nem a carta de “habite-se”, porém o condomínio foi considerado na pesquisa – devido as informações obtidas em entrevistas com os moradores – é o do condomínio Costa Marina.

Sabe-se que o edifício é a forma material do processo de verticalização urbana, porém entende-se que é o seu fracionamento, sua subdivisão, que cumpre as funções para quais ele foi produzido. Neste sentido, em diversos momentos durante a pesquisa, além de considerar os edifícios produzidos utiliza-se também as UH’s para mensurar o referido processo.

Para delimitar o ano de produção da forma material do processo de verticalização urbana – o edifício – estabeleceu-se a seguinte sistemática: para aqueles que estavam ocupados, portanto com moradores, utilizou-se o ano de emissão da primeira carta de “habite-se” por parte da Prefeitura Municipal. Destaca-se que é a primeira carta, uma vez que alguns condomínios foram ocupados por etapas, logo alguns edifícios do mesmo condomínio foram habitados em momentos distintos.

Entendendo que o período de construção de um edifício é extenso e diante da falta dos registros na SUSFIM, considerou-se que os edifícios habitados no ano de 2010, portanto com carta de “habite-se” emitida no ano de 2010, tiveram sua construção iniciada no ano de 2009.

Para os edifícios que até dezembro de 2017 não possuíam carta de “habite-se” estabeleceu-se como ano de início da construção aquele no qual foi emitido seu respectivo alvará de construção pela Prefeitura Municipal. Logo, cruzando a relação entre alvarás e cartas emitidas foi possível identificar aqueles já ocupados e os que ainda estavam em fase de construção.

CAPÍTULO 1: VERTICALIZAÇÃO URBANA: UM PROCESSO ESPACIAL

A verticalização urbana pode ser compreendida como um processo espacial. Logo, sendo espacial é também social, uma vez que a concepção de espaço está intimamente ligada ao ser humano e sua organização coletiva. Sem eles não há movimento, não há ação por meio do tempo, não há a vida, não há espaço.

Dessa maneira, entender a verticalização urbana como um processo socioespacial requer uma análise mais profunda das próprias características do espaço e de suas categorias analíticas. Espaço este que tem relação umbilical com a ciência geográfica.

A análise geográfica é uma atividade que remonta a existência do próprio homem. Ao relacionar-se com o meio, ele o observa, interpreta e age baseado nas informações empíricas as quais teve acesso por meio da sua própria experiência ou por intermédio das experiências de outro.

A ciência geográfica, ainda que não reconhecida assim, remonta ao século XIX, quando os países imperialistas europeus passaram a incentivar o inventário dos recursos naturais de suas colônias, gerando informações de cunho científico. Desde então, diversos avanços têm sido realizados de maneira a sistematizar seu objeto e método de pesquisa. Uma das discussões mais relevantes – que perdura até a contemporaneidade – é sobre o objeto de estudo da geografia.

1.1. O ESPAÇO NO CENTRO DA DISCUSSÃO

1.1.1. A Geografia e o Espaço

A dita geografia tradicional remonta aos estudos de Humboldt e a paisagem, ao trabalho metodológico de Ritter e sua “geografia dos lugares”, ao alemão Ratzel e “seu” determinismo atrelado a “antropogeografia”. A resposta da escola francesa ao pensamento de Ratzel se deu por meio de Vidal de La Blache e a investigação da região juntamente com o possibilismo, chegando a geografia tradicional por fim, a proposta de Hartshorne e sua análise não com o objeto próprio e sim pelo uso do método geográfico (MORAES, 2007).

Moraes destaca o legado da geografia tradicional:

Em primeiro lugar, a Geografia Tradicional deixou uma ciência elaborada, um corpo de conhecimentos sistematizados, com relativa unidade interna e indiscutível continuidade nas discussões.

Em segundo lugar, a Geografia Tradicional elaborou um rico acervo empírico, fruto de um trabalho exaustivo de levantamento de realidades locais.

E, finalmente, o pensamento tradicional da Geografia elaborou alguns conceitos (como território, ambiente, região, habitat, área etc.) que merecem ser rediscutidos. Sua crítica permitirá um avanço, no trato das questões a que se referem (MORAES, 2007).

Durante a década de 1970 surge o movimento de renovação da geografia, o que vai originar a denominada “Geografia Pragmática”, “Geografia Quantitativa” ou “New Geography”. Com o objetivo de propor intervenções na realidade, de maneira que a geografia se tornasse um instrumento de planejamento, previsão e ação baseado em sistemas estatísticos, médias, variâncias e tendências.

Neste sentido, Moraes (2007) destaca que a Geografia Pragmática se apresentava como uma ferramenta de dominação burguesa, abandonava a definição de região como fruto de um processo histórico, de maneira que a considerava como um agrupamento baseado em técnicas estatísticas e linguagem burocrática, afastada do trabalho de campo.

Santos destaca que a “Nova Geografia” representou uma involução quando excluiu o movimento social, priorizando o *homo economicus* ao invés do *homo sapiens*, eliminando o espaço de suas preocupações. Dessa forma, “a geografia tornou-se uma viúva do espaço”. Para ele,

O espaço que a geografia matemática pretende reproduzir não é o espaço das sociedades em movimento e sim a fotografia de alguns de seus momentos. Ora, as fotografias permitem apenas uma descrição e a simples descrição não pode jamais ser confundida com a explicação. Somente esta pode pretender ser elevada ao nível do trabalho científico (SANTOS, 2012, p.75).

Segundo Soja, a Geografia Pragmática ainda que humanizada por meio das abordagens comportamentais e fenomenológicas, permaneceu fixando a geografia moderna nas aparências empíricas e “na descrição involuída” (SOJA, 1993, p. 67).

Em resposta a este movimento da Nova Geografia surge uma corrente do pensamento geográfico que seria denominada “Geografia Crítica” ou “Geografia Ativa”. Neste momento, a análise pragmática e estatística passa a dar lugar a uma geografia mais humana, voltada a denúncia das desigualdades sociais que se manifestam no espaço.

Para os autores desta nova corrente, o saber geográfico deveria ser uma arma à disposição da transformação da realidade social, de forma a constituir uma geografia militante, com conteúdo político de conhecimento científico. Segundo Moraes,

Tratava-se de explicar as regiões, mostrando não apenas suas formas e sua funcionalidade, mas também as contradições sociais aí contidas: a miséria, a subnutrição, as favelas, enfim as condições de vida de uma parcela da população, que não aparecia nas análises tradicionais de inspiração ecológica.

A unidade da Geografia Crítica manifesta-se na postura de oposição a uma realidade social e espacial contraditória e injusta, fazendo-se do conhecimento geográfico uma arma de combate à situação existente (MORAES, 2007).

Neste sentido, o saber geográfico deveria contribuir para a exposição das mazelas que constituem a própria sociedade contemporânea, evitando-se acreditar em um saber científico teoricamente imparcial. Para aqueles geógrafos, o conhecimento manifestamente politizado para denunciar as desigualdades do sistema capitalista era uma maneira de promover a emancipação do homem.

Na contemporaneidade, os avanços dos meios de transporte, atrelados as novas tecnologias de informação e comunicação, somados a expansão da economia internacional mundializada apontam para a crise da noção clássica de região, uma vez que a sua coerência interna não é mais uma realidade viva, sendo definida no exterior, no ambiente externo ao lugar onde ela se materializa (SANTOS, 2012). Observa-se que as ações distanciam-se do lugar onde elas se materializam e onde elas devem produzir seu resultado. Segundo a visão de Santos:

As ações são cada vez mais estranhas aos fins próprios do homem e do lugar. Daí a necessidade de operar uma distinção entre a escala de realização das ações e a escala do seu comando. Essa distinção se torna fundamental no mundo de hoje: muitas das ações que se exercem num lugar são o produto de necessidades alheias, de funções cuja geração é distante e das quais apenas a resposta é localizada naquele ponto preciso da superfície da Terra (SANTOS, 2014a, p. 80).

Desta maneira, o lugar não se explica mais nele mesmo. O que acontece ali já não é fruto unicamente de sua realidade e de seu cotidiano, mas sim de um conjunto de ações que emanadas por indivíduos alheios a sua rotina. Giddens denominou este fenômeno de “lugares fantasmagóricos”, destacando as relações entre os “ausentes”:

O advento da modernidade arranca crescentemente o espaço do tempo fomentando relações entre outros "ausentes", localmente distantes de qualquer situação dada ou interação face a face. Em condições de modernidade, o lugar se torna cada vez mais fantasmagórico: isto é, os locais são completamente penetrados e moldados em termos de influências sociais bem distantes deles. O que estrutura o local não é simplesmente o que está presente na cena; a "forma visível" do local oculta as relações distanciadas que determinam sua natureza (GIDDENS, 1991, p. 22).

Assim, a análise geográfica não pode estar voltada exclusivamente para o movimento interno do lugar, correndo o risco de explicar a realidade com foco em falsas relações. Para analisar este mundo contemporâneo, Soja defende a perspectiva do "materialismo histórico-geográfico", entendendo-o como

uma convocação irresistível para uma reformulação radical da teoria social crítica como um todo, do marxismo ocidental em particular, e das muitas maneiras diferentes como encaramos, conceituamos e interpretamos não apenas o espaço em si, mas toda a gama de relações fundamentais entre o espaço, o tempo e o ser social, em todos os níveis de abstração (SOJA, 1993, p. 58)

Em detrimento da perspectiva quantitativista, das análises fechadas na regionalização, no novo movimento do pensamento geográfico, o espaço passa a ser o foco da discussão. Santos destaca que "a geografia deve ocupar-se em pesquisar como o tempo se torna espaço e como o tempo passado e o tempo presente têm, cada qual, um papel específico no funcionamento do espaço atual" (SANTOS, 2012, p. 135).

1.1.2. O Espaço e suas definições

A própria definição do espaço é uma discussão que perdura há muito tempo e para Santos ele pode ser apreendido sob múltiplas perspectivas. Em um primeiro momento, ele considerou o espaço como um conjunto de fixos e fluxos. Para ele, "os elementos fixos em cada lugar, permitem ações que modificam o próprio lugar, fluxos novos ou renovados que recriam as condições ambientais e as condições sociais, e redefinem cada lugar" (SANTOS, 2014a, p. 61).

Para além da definição de espaço é necessário apreender o que lhe distingue da paisagem e da configuração territorial. Segundo Santos a paisagem "é o conjunto de formas que, num dado momento, exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homem e natureza" (SANTOS, 2014a, p. 103). A paisagem é o

que os sentidos humanos podem experimentar, ver e tocar – considerando sua característica material e física – manifesta por meio de objetos reais concretos.

Carlos também contribui para a definição do que é a paisagem, destacando a ideia do “plano do imediato”:

A ideia de paisagem na perspectiva geográfica, liga-se ao plano do imediato, aquele da produção do espaço analisado como produto das transformações que a sociedade humana realiza a partir da natureza em um determinado momento do desenvolvimento das forças produtivas sob múltiplas formas de uso, seja através da construção da moradia, do lazer, das atividades de trabalho.

(...)

A paisagem revela uma história, o passado inscrito nas formas geradas por tempos diferenciais acumulados, mas sempre atuais, sincrônicos e diacrônicos, que produzem uma impressão apreendida pelos sentidos (CARLOS, 2007, p. 33).

A configuração territorial “é o conjunto de elementos naturais e artificiais que fisicamente caracterizam uma área” (SANTOS, 2014a, p. 103). Ela é a materialidade, os aspectos visíveis de determinada área, logo abarca elementos produzidos pelo homem ou não: rios, lagos, florestas, avenidas, edifícios e casas. São os aspectos possíveis de serem descritos e analisados sem incluir a vida social que com eles interage.

A relação entre paisagem e configuração territorial pode ser compreendida pela perspectiva de Santos que afirma que a paisagem “é apenas a porção da configuração territorial que é possível abarcar com a visão” (SANTOS, 2014a, p. 103).

Assim, uma mesma cidade possui sua configuração territorial e sua paisagem. Enquanto na configuração territorial o que se destaca é o conjunto de elementos naturais e artificiais que caracterizam uma área, na paisagem é a perspectiva do observador que determina o que sua visão pode abarcar.

Como a configuração territorial “é dada pelo conjunto formado pelos sistemas naturais existentes em um dado país ou numa dada área e pelos acréscimos que os homens superimpuseram a esses sistemas naturais” (SANTOS, 2014a, p. 62), entende-se que os elementos naturais e artificiais de uma área não estão dispostos de maneira estática.

A ideia dos “acrécimos” proposta por Santos evidencia que os elementos são transformados, deslocados e mesmo abandonados de acordo com a necessidade social de sua época. No caso dos elementos naturais, eles seguem a tendência de alteração mais lenta e gradual, enquanto os elementos artificiais sofrem com uma dinâmica mais intensa.

Em outro momento, Santos afirma que a configuração territorial “é a soma de pedaços de realizações atuais e de realizações do passado” (SANTOS, 2013, p. 66) destacando a importância do tempo na formação da configuração territorial. Dessa maneira, existem intervalos temporais onde aquele conjunto de elementos – que formam uma configuração territorial – estão dispostos em uma formação única e irrepetível, de maneira que estes intervalos temporais podem ser definidos como períodos.

Para Santos, os períodos são “pedaços de tempo submetidos à mesma lei histórica, com a manutenção das estruturas” (SANTOS, 2013, p. 67). O autor ainda destaca que as periodizações podem ser muitas, diferenciando-se de acordo com a escala de observação.

Souza também contribui no sentido de definir o que é um período:

Período é entendido aqui como etapa ou momento do modo de produção, muito bem expresso, pelas formações sociais, as quais sempre realizam, num dado lugar, a combinação de idades e momentos distintos (SOUZA, 1994, p. 49).

Para caracterizar os períodos, Santos destaca a importância das técnicas, dos objetos e do arranjo destes objetos, juntamente com as novas formas de ação, “em realidade, não há apenas novos objetos, novos padrões, mas, igualmente, novas formas de ação” (SANTOS, 2014a, p. 96), que se somam. O que para Souza é visto como “formações sociais” em Santos são “novas formas de ação”, considerando que a ação tem o homem como protagonista.

Santos ainda entende que o período também pode ser sinônimo de “regime”. Ele aponta a produção e as formas materiais e não materiais de vida como determinantes para diferenciar períodos:

Cada período poderá ser delimitado no tempo pelo que se poderá chamar de regime, isto é, o pedaço de tempo ou duração no qual, em torno de um dado tipo e forma de produção, formas materiais e não materiais de vida se mantêm mutuamente integradas com o processo produtivo (SANTOS, 2014b, p. 98).

O uso da escala geográfica para promover a periodização é destacada por Santos e para ele a escolha da escala é central uma vez que a interpretação demandará maior esforço – ou não – de acordo com a escala escolhida. Ainda segundo o autor, a análise dos períodos históricos revelam a mudança de valor das variáveis investigadas e assim,

A análise, qualquer que seja, exige uma periodização, sob pena de errarmos frequentemente em nosso esforço interpretativo. Tal periodização é tanto mais simples quanto maior a escala do estudo, e tanto mais complexa e capaz de subdivisões quando mais reduzida é a escala (SANTOS, 2014b, p. 13).

Ainda vale distinguir a paisagem do que vem a ser o espaço. Nesta tarefa é necessário recorrer a prática da abstração: caso aconteça um evento que dizime a vida humana de determinada área, ali permanecerá somente a paisagem, e conseqüentemente, a configuração territorial.

Retomando a discussão acerca do espaço, em outro momento, Santos entende que o espaço é formado “por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá” (SANTOS, 2014a, p. 63).

Para o autor, a ideia de *conjunto* parte do pressuposto que há a interação direta entre os objetos e as ações. Os objetos se dividem em dois grupos: os objetos naturais, aqueles dispostos na natureza selvagem, sem a intervenção humana, como rios e vales, e os objetos técnicos, que são produzidos pela ação humana, como estradas e cidades.

Em relação ao objeto, Santos entende que:

Os objetos que interessam à Geografia não são apenas objetos móveis, mas também imóveis, tal uma cidade, uma barragem, uma estrada de rodagem, um porto, uma floresta, uma plantação, um lago, uma montanha. Tudo isso são objetos geográficos.

(...)

Para os geógrafos, os objetos são tudo o que existe na superfície da Terra, toda herança da história natural e todo resultado da ação humana que se objetivou (SANTOS, 2014a, p. 72).

A análise exclusiva dos objetos, dissociados das ações, e vice-versa, não podem apontar para o conhecimento, uma vez que os objetos isoladamente, não possuem uma realidade filosófica. As ações definem os objetos, de maneira que lhes impõe um sentido. Assim, “uma geografia social deve encarar, de modo uno, isto é, não separado, objetos e ações ‘agindo’ em concerto” (SANTOS, 2014a, p. 86).

Para o autor, os geógrafos devem “tratar geograficamente” os objetos encontrados sem desprezar o contexto no qual estes objetos são produzidos e inseridos no espaço, considerando seu valor social.

Esses objetos e essas ações são reunidos numa lógica que é, ao mesmo tempo, a lógica da história passada (sua datação, sua realidade material, sua causação original) e a lógica da atualidade (seu funcionamento e sua significação presentes). Trata-se de reconhecer o valor social dos objetos, mediante um enfoque geográfico. A significação geográfica e o valor geográfico dos objetos vem do papel que, pelo fato de estarem em contiguidade, formando uma extensão contínua, e sistemicamente interligados, eles desempenham no processo social (SANTOS, 2014a, p. 77).

Sua visão de que o espaço é um conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações fica evidente no momento em que ele afirma que a ação “não se dá sem que haja um objeto; e, quando exercida, acaba por se redefinir como ação e por redefinir o objeto, por isso os eventos estão no próprio cerne da interpretação geográfica dos fenômenos sociais” (SANTOS, 2014a, p. 95).

Ele entende que os objetos condicionam a maneira como acontecem as ações, e as ações criam novos objetos ou se realizam sob objetos preexistentes, “É assim que o espaço encontra a sua dinâmica e se transforma” (SANTOS, 2014a, p. 63). Santos afirma que nem a forma (entendida como objeto), nem a vida (encarada como a ação) tem existência autônoma, eles precisam agir em conjunto, em unidade para que possa haver movimento e significação.

No exemplo citado para induzir a distinção entre a paisagem e o espaço, a vida que animava a paisagem e a configuração territorial anterior ao evento catastrófico era o espaço: o que é material e palpável mais o social, a vida humana. Nas palavras do próprio autor, “o espaço não pode ser apenas formado pelas coisas, os objetos geográficos, naturais e artificiais, cujo conjunto nos dá a Natureza. O espaço é tudo isso, mais a sociedade: cada fração da natureza abriga uma fração da sociedade atual” (SANTOS, 2014b, p. 12).

Para Carlos, entender o espaço geográfico como produto histórico e social, “abre perspectivas para analisar as relações sociais a partir de sua materialização espacial, o que significa dizer que a atividade social teria o espaço como condição de sua realização” (CARLOS, 2007, p. 41).

Por fim, Santos conclui o que para ele seria o segredo para desmistificar o espaço:

Para desmistificar o espaço, é preciso levar em conta dois dados essenciais: de um lado a paisagem, funcionalização da estrutura tecnoprodutiva e lugar da reificação; de outro lado, a sociedade total, a formação social que anima o espaço. Assim, desmistificaremos o espaço e o homem (SANTOS, 2012, p. 266).

1.1.3. Os ingredientes analíticos do Espaço: Forma, Função, Estrutura e Processo

Uma vez que o espaço é o conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações, faz-se necessário atentar para suas categorias analíticas, o que Santos também denominou de “ingredientes analíticos” do espaço (SANTOS, 2014b, p. 70). São eles: forma, função e estrutura, inseridos em um processo dialético que se desenrola por meio do tempo (processo). Vistos independentemente, representam apenas frações da realidade, já em conjunto, constroem uma discussão baseada na totalidade (SANTOS, 2014b, p. 71).

Souza afirma que a forma é “estrutura técnica revelada, portanto arquitetural, ou objeto responsável pela execução de determinada função, é produto do processo produtivo (pois também implica trabalho) e, conseqüentemente, histórico” (SOUZA, 1994, p. 88).

Se remetendo especificamente aos estudos do espaço urbano, Correa o define como fragmentado e articulado “reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais. É este o nosso objeto de estudo” (CORREA, 1989, p. 9).

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

Santos também destaca o valor social da forma, que só tem relevância quando a sociedade lhe atribui valor. “Como as formas geográficas contêm frações do social, elas não são apenas formas, mas formas-conteúdo” (SANTOS, 2014b, p. 12).

Por adquirirem uma vida, sempre renovado pelo movimento social, as formas – tornadas assim formas-conteúdo – podem participar de uma dialética com a própria sociedade e assim fazer parte da própria evolução do espaço (SANTOS, 2014a, p. 106).

A forma é “o aspecto visível de uma coisa. Refere-se, ademais, ao arranjo ordenado de objetos, a um padrão. Tomada isoladamente, temos uma mera descrição de fenômenos ou de um de seus aspectos num dado instante do tempo” (SANTOS, 2014b, p. 69). Para o autor, a forma ainda pode ser “imperfeitamente definida como uma estrutura técnica ou objeto responsável pela execução de determinada função” (SANTOS, 2014b, p. 69).

Esta forma se materializa sob o espaço, assim sua observação é mais evidente, uma vez que é visível, palpável e mensurável. Desta maneira, deve-se empreender esforços no sentido de superar a investigação focada unicamente na forma, ao mesmo tempo que também não se pode optar pelo desprezo dela.

Carlos destaca que a forma acaba por revelar a história da civilização, no sentido que “espacialmente, revela-se como acumulação de tempos. O suporte material justapõe tempos, há uma temporalidade diferenciada na cidade (CARLOS, 2007, p. 46).

A forma inclui sua apresentação física, concreta – o que os arquitetos chamariam de tipologia construtiva – porém não pode ser analisada fora do contexto da estrutura, da função e dos processos que a permeiam, sob o risco de chegar a conclusões equivocadas.

A forma geográfica é o objeto geográfico dotado de função. Assim, Santos afirma que “para alcançar o conhecimento, a forma nos dá um ponto de partida, mas está longe de nos dar um ponto de chegada, sendo insuficiente para oferecer, sozinha, uma explicação” (SANTOS, 2014a, p. 99).

Santos atenta para o fato de que a forma e a função estão diretamente relacionadas, uma vez que a função “é a atividade elementar de que a forma se reveste” (SANTOS, 2014b, p. 69), podendo ter – cada forma – mais de uma função.

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

Desta maneira, a análise que contemple somente os objetos dispostos em sua materialidade sob o espaço, sem atentar para sua função certamente resultará numa investigação superficial. A função ainda pode ser entendida como uma atividade esperada de uma forma.

A função é atribuída ao objeto pela estrutura social considerando que ele não possui em si mesmo realidade filosófica. Nas palavras de Santos, “só por sua presença, os objetos técnicos não têm outro significado senão o paisagístico. Mas eles aí estão também em disponibilidade, à espera de um conteúdo social” (SANTOS, 2014a, p. 105).

Logo um edifício – uma forma geográfica – pode desempenhar uma função habitacional quando construído para este fim, composto por apartamentos, ou pode ainda exercer uma função comercial quando composto por salas comerciais.

Como a forma está ligada ao objeto, a função está ligada a ação. Para Santos, a ação é inerente à função e condiz com a forma que a contém, somente desta maneira os processos passam a ser inteiramente significados e são corporificados (SANTOS, 2014b, p. 13).

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

O espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações sociais que estão acontecendo diante dos nossos olhos e que se manifestam através de processos e funções (SANTOS, 2012, p. 153).

Em outro momento, ele destaca que a totalidade é inseparável da estrutura, “sem o que estaremos trabalhando com uma totalidade cega e confusa. Como a totalidade de que falamos é a totalidade social, as estruturas correspondentes são as estruturas sociais” (SANTOS, 2012, p. 219). Para o autor, ao contrário do que pensam alguns que priorizam a análise espacial voltada ao conteúdo econômico, as relações sociais se inserem no rol de influências que modificam a estrutura do espaço. O *homo economicus* é somente uma parte da estrutura social, não sua totalidade.

Forma, função e estrutura devem ser investigados concomitantemente e de maneira dialética uma vez que cada um exerce influência direta sob o outro na organização espacial. O autor destaca que é a definição de forma-conteúdo que unifica as categorias analíticas do espaço:

A ideia de forma-conteúdo une o processo e o resultado, a função e a forma, o passado e o futuro, o objeto e o sujeito, o natural e o social. Essa ideia também supõe o tratamento analítico do espaço como um conjunto inseparável de sistemas de objetos e sistemas de ações (SANTOS, 2014a, p. 103).

Outro autor que aponta para a necessidade de análise da forma, função e estrutura é Lefebvre. Segundo Lencioni,

Ele coloca, em primeiro lugar, que as três noções – forma, função e estrutura – devem ser utilizadas igualmente, com o mesmo peso para analisar o real. Em segundo lugar, essas noções permitem conceber estabilidades provisórias e equilíbrios momentâneos. Em terceiro lugar, elas revelam um conteúdo às vezes resguardado, implícito e dissimulado nas formas, estruturas e funções analisadas (LENCIONI, 2017, p. 20).

Utilizando-se destas categorias analíticas chega-se “a um movimento mais profundo, mais real: o movimento dialético da sociedade e da história” (LEFEVBRE, 1971a, p. 189 apud LENCIONI, 2017, p. 20) ao passo de que ao se privilegiar somente uma delas, excluídas as demais, “se opera uma redução do conhecimento que o mutila ao torna-lo unilateral; o conhecimento só apreende uma parte da realidade” (LEFEVBRE, 1971a, p. 165 apud LENCIONI, 2017, p. 20).

A relação entre estes três ingredientes analíticos do espaço não pode desprezar o decurso do tempo. O tempo deve ser tratado na perspectiva de um *processo*, considerando que o tempo histórico proporciona o entendimento de como se deu a organização espacial. Para Santos “o conhecimento real de um espaço não é dado pelas relações e, sim, pelos processos. (...) Quando se fala de processo, também se está falando de tempo” (SANTOS, 2012, p. 84).

Cada forma é criada para atender uma necessidade da estrutura social do presente, para realizar uma função atual. Assim o espaço é composto por formas criadas pela estrutura social de “outro presente” que se somam as formas atuais. As formas do “outro presente” acabam por receber funções atribuídas pela estrutura social atual e neste movimento o tempo é o ingrediente que faz a ligação entre a forma, sua função dentro de determinada estrutura.

Em outro momento, Santos aponta para a necessidade de empiricizar o tempo, se for necessário trabalhá-lo paralelamente às formas. Assim, mais uma vez, ele evidencia a necessidade de estabelecer a periodização para investigar a constituição do espaço.

As formas, quando empiricizadas, apresentam-se seja como objeto, seja como relação a obedecer. Entretanto, é também necessário empiricizar e precisar o tempo, se nós queremos trabalha-lo paralelamente às formas. Esse é, talvez, um dos grandes problemas metodológicos que se colocam para a história das cidades e da urbanização (SANTOS, 2013, p. 65).

O autor faz uma analogia gramatical para exemplificar a inter-relação entre as categorias analíticas do espaço: “Podemos pretender que a estrutura seja vista como o *sujeito*, a função como o *verbo* (ação através do processo) e a forma como o *complemento* (objeto do verbo)” (SANTOS, 2014b, p. 72).

Apesar do entendimento de que para apreender a totalidade é necessário analisar o espaço e todas as suas categorias, é possível o estudo mais aprofundado de um deles, considerando que “pode-se mesmo reduzir cada um desses conceitos até designar uma

forma significativa, uma estrutura dominante ou uma função prevalente” (SANTOS, 2014b, p. 71).

Não pode haver uma prioridade absoluta sob o risco de perder a relação dialética entre as categorias, porém em alguns momentos uma delas pode ser mais relevante para a análise. Por fim, vale ressaltar a contribuição síntese de Santos: “O *ser* é a sociedade total; o tempo são os *processos*, e as funções, assim como as formas são a *existência*” (SANTOS, 2012, p. 218).

1.2. VERTICALIZAÇÃO URBANA: UMA ARTICULAÇÃO INUSITADA

1.2.1. A cidade capitalista

Na contemporaneidade, diversas transformações são impostas na cidade pelo atual modo de produção. Elas podem ser constatadas mediante a investigação sistemática, ou mesmo, durante a realização de atividades rotineiras. Estas transformações têm sua faceta espacial, sendo – muitas delas – observadas na paisagem, e mesmo na configuração territorial urbana.

Uma das características do modo de produção capitalista é sua capacidade de atribuir valor financeiro a quase todas as instâncias da vida humana. E o espaço não foge a esta regra. O preço do aluguel ou do imóvel é determinado pelo fato de ser “um bem indispensável à vida, de ser propriedade de alguns homens e não ser de outros, e de que nas cidades o seu valor se eleva pelo alto nível de concentração populacional e de atividades” (SPOSITO, 2008, p. 74).

As transformações instantâneas na cidade apresentam a tendência de destruição dos referenciais urbanos, devido a sua procura ininterrupta pelo novo, onde as profundas transformações na morfologia e as construções de novas formas constituem uma imagem da modernidade, que se traduz na constante transformação da paisagem (CARLOS, 2007). A inovação e a renovação das formas urbanas, para Santos, muitas vezes se constitui de “fachada científica para operações capitalistas” (SANTOS, 2014c, p. 193).

Desapropriam-se terrenos, ampliam-se avenidas, erguem-se muros, abrem-se novos loteamentos de maneira que Carlos aponta para uma verdadeira “violência da transformação morfológica” na metrópole.

A violência da transformação morfológica está associada, na metrópole, às intervenções urbanas que mudam, sem cessar, os usos dos lugares e com estes as modalidades e os tempos do uso. Ao transformar a morfologia, reduzem-se as possibilidades dos usos, esses entendidos como momentos essenciais da vida, em sua transformação radical, que fazem explodir as relações sociais tradicionais pela mudança nas funções do lugar (a rua é agora lugar de passagem, a praça está cercada e vigiada, o shopping center se descobre como lugar de lazer – a compra como lazer) dentro da metrópole, bem como da transformação do lugar em si. A articulação destes dois elementos influencia o valor do solo urbano na medida em que provoca a valorização da área, ao mesmo tempo em que, deteriora o uso (CARLOS, 2007, p. 57).

Estas novas formas, estão diretamente ligadas a realização de novas funções, no sentido que Carlos compartilha a visão de Santos de que a morfologia (as formas) está entrelaçada ao uso (as funções), como momentos essenciais (os processos) da vida, tudo isso ligado umbilicalmente à estrutura social do modo de produção capitalista, em direção a obtenção do lucro por meio da comercialização do espaço.

O capital muda a cidade de acordo com sua necessidade, transformando-a por meio da ação do mercado, que é o principal agente destas transformações. Tratando desta dinâmica, Sposito (2004) afirma que contrariamente as tendências passadas a cidade se tornou um negócio, e atualmente o espaço planejado é resultado das estratégias e tendências do mercado, não mais da história.

Souza destaca que o crescimento das cidades da atualidade são determinados pela “multiplicidade e complexidade de interesses nelas envolvidos. Interesses enormes e lucrativos na produção específica do espaço urbano, público e privado” (SOUZA, 1994).

Segundo Santos (2015), a cidade já não pode ser entendida como o lugar dos negócios e sim, ela mesma como o próprio negócio se que realiza mediante a produção do espaço urbano. Ele destaca que a produção (e reprodução) do espaço urbano é uma das principais estratégias de acumulação da contemporaneidade:

A produção do espaço e a possibilidade da cidade como negócio emergem aqui no centro dessas estratégias (de acumulação), e um dos segmentos que guarda a potência de revelar a pertinência da redefinição do paradigma é o segmento imobiliário (SANTOS, 2015, p. 34).

Como algumas das maneiras utilizadas para extrair o maior lucro possível neste setor, se destacam a requalificação de espaços (antes residenciais) para a construção de unidades que abriguem atividades terciárias modernas e a gentrificação como poderosas forças que impulsionam a realização de lucros na atividade imobiliária.

A remoção de bairros, moradias, equipamentos e a instauração de uma cambiante morfologia urbana nesses espaços metropolitanos seguem à risca os parâmetros exigidos de rentabilidade do capital em sua forma mais fluida. A vida nas metrópoles aparece submetida aos mandos desse padrão de relacionamento dominado pelas finanças (SANTOS, 2015, p. 35).

Assim, é possível entender a afirmativa de Santos que aponta para o espaço como “uma forma durável, que não se desfaz paralelamente à mudança de processos; ao contrário, alguns processos se adaptam às formas preexistentes enquanto outros criam novas formas para se inserir dentro delas” (SANTOS, 2012, p. 173).

Como processo que se adapta às formas preexistentes e também cria novas formas, na atualidade, destaca-se o que Pereira denomina de processo de “reestruturação imobiliária”. Para o autor “a noção de reestruturação imobiliária é, inicialmente, uma percepção da dinâmica imobiliária um entendimento da especificidade das formas de propriedade do imóvel urbano, do edifício e da terra” (PEREIRA, 2013, p. 100).

Ele destaca que atualmente a valorização imobiliária se associa ao nível global da acumulação, se apresenta como um imbricamento da dimensão social e espacial de forma a gerar a uma unidade e, por fim, se especifica no particular movimento de valorização e capitalização da propriedade imobiliária.

A produção imobiliária acaba por alinhar os interesses das elites locais e também do setor financeiro mundial quando os grandes empreendedores imobiliários passam a capitalizar recursos nas bolsas de valores, estratégia observada no Brasil a partir do ano de 2006 (SANTOS, 2015).

Assim, a noção de reestruturação imobiliária pode ser tornar uma maneira de falar da cidade, que indo além da reconfiguração, busca compreender sua transformação, articular o global e o local e, o social e o espacial, dando conta simultaneamente do que seria o mais abrangente e o mais específico: o que, aliás, articula a produção do espaço e a produção imobiliária na distribuição dos grupos sociais na cidade (PEREIRA, 2013, p. 101).

Neste processo de reestruturação imobiliária se destacam as novas formas de construção voltada à habitação, organização espacial e mesmo os títulos de propriedade, fazendo surgir os megaprojetos arquitetônicos, as “cidades-planejadas”, os “condomínios-clubes”, os bairros murados e os edifícios cada vez mais altos, muitas vezes custeados e financiados ao consumidor final pelo crédito obtido em instituições de abrangência global, realizando o alinhamento de uma estratégia de extração do lucro por meio da produção do espaço.

Assim, a visibilidade de uma arquitetura de novidades esconde o que desestrutura e reestrutura: uma ordem que desabsolutiza a propriedade da terra para produzir mais privatização. Inova a propriedade da terra, no momento atual pela desabsolutização da propriedade, ao compreender com a noção de reestruturação imobiliária a tendência de a transição metropolitana imbricar a propriedade parcelada da cidade e o seu conjunto aos mecanismos de financeirização da riqueza (PEREIRA, 2013, p. 103).

Em meio a grande quantidade de formas produzidas no espaço neste processo de reestruturação imobiliária dentro da cidade, a forma edifício se destaca. O edifício é a forma material de outro processo – verticalização urbana –, que tem sua função atribuída pela sociedade, neste caso, inserida numa estrutura do modo de produção capitalista.

1.2.2. Verticalização urbana: uma breve discussão

O espaço tem sido moldado de maneira a atender interesses de grupos que direcionam o planejamento por intermédio de investimentos públicos e regulações, com o objetivo que muitas vezes é a realização do lucro. Neste contexto, a paisagem urbana tem sido impactada com a presença de um processo espacial: a verticalização.

Segundo Raffestin, a verticalização urbana é consequência da renda da terra, segundo as palavras do autor: “ganhar sempre mais por um metro quadrado e concentrar nas cidades sempre mais habitantes e, sobretudo, atividades” (RAFFESTIN, 2015, p. 19).

A verticalização é própria do processo de urbanização brasileiro, um fenômeno dos tempos modernos, sendo responsável por consideráveis alterações na estrutura das cidades (RAMIRES, 1998a). Tows (2010) também sugere que a verticalização é uma característica simbólica da urbanização brasileira, segundo o qual a urbanização tem como um dos seus principais símbolos a verticalização.

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

Antes restrita aos núcleos das metrópoles americanas, este processo avança para além dos limites centrais, indo ao encontro de diversas realidades distintas. Periferias e cidades médias cada vez mais convivem com essa nova forma presente na paisagem.

Para entender a verticalização urbana é preciso considerá-la como um processo espacial. Como todo processo espacial, ela possui uma forma, uma função que estão dispostos e organizados de acordo com os interesses de uma estrutura social.

Neste processo, a forma correspondente é o edifício. Além de ser um objeto geográfico o edifício também se caracteriza por ser uma forma. O edifício não é uma forma necessariamente nova. Uma de suas primeiras citações está na Bíblia, no livro do Genesis, onde os habitantes da terra, por meio de uma torre, expressariam sua fama e poderio, revelando a dimensão simbólica daquela forma:

Disseram uns aos outros: ‘Vamos fazer tijolos e queimá-los bem’. Usavam tijolos em lugar de pedras, e piche em vez de argamassa. Depois disseram: ‘Vamos construir uma cidade, com uma torre que alcance os céus. Assim nosso nome será famoso e não seremos espalhados pela face da terra’ (BÍBLIA, 2011, p. 17-18).

Para Mendes (2009), já na idade média, a torre teria outra destinação sendo a moradia ainda uma função acessória, representando uma evolução das torres que serviam como símbolo do poderio econômico e militar de determinada cidade.

Durante os séculos XIV e XV, a torre, embora apenas acessoriamente a serviço de moradia, erguia-se junto às fortalezas como um estandarte. Desde então, foi um símbolo que substituiu as flechas das catedras, e os adornos de seu topo eram as flâmulas e as bandeiras que identificavam o proprietário: um cavaleiro ou um aristocrata (MENDES, 2009, p. 16).

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

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

O que se aplica à expansão horizontal da cidade comercial no século XIX e depois, aplica-se igualmente à sua expansão vertical por meio do elevador. Este, a princípio, confinava-se às cidades maiores do Novo Mundo. Contudo, os erros radicais que se cometeram inicialmente na promoção dos arranha-céus são agora universais, em parte pelo afrouxamento de exagerados controles, em parte pela pressão comercial, em parte pela imitação “elegante”, em parte pelo desejo do arquiteto de explorar novas facilidades tecnológicas (MUMFORD, 1998, p. 465).

Somekh (1997) também destaca que este processo se inicia nos Estados Unidos da América e sua disseminação denota a expansão cultural e econômica daquela potência mundial. A autora destaca ainda a relação entre a construção dos edifícios altos e a energia elétrica, no sentido que a energia é condição para o aumento no número de pavimentos dos edifícios, considerando que o deslocamento interno com base no elevador é indispensável. “Isso pode explicar o fato de a verticalização ser um fenômeno típico das cidades americanas e não das europeias, pois os grandes centros europeus até o fim do século XIX já estavam ocupados e consolidados” (SOMEKH, 1997, p. 74).

Como os grandes centros das cidades da Europa já estavam ocupados e consolidados, não era viável a construção de novos edifícios após a ampliação do acesso a energia elétrica. Assim, a verticalização – neste momento – teve nas cidades americanas um terreno fértil para sua expansão e materialização, tornando-se um símbolo do urbanismo norte-americano.

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

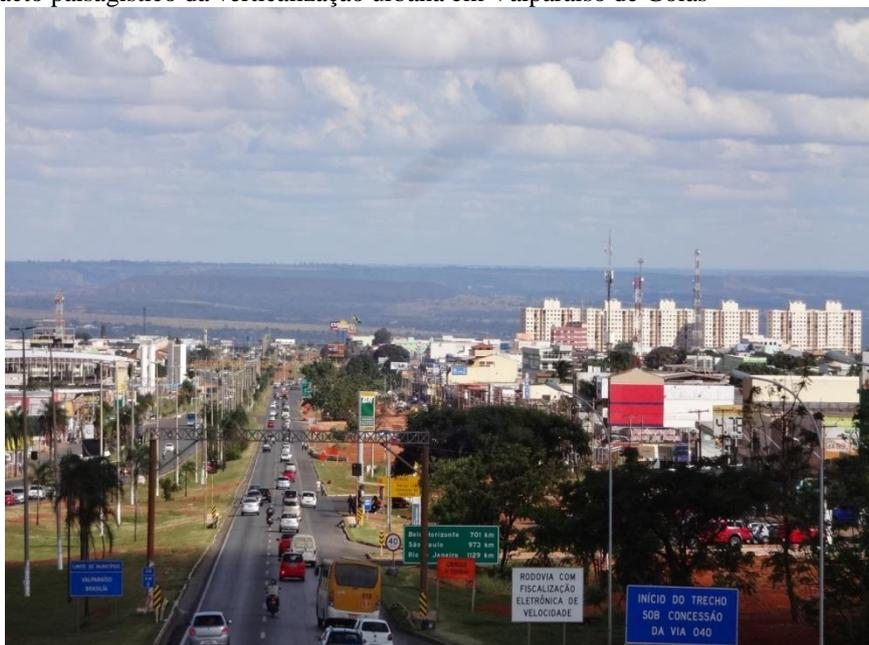
Para Souza “o edifício é antes de mais nada, a concentração material da arquitetura e da engenharia” (SOUZA, 1994). O edifício é um objeto geográfico que reúne um alto grau de conteúdo técnico, somente sendo possível sua realização atual em grande escala, mediante os avanços recentes que tem experimentado tanto a arquitetura com a engenharia civil.

Na perspectiva de Ramires, o edifício faz parte de uma das estratégias de diferentes agentes sociais que não vinculam a ele somente a corporificação material do edifício físico “mas também aspectos subjetivos/simbólicos, no intuito de ofertar produtos imobiliários, para um público consumidor em expansão” (RAMIRES, 1998a, p. 99).

Mendes (1992) afirma que “o processo de verticalização, é apreendido como processo de construção de edifícios de 4 pavimentos ou mais”. Partindo deste pressuposto, é possível investigar a “forma material” da verticalização em sentido *stricto*.

Assim, fica evidente que não é a altura do edifício por si própria que define a verticalização. É a quantidade de vezes em que o solo foi multiplicado, na forma de pavimentos sobrepostos, que é determinante. Logo, pode haver uma forma de grande altura, que impacta a paisagem e se impõe como referencia, porém sem a sobreposição de solos, ela já não é um objeto a ser investigado como a materialização da verticalização urbana. Comumente, a verticalização urbana impacta demasiadamente a paisagem onde é produzida, conforme pode ser observado na Figura 1:

Figura 1. Impacto paisagístico da verticalização urbana em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

A função que esta forma desempenha, no caso brasileiro, é precipuamente habitacional. Ao contrário do que é visto em outras sociedades no mundo, onde o edifício desempenha primordialmente atividades terciárias, em muitos casos sediando empresas e

escritórios, o edifício habitacional é um traço importante do processo de verticalização urbana no Brasil.

Corroborando neste sentido Souza (1994) que afirma que a verticalização urbana no Brasil é um fenômeno *sui-generis*, considerando que no exterior ela sempre esteve mais vinculada aos serviços do que a habitação.

Para entender o processo, pode-se partir do princípio que “verticalizar é construir novos solos sobrepostos, habitações dispostas em diversos andares, possibilitando, assim, a moradia em uma área que, sem esse artifício, não comportaria o mesmo contingente de pessoas” (TOWS; et al, 2009, p. 95).

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

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

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

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

Uma vez que a forma do processo é o edifício e sua função é determinantemente habitacional, ainda é preciso destacar a estrutura social na qual ele está inserido. Para melhor analisar a estrutura, pode-se dividi-la em dois grupos. O primeiro diz respeito aqueles que “produzem” a verticalização, aqueles que são os responsáveis por difundir esta forma sob o espaço. Não se pode desprezar este grupo, de maneira que pode-se então compreender que a verticalização não é “natural” nem tão pouco seu avanço é espontâneo.

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

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

Na perspectiva de Gimenez, a extração do lucro mediante a produção de “novos solos” se destaca:

A verticalização, se apresenta como um processo de construção onde são criados novos solos, que se encontram sobrepostos, dispostos em andares sob a forma de um edifício. Esta configuração permite uma maior extração de lucro do solo, pois é possível construir muito mais habitações ou salas comerciais em um espaço relativamente pequeno (GIMENEZ, 2007, p. 79).

A lógica da produção capitalista é evidente na visão de Souza, segundo a qual o processo de verticalização “resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas de capital: o fundiário, o imobiliário e o financeiro” (SOUZA, 1994, p. 135).

Como a produção da habitação demanda uma alta quantidade de recursos financeiros e seu tempo de produção também é prolongado – caso não existam recursos disponíveis para acelerar o processo de construção –, é necessário que haja alinhamento entre o capital fundiário, entendido como o proprietário do terreno, o capital imobiliário, representado na forma do construtor, e o capital financeiro, que é aquele responsável por financiar tanto as atividades do construtor, como também a própria venda da unidade habitacional ao seu consumidor final. Neste sentido vale ressaltar a reflexão de Carlos:

cada fração de capital atua segundo sua lógica (ora se contrapondo, ora se articulando para realizar, prontamente, seu fim que é a reprodução constante). Há o setor financeiro que trata o espaço como lugar possível de investimento, ao passo que o setor imobiliário reproduz, constantemente, o espaço na condição de mercadoria consumível (CARLOS, 2007, p. 87).

Assim, segundo Souza a produção da verticalização:

(...) constitui-se numa possibilidade **inusitada** de articulação das múltiplas formas do capital num objeto, o edifício, num mesmo lugar, o urbano, num tempo/circulação extremamente reduzidos. A verticalização, assim, realiza espetacularmente a acumulação e a reprodução (SOUZA, 1994, p. 25-26, grifo nosso).

Ainda segundo Souza, é a estratégia traçada pelas múltiplas formas de capital que vai ditar politicamente – em detrimento das possibilidades técnicas – a quantidade de vezes que o solo poderá ser multiplicado pelo processo. Para a autora, “o edifício é, repetimos, o signo revelador, numa dada formação social, das estratégias elaboradas pelos capitais (ou pelas aparências do capital) no seu processo de reprodução” (SOUZA, 1994).

A relação entre a estrutura capitalista o processo de verticalização urbana é tida por Gimenez como paralela, de maneira que “andam lado a lado e de mãos dadas”. Na perspectiva daquele autor:

Assim como o processo de urbanização como um todo, ela também está inserida na estrutura capitalista. Este fato faz com que a natureza da verticalização esteja articulada de forma perfeita com o capitalismo, partilhando com ele a sua natureza. A verticalização se apresenta como parte de um jogo econômico complexo, onde se articulam necessidade de produção e reprodução do capital, domínio de classe, atuação e domínio do Estado, produção do espaço, tudo tendo como substrato o sistema capitalista. Atribui-se então à ligação entre capitalismo e verticalização o caráter de simbiose, isto é, uma associação íntima e intensa entre ambos os aspectos (GIMENEZ, 2009, p. 55).

O segundo grupo que compõe a estrutura espacial do processo de verticalização urbana diz respeito ao consumidor deste tipo específico de mercadoria. Como mercadoria, o seu valor não diz respeito somente a sua constituição física, mas também sua dimensão simbólica que permeia sua própria constituição.

Segundo Mumford (1998) o edifício muito alto acabou se tornando um símbolo de status social e também do próprio modernismo. O morar em edificações verticais se tornou símbolo de ascensão social e morar em edifícios remete a ideia de maior segurança (SAHR, 2000).

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

Ramires (1998b) destaca que a dimensão simbólica da verticalização é atrelada a ideia de desenvolvimento e progresso. O autor destaca que:

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

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

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

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

Assim, o comprador desta mercadoria não está interessado somente em utilizar sua unidade habitacional como lugar de moradia, ele também tem interesse direto em obter lucro mediante a exploração da renda fundiária de seu apartamento, já que o processo de verticalização urbana é responsável por valorizar as áreas onde se instala e essa valorização inclui próprio empreendimento verticalizado. Segundo Gimenez:

A verticalização está frequentemente preocupada com o valor de troca e não com o valor de uso. No caso do consumidor, o que se espera é que ele mantenha em destaque o valor de uso. Entretanto, isso não é absoluto. Muitas vezes o consumidor preocupa-se com o valor de troca e procura uma compra que possa significar investimento (GIMENEZ, 2009, p. 40-41).

Considerando a função que pode ser exercida pelo edifício, Ramires destaca novamente o valor simbólico que ele exerce sobre seus consumidores, ainda que estes sejam empresas:

Talvez por encarnar, para as empresas, o símbolo máximo de progresso e de desenvolvimento do capitalismo e, para as classes mais abastadas, uma forma moderna de morar que evidencia também o seu status social, tanto os edifícios comerciais quanto os residenciais tornaram-se mais uma, dentre tantas outras mercadorias que esses grupos tanto se esforçam para ter. O seu consumo está bastante vinculado a um conjunto de práticas simbólicas que envolve essa forma arquitetônica/geográfica, tipicamente urbana (RAMIRES, 1998b, p. 74).

Considerando as categorias analíticas do espaço propostas por Santos (2014b), entende-se que o processo de verticalização permite a multiplicação do solo urbano mediante a sobreposição de pavimentos construídos verticalmente na forma do edifício.

O edifício é a realização material, o objeto técnico, a estrutura revelada. Apesar de o edifício representar a forma do processo, ele não é o produto final, a fração do espaço imbuída de valor, que será tratada como mercadoria. Essa característica é atribuída a sua subdivisão representada pela figura do que opta-se por denominar unidade autônoma.

O fracionamento ou não em unidades autônomas é o que diferencia o edifício de um sobrado ou prédio. Estes também podem ter quatro pavimentos ou mais, porém ao ser ocupado por uma única família (no caso do sobrado) ou por uma única empresa (no caso do prédio) eles não são sinônimos de “edifício”.

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

Consequentemente, a função que será exercida é o que diferencia apartamentos e as salas comerciais. Enquanto o primeiro grupo tem a função habitacional e é destinado as

peças, o segundo grupo abriga atividades terciárias diversas, normalmente, sediando empresas. Ainda existem os edifícios de uso misto, que incorporam as duas funções.

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

É assim que, por fim, vale destacar a reflexão de Gimenez que resume o processo de verticalização urbana:

A verticalização é mais do que apenas um novo arranjo espacial. Ela, de certa forma, representa as relações sociais presentes em determinada sociedade e, ainda, não só representa relações como, também, estabelece novas relações. Nesse contexto, o processo de desenvolvimento da verticalização é a manifestação espacial do processo social (GIMENEZ, 2007, p. 80).

CAPÍTULO 2: ENTRE A METROPOLIZAÇÃO, A METRÓPOLE E A ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA

Para investigar a realidade de determinado espaço é preciso investigar os processos que contribuíram para sua formação e caracterização. No caso do município de Valparaíso de Goiás, é necessário apreender a influência exercida por Brasília neste processo.

Neste sentido, para apreender a influência de Brasília, parte-se da premissa que a capital federal figura no rol das maiores metrópoles nacionais e sua dinâmica socioespacial influenciou diretamente os municípios que a circundam. Essa influência reflete a metropolização do espaço, que como a verticalização – pode ser entendida como um processo, dessa maneira, tem sua forma, função e estrutura atrelada.

2.1. A METROPOLIZAÇÃO NA CONTEMPORANEIDADE

2.1.1. O processo de metropolização do espaço

Segundo Lencioni, o processo de metropolização do espaço deve ser entendido como uma transformação do processo de urbanização, um estágio mais avançado daquele, e uma determinação histórica da sociedade contemporânea. Para a autora,

O processo de metropolização do espaço se expressa na intensificação e multiplicidade dos fluxos de pessoas, mercadorias e informações, bem como pelo crescimento do número de cidades conurbadas, onde não se distingue muito bem, na continuidade da área construída, o limite municipal de cada uma delas (LENCIONI, 2011, p. 136).

A autora entende que a metropolização do espaço é uma fase do desenvolvimento urbano na medida que é uma continuidade, uma sucessão do processo de urbanização, porém, possui características distintas. “É como se a metropolização do espaço se constituísse em uma segunda natureza da urbanização, no sentido de uma urbanização com nova essência e substância” (LENCIONI, 2017, p. 150). Para ela, a urbanização não se findou por completo, porém a direção e o domínio socioespacial atualmente são emanados dessas metrópoles de novo tipo.

Para Bassand “a metropolização, como anteriormente a urbanização, depende de um tipo de sociedade: a urbanização dependia da sociedade industrial, a metropolização da sociedade contemporânea que nós qualificamos, como outros, de sociedade informacional”

(BASSAND, 2001, apud LENCIONI, 2017, p. 46). Neste momento, já não é a produção industrial localizada no âmbito interno da cidade quem dita como o espaço urbano será organizado, mas sim a gestão da informação e dos capitais em âmbito global que são determinantes para a configuração espacial.

Neste sentido, Pereira destaca a metropolização do espaço como “força e manifestação espacial, local e cada vez mais regionalizada de tendências atuais da reestruturação da produção do espaço associada a processos globais” (PEREIRA, 2013, p. 97).

Para Soares (2015) a metropolização também é um processo que sucede a urbanização sendo composto de atributos qualitativos ainda mais complexos. Ele acrescenta que é um fenômeno típico das sociedades de capitalismo tardio onde a concentração da economia nas metrópoles era imprescindível para subsidiar o desenvolvimento dos países industrializados.

O processo de metropolização do espaço foi visto por Santos como o aumento do número de cidades com mais de um milhão de habitantes (cidades milionárias). Para o autor, as cidades com mais de um milhão de habitantes refletem a “nova realidade da macrourbanização ou da metropolização” (SANTOS, 2013, p. 83). O autor destaca que é a partir dos anos 1970 que a urbanização alcança um novo patamar, da perspectiva quantitativa e qualitativa, que culmina nos processos de macrourbanização ou metropolização.

Para Santos a macrourbanização e a metropolização são o mesmo fenômeno e tomaram uma importância fundamental na medida que é observável a

Concentração da população e da pobreza; concentração das atividades relacionais modernas; localização privilegiada da crise de ajustamento às mudanças na divisão internacional de trabalho e às suas repercussões internas, o que inclui a crise fiscal; “involução metropolitana”, com a coexistência de atividades com diversos níveis de capital, tecnologia, organização e trabalho; maior centralização da irradiação ideológica, com a concentração dos meios de difusão das ideias, mensagens e ordens; construção de uma materialidade adequada à realização de objetivos econômicos e socioculturais e com impacto causal sobre o conjunto dos demais vetores (SANTOS, 2013, p 87-88).

Outra reflexão de Santos que remete ao processo de metropolização do espaço é o que ele chama de “dissolução da metrópole”. Ele destaca que atualmente a metrópole está presente em toda parte em contraponto ao outro momento onde isso não acontecia. A metrópole onipresente, se baseia no seu poder de polo irradiador da informação, uma vez

que segundo o autor, “nenhuma cidade, além da metrópole, ‘chega’ a outra cidade com a mesma celeridade. Nenhuma dispõe da mesma quantidade e qualidade de informações que a metrópole” (SANTOS, 2013, p. 102).

No processo de metropolização, a função de “irradiadora de ideologia” também foi observada por Mumford que afirma que:

Todos esses meios (publicidade, literatura, propaganda, comunicação de massa) trabalham para um fim comum: dar a marca da autenticidade e de valor ao estilo de vida que emana da metrópole. Estabelecem a marca nacional; tentam controlar o mercado nacional: fazem com que cada afastamento do padrão metropolitano pareça deploravelmente provinciano, rude e, o que é ainda mais lamentável, desatualizado. A meta final desse processo seria uma população unificada, homogênea, completamente padronizada, cortada segundo o molde metropolitano e condicionada a consumir apenas aqueles produtos que são oferecidos pelos controladores e condicionadores, no interesse de uma economia em contínua expansão (MUMFORD, 1998, p. 580).

Assim, características que anteriormente eram observadas somente nas metrópoles, alcançam outros espaços que passam a se assemelhar àquela. Esta semelhança pode se manifestar, como por exemplo, a instalação de semáforos de trânsito em cidades de pequeno tráfego de automóveis – onde eles seriam dispensáveis – até mesmo nas formas de comunicação de grupos que vivem em realidades distintas e estão separados a milhares de quilômetros, todavia usam as mesmas gírias, jargões e figuras de linguagem.

Outro exemplo, dessa vez citado por Lencioni, é a da figura do “metrossexual” que se refere ao homem heterossexual que encontra na metrópole os serviços necessários para a manutenção de sua vaidade. Segundo a autora, “o metrossexual, inicialmente concebido como um habitante da metrópole, não se circunscreve a ela. Essa figura se relaciona não à metrópole, mas ao processo de metropolização do espaço” (LENCIONI, 2017, p. 48).

2.1.2. A Forma, a Função e a Estrutura da metrópole

Enquanto a metropolização do espaço pode ser entendida como um processo, a metrópole pode ser encarada como sua forma material. A metrópole tem seu significado originário, na antiguidade clássica, onde exercia a função de cidade-mãe que criava colônias e mantinha vínculos estreitos com elas, logo legitimando o sentido do vocábulo

original que deriva do latim *metropolis*, da junção entre *metra* (útero, mãe) e *pólis* (cidade).

A metrópole contemporânea, segundo Lencioni “apresenta uma forma territorial nova, que pode ser descrita como uma ampliação da metrópole moderna, herdada do processo de urbanização e industrialização” (LENCIONI, 2011, p. 135).

Anteriormente uma “grande cidade” no sentido de cidade de grande importância, relevância, hoje é possível afirmar que a metrópole é uma “cidade grande”, considerando que a coesão interna que era proporcionada pela atividade industrial, foi suplantada pela lógica de expansão e espraiamento da metrópole contemporânea.

Para definir uma metrópole, Lencioni destaca as seguintes características:

Hoje em dia, sejam quais forem as interpretações do que vem a ser uma metrópole, alguns pontos são comuns. Um desses é a ideia de que a metrópole se constitui numa forma urbana de tamanho expressivo, quer relativo ao número de sua população, quer em relação à sua extensão territorial o segundo ponto é que a metrópole possui uma gama diversa de atividades econômicas, destacando-se a concentração de serviços de ordem superior; o terceiro é que ela se constitui num *locus* privilegiado de inovação; o quarto é que se constitui num ponto de grande densidade de emissão e recepção dos fluxos de informação e comunicação, e o quinto é que a metrópole se constitui num nó significativo de redes, quer sejam de transporte, informação, comunicação, cultura, inovação, consumo, poder ou, mesmo, de cidades (LENCIONI, 2017, p. 201).

A metrópole formada durante o processo de industrialização tem sofrido uma metamorfose. Inicialmente forjada sob a tutela do regime de acumulação fordista, que exigia uma grande cidade que abrigasse todas as etapas da produção industrial, hoje, a metrópole, cumpre a função de ser o *locus* das atividades de gestão da informação, dos capitais e dos processos produtivos que agora estão desconcentrados em diversos pontos do globo.

Neste sentido, Mumford (1998) afirma que a metrópole é o reservatório natural de capital uma vez que as atividades de gestão dos capitais mundiais – bancos, escritórios de contabilidades, bolsas de valores – servem como ponto de reunião das economias. Economias estas assentadas sobre a estrutura social gerada pelo modo de produção capitalista onde o grande motor das atividades econômicas é a busca pela realização do lucro em proporções cada vez maiores.

Assim a metrópole pode ser tanto um meio pelo qual se administra, gerencia e irradia a informação e capitais em diversas escalas – desde a local, regional e mundial –,

como pode ser ela também um fim para a realização da acumulação quando o espaço urbano é explorado como mercadoria a ser ofertada de acordo com as regras de mercado.

Carlos (2007) destaca a importância da análise da metrópole como mediadora entre o lugar e o mundial. Em outro momento, ao refletir acerca do motor da economia do processo de metropolização afirma:

A dinâmica da economia metropolitana, antes baseada no setor produtivo industrial, vem se apoiando, agora, no amplo crescimento do setor terciário moderno – serviços, comércio, setor financeiro – como condição de seu desenvolvimento, numa economia globalizada (CARLOS, 2013, p. 42-43).

Este processo de transição da metrópole industrial para aquela que é assentada sobre as funções de comando foi observado por Santos. Segundo ele,

A metrópole informacional assenta sobre a metrópole industrial, mas já não é a mesma metrópole. Prova de que sua força não depende da indústria é que aumenta seu poder organizador ao mesmo tempo em que se nota uma desconcentração da atividade fabril. O fato é que estamos diante do fenômeno de uma metrópole onipresente, capaz ao mesmo tempo, pelos vetores hegemônicos, de desorganizar e reorganizar, ao seu talante e em seu proveito, as atividades periféricas e impondo novas questões para o processo de desenvolvimento regional (SANTOS, 2013, p. 103)

Para Lencioni (2017) existem características neste novo tipo de metrópole que evidenciam essa transição metropolitana metrópole industrial para a metrópole contemporânea, que podem ser resumidas de acordo com o disposto no Quadro 1:

Quadro 1. Diferenças entre as metrópoles modernas e contemporâneas

	Metrópole moderna	Metrópole contemporânea
Processo	Urbanização	Metropolização
Aglomeración	Concentrada	Dispersa
Espaço	Espaço dos lugares/espço dos fluxos	Espaço dos fluxos/espço dos lugares
Extensão territorial	Metrópole coesa	Metrópole difusa
População/superfície	Alta densidade	Densidade em declínio
Forma	Contínua	Fragmentada
Mobilidade	Integração no percurso	Percurso sem integração
Desenho	Crescimento radiocêntrico	Crescimento mais linear
Limites	Definidos	Indefinidos
Centralidade	Policêntrica	Intensificação do policentrismo
Renovação urbana	Planos de recuperação	Planos estratégicos
Redes	Hierárquicas	Anastomosadas
Capital	Produção	Gestão

Fonte: LENCIONI, Sandra. 2017.

Desta maneira, entende-se que o processo de metropolização está assentado sob uma estrutura não mais industrial e sim informacional da sociedade contemporânea e imprime características antes observáveis somente nos grandes centros urbanos em outros espaços não necessariamente vinculados à sua forma material – a metrópole.

Antes uma grande cidade, a forma da metrópole atual é dispersa, composta por uma série de núcleos e é territorialmente difusa, quase que por regra avançando para além de sua delimitação administrativa e institucional, produzindo uma série de novos arranjos espaciais.

A função desta nova metrópole é a de mediadora entre o mundial e o lugar, sendo responsável pela gestão dos capitais e da informação na sociedade contemporânea assentada sob a estrutura do modo de produção capitalista.

2.1.3. Entre a Região e a Área Metropolitana

A metrópole não respeita limites administrativos, ela avança sobre espaços contíguos que ao participar dessa dinâmica passam a constituir uma parte da própria metrópole. Nesta perspectiva, Lencioni destaca que a metropolização do espaço “não reconhece as fronteiras administrativas, ele transcende a ela e produz um aglomerado metropolitano com alta densidade de área construída apresentando áreas bastante conurbadas e interrompidas, aqui e acolá” (LENCIONI, 2003, p. 36).

Em outro momento, a autora afirma que a metrópole forma uma região onde,

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

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

Assim, é possível afirmar que a metrópole não pode ser encarada numa perspectiva que abarque somente sua estrutura intra-urbana, o que aqui é chamado de “núcleo metropolitano”, o espaço circunscrito aos seus limites oficiais. Nem tampouco se pode desprezar sua influência socioespacial para investigar processos que ocorrem fora da sua delimitação institucional, mas que são em sua origem diretamente vinculadas à ela.

Uma maneira de entender essa dinâmica parte da diferenciação entre as definições de cidade e município:

As cidades são dinâmicas e se alteram continuamente no tempo. Os municípios são estáticos e se alteram em datas marcadas. As cidades são um fenômeno social, econômico e geográfico; e, como tal, altamente mutáveis. Sua existência e transformações não podem ser determinadas por lei. Sem entrar no mérito, o fato é que o processo de criação e extinção de municípios é um processo “artificial”, em relação à realidade econômica, social e geográfica que é uma cidade. O município é uma entidade estática; a cidade, não. Não há qualquer relação entre a cidade – como realidade geográfica, econômica e social – e o município, cuja existência decorre de outra lógica (VILLAÇA, 2012, p. 234).

O autor ao continuar sua reflexão evidencia que nenhuma cidade para de crescer no limite do município, porém politicamente a cidade termina no recorte administrativo. Um obstáculo natural, uma avenida pode separar os municípios, de maneira de que de um lado há uma um conjunto de leis, uma câmara de vereadores, um prefeito e do outro lado é outro conjunto institucional. Para ele, “do ponto de vista social, econômico e geográfico, o limite municipal é uma linha totalmente artificial e ilógica” (VILLAÇA, 2012, p. 234).

Ao tratar do caso das metrópoles brasileiras, Villaça destaca que em um momento anterior cada cidade correspondia a um município, todavia as conurbações metropolitanas constituem um novo tipo de cidade, no sentido de que “a área urbana metropolitana contínua (a que se vê de avião) é uma única cidade sob os pontos de vista físico-territorial, econômico e social, por mais que ela esteja retalhada em vários municípios” (VILLAÇA, 2012, p. 233).

Neste sentido, a metrópole impacta diretamente os municípios que a circundam, de tal maneira que Villaça chega a afirmar que “a metrópole é uma devoradora de cidades e uma criadora de bairros. Ela transforma cidades em bairros” (VILLAÇA, 2012, p. 233).

Ainda que “transformadas em bairros”, como os municípios estão fora da circunscrição oficial, o reconhecimento, a administração e o cotidiano destes espaços é repleto de conflitos. É assim que Carlos entende que a área de influência da metrópole ganha novas centralidades, “deslocando a periferia pobre, ultrapassando os seus limites administrativos criando novas contradições entre crescimento econômico e gestão do espaço” (CARLOS, 2013, p. 45).

Para melhor definir o que vem a constituir estas cidades “devoradas”, Costa contribui diferenciando a metrópole do que para ele é a Região Metropolitana-RM, respectivamente:

De um lado, há um processo socioespacial e a conformação de um espaço que é percebido como comum por uma população que compartilha (não de forma homogênea e não sem conflitos) de seus recursos, infraestrutura, serviços e possibilidades (metrópole); de outro, há uma instituição de ordem jurídico-institucional, baseada em motivações múltiplas - nem sempre explícitas -, que sugere a intenção de tratar, intervir ou gerir esta nova territorialidade, a qual pode ou não, integral ou parcialmente, corresponder a um espaço metropolitano resultante de um processo socioespacial (região) (COSTA, 2013, p. 324).

Para Caiado, a metrópole é “um conjunto de municípios que apresentam intensa integração de funções urbanas (trabalho, habitação, lazer, educação, etc.) e integração da malha urbana”. Para ela a metrópole é “uma cidade” composta por vários municípios e a Região Metropolitana é “a denominação constitucional de uma das formas de organização territorial dos Estados” (CAIADO, 2005, p. 59). Nessa perspectiva, a RM é uma denominação, uma instituição, um arranjo burocrático de organização das unidades federativas, prevista pela Constituição Federal de 1998.

Neste sentido, toma relevância destacar duas definições abordadas por Firkowski (2012). A primeira delas é a de *espacialidade* metropolitana que é caracterizada como processo socioespacial, que está fora do alcance dos atores políticos, surgindo historicamente, não dependendo, exclusivamente, do interesse dos governantes, mas sim da inter-relação entre atores sociais distintos. Já a segunda, é a *institucionalidade* metropolitana, que é revestida, “por vezes, de caráter político, da frágil compreensão do fenômeno metropolitano e da ausência de uma política regional consistente que faz da região metropolitana a única instância regional prevista na legislação” (FIRKOWSKI, 2012, p. 35).

No caso brasileiro, como resposta a política urbana centralizadora, executada pela União, que impunha de forma vertical e hierarquizada os programas de planejamento e gestão regional durante governo militar, a Constituição Federal de 1988, delegou aos estados da federação a prerrogativa de instituir suas próprias RM's (apesar de não definir suas características), de maneira que assume a necessidade de integração da organização, planejamento e execução de funções públicas de interesse comum.

Essas “funções públicas de interesse comum” rotineiramente são interpretadas como transporte coletivo, destinação de resíduos sólidos, saneamento básico e, em poucos casos, política urbana e habitacional (SOARES, 2015). Contudo em muitos casos, a institucionalização das RM's tem atendido interesses políticos em detrimento do contexto propriamente socioespacial.

Nesta mesma perspectiva, Firkowski afirma que:

A discussão da região metropolitana como institucionalidade significa, no Brasil, atribuir ao termo um caráter mais relacionado a uma perspectiva de desenvolvimento regional do que urbano-metropolitano. Nesse sentido, sua formação não prioriza o processo socioespacial, mas sim o político-institucional, ou seja, sua definição é legalmente atribuída, por força de uma Lei (FIRKOWSKI, 2012, p. 37).

Neste sentido, vale diferenciar a de definição de Região Metropolitana e Área Metropolitana-AM. Enquanto a primeira tem relação direta com a *institucionalidade*, a segunda é aquela que tem relação direta com a *espacialidade*. Desta maneira é possível afirmar que dentro de uma RM, desde que cumpridos as formalidades jurídicas-legais é possível que se tenha municípios que pouco estão inseridos na dinâmica metropolitana. Já na AM, são as características socioespaciais que serão determinantes para o reconhecimento, integração, planejamento e execução das funções públicas de interesse comum.

A discussão em torno da temática metropolitana tem sido tão conflituosa, que somente no ano de 2018, o Estatuto da Metrópole, a Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015, foi alterada em duas oportunidades². Atualmente, o Estatuto da Metrópole contribui no sentido de distinguir o que é a RM e a AM. Segundo aquela Lei, a RM é a “**unidade regional instituída** pelos Estados e integrada, conforme o caso, pelo Distrito Federal, por meio de lei complementar, constituída por agrupamento de Municípios limítrofes para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum”³, enquanto a AM é “representação da expansão contínua da **malha urbana da metrópole**, conurbada pela integração dos sistemas viários, abrangendo, especialmente, áreas habitacionais, de serviços e industriais com a presença de deslocamentos pendulares no território”⁴.

Percebe-se claramente que a RM representa uma unidade regional e também a institucionalidade criada por força de lei enquanto a AM é a forma da metrópole que é dada devido a suas características socioespaciais como integração dos sistemas viários, habitacionais, de serviços e industriais. A RM é uma instituição enquanto a AM é a própria metrópole. Retomando outra discussão e fazendo um paralelo, a Região Metropolitana representa o município enquanto a Área Metropolitana a cidade.

² Lei nº 13.683, de 19 de junho de 2018 e Medida Provisória nº 862, de 4 de dezembro de 2018.

³ Art. 2º, Inciso VII, grifo nosso.

⁴ Art. 2º, Inciso VIII, grifo nosso.

Em suma, o Quadro 2 diferencia a *institucionalidade* e a *espacialidade* metropolitana:

Quadro 2. Diferenças entre a Institucionalidade e Espacialidade metropolitana

Processo	Institucionalidade metropolitana	Espacialidade metropolitana
Estrutura	Política	Socioespacial
Função	Integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum	Integração dos sistemas viários, abrangendo, especialmente, áreas habitacionais, de serviços e industriais com a presença de deslocamentos pendulares no território
Forma	Região Metropolitana	Área Metropolitana

Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Fora essas diferenças, no primeiro momento, de acordo com o Estatuto da Metrôpole, as Regiões Metropolitanas somente poderiam ser compostas por municípios (em sentido estrito) limítrofes o que acabava mitigando a possibilidade de aplicação deste arranjo em determinadas realidades, como no caso da metrôpole de Brasília. Assim, ressaltando o caráter político e institucional que é determinante para a formalização das RM's, mediante o pleito do governador do Distrito Federal eleito em 2018⁵, com mandato previsto para 2019-2022, através de uma Medida Provisória o texto do Estatuto foi modificado, facultando ao DF e ao estado de Goiás formalizarem uma Região Metropolitana para Brasília.

Por fim, vale ressaltar que a metrôpole deve ser entendida como uma cidade única, porém composta do núcleo ou centro metropolitano que é aquele que exerce influência na região ao seu redor e acaba incorporando a ela – mesmo que de maneira informal – as cidades em sua volta. Já as cidades que acabam sendo, conforme Villaça, “devoradas” são aquelas que formam a Área Metropolitana que também inclui o próprio centro da metrôpole.

2.1.4. A periferia metropolitana

Segundo Carlos “a metrôpole, ao se produzir, não só destrói a cidade pelo movimento de implosão do centro, mas constitui-se dialeticamente pela explosão em periferias urbanas, numa ocupação heterogênea e dispersa” (CARLOS, 2013, p. 39). É neste sentido que as cidades que compõe a Área Metropolitana comumente são tratadas

⁵ Disponível em: [<http://agenciabrasil.ebc.com.br/politica/noticia/2018-12/temer-altera-lei-e-entorno-do-df-vira-regiao-metropolitana>]. Acesso em 21 de dezembro de 2018.

como a periferia da metrópole. Porém a discussão acerca da definição de periferia perdura há muito, e aqui é necessário retomá-la – ainda que brevemente.

Shimbo afirma que a distância em relação ao centro, baseado num modelo concêntrico de expansão urbana já não é suficiente para definir a periferia. Segundo a autora, “a periferia se alterou nos últimos anos no Brasil, e se tornou difícil, analiticamente, circunscrevê-la em apenas uma palavra ou denominação” (SHIMBO, 2015, p. 29).

Estudando o caso de São Paulo, Bolaffi afirma que

Quando políticos e administradores falam em *periferia*, não se referem necessariamente às áreas exteriores mais distantes do centro urbano. Referem-se aos setores da cidade precariamente atendidos por serviços públicos, nos quais os valores imobiliários são suficientemente reduzidos para serem suportados pelas populações de baixa renda (BOLAFFI, 1979, p. 57).

Para o autor, ainda é importante destacar quais são os outros atributos da periferia: baixa densidade de ocupação do solo urbano, aumento das distâncias – o que acaba gerando a ineficiência dos transportes – elevação dos custos sociais e privados da urbanização e comprometimento irreversível da eficiência da administração pública (BOLAFFI, 1979).

Na perspectiva de Maricato a periferia é vista como

o espaço da residência da classe trabalhadora ou das camadas populares, espaço que se estende por vastas áreas ocupadas por pequenas casas em pequenos lotes, longe dos centros de comércio ou negócios, sem equipamento ou infra-estrutura urbanos, onde o comércio e os serviços particulares também são insignificantes enquanto forma de uso do solo. Essa ocupação é urbana, mas pode-se dizer também que é desurbanizada à luz de certas formulações técnicas urbanísticas de planejamento ou mesmo à luz de certas formulações antropológicas ou ainda à luz da história das cidades (MARICATO, 1979, p. 82-83).

Para Bonduki e Rolnik (1979) o termo periferia deve ser analisado sob duas vertentes. A primeira delas é a visão geográfica, a qual corresponde aos espaços que estão distantes dos centros metropolitanos, portanto, na faixa externa da área urbanizada. A segunda é a visão sociológica que entende este espaço como local onde a força de trabalho se reproduz em péssimas condições de habitação. Com o intuito de aproximar as duas vertentes, os autores acabam definindo a periferia como “as parcelas do território da cidade que têm baixa renda diferencial” (BONDUKI; ROLNIK, 1979, p. 147).

Eles destacam que é a renda diferencial que corrobora no sentido de caracterizar ou não uma periferia. Na justificativa da escolha do método eles avançam e afirmam que

“a renda diferencial é o componente da renda fundiária que se baseia nas diferenças entre as condições físicas e localizações dos terrenos e nos diferenciais de investimentos sobre eles, ou no seu entorno, aplicados” (BONDUKI; ROLNIK, 1979, p. 147).

Tendo como referência a luta social, Penna afirma que a periferia “materializa-se espacialmente na forma de territórios segregados e clivagens muitas vezes justapostos: complexos de formas, conteúdos e temporalidades diferenciadas que caracterizam as cidades contemporâneas” (PENNA, 2016, p. 146).

Correa (1989) afirma que só existe periferia em conjunto com a existência do centro, no sentido de que a zona periférica é “uma área em torno do núcleo central”. Ele destaca cinco características dessa área: a) uso semi-intensivo do solo; b) ampla escala horizontal; c) limitado crescimento horizontal; d) área residencial de baixo status social; e) foco de transportes inter-regionais.

A distância em relação ao centro pode ser somada as características elencadas por Correa, todavia também é um dado relativo para definir a periferia. Sposito afirma que “o tamanho da cidade determina a distância da periferia ao centro e, ao mesmo tempo, seu grau maior ou menor de homogeneidade e extensão” (SPOSITO, 2004, p. 120). Dependendo do tamanho da cidade a distância para sua periferia e a extensão desta são dados que devem ser constatados de maneira objetiva, em cada caso empírico.

É assim que pode haver uma periferia – uma área costumeiramente chamada de “degradada” com edificações em mal estado de conservação e comercialmente pouco explorada – próxima ao centro, da mesma maneira que um empreendimento de alto padrão, voltado às camadas mais abastadas da sociedade, com abundância de infraestrutura e serviços – um residencial do tipo “Alphaville”, por exemplo – distante do núcleo, que definitivamente não pode ser considerado uma periferia. Neste sentido, os autores voltam a frisar: “apresentar baixa renda diferencial é o que define periferia, estando o terreno onde estiver no espaço urbano” (BONDUKI; ROLNIK, 1979, p. 148).

Como possuem baixa renda diferencial, o preço do solo urbano na periferia é menor do que no núcleo metropolitano. Assim, comumente são habitadas pela população mais pobre que mediante bastante empenho, mobilização política e sacrifícios pessoais conseguem melhorar suas condições de habitação, tanto na perspectiva do imóvel como da própria cidade com os serviços públicos. Porém, com as melhorias há também a valorização do preço do solo urbano que pode desencadear a transformação do perfil dos habitantes da periferia:

Sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público, água encanada, escola pública ou linha de ônibus, por exemplo, ele desvia para esta zona demandas de empresas e moradores que anteriormente, devido à falta do serviço em questão, davam preferência a outras localizações. (...) A elevação do preço dos imóveis resultante pode deslocar os moradores mais antigos e pobres, que vendem suas casas, quando proprietários, ou simplesmente saem quando inquilinos, de modo que o novo serviço vai servir aos novos moradores e não aos que supostamente deveria beneficiar (SINGER, 1979, p. 34).

Para Singer (1979) os serviços urbanos se tornam mais escassos na medida que se distanciam do centro da metrópole. Neste sentido, a renda diferencial em distâncias maiores em relação ao núcleo tende a caracterizar como periferia as bordas externas da cidade. O autor destaca a importância dos serviços urbanos na composição do que ele chama de “valor diferencial do uso do solo”:

Sendo o montante de serviços urbanos escassos em relação às necessidades da população, o mercado os leiloa mediante a valorização diferencial do uso do solo, de modo que mesmo serviços fornecidos gratuitamente pelo Estado aos moradores – como ruas asfaltadas, galerias pluviais, iluminação pública, coleta de lixo, etc – acabam sendo usufruídos apenas por aqueles que podem pagar o seu “preço” incluído na renda do solo que dá acesso a eles (SINGER, 1979, p. 36).

Assim, segundo Bolaffi, mecanismos econômicos são responsáveis pelo padrão periférico de crescimento uma vez que eles “conferem ao solo urbano funções econômicas alheias à sua utilidade intrínseca enquanto bem natural e ao papel que deveria desempenhar na composição e na organização do espaço requerido para atividades públicas ou privadas da população” (BOLAFFI, 1979, p. 58). É desta maneira que segundo o autor, a retenção especulativa “mantém lotes ociosos ou ineficientemente ocupados nas áreas urbanizadas, a mancha urbana se expande a níveis bem maiores do que os requeridos pelo incremento demográfico” (BOLAFFI, 1979, p. 59).

Neste sentido, pode-se afirmar que é a ação da iniciativa privada e dos mecanismos do mercado que são os principais motores do processo de periferização. Todavia, esta regra não é aplicável a todos os contextos, considerando o caso de Brasília, por exemplo, onde a ação do Estado, como proprietário fundiário, foi determinante para empurrar as camadas mais pobres da população para fora do núcleo da metrópole, como será analisado adiante.

2.2. A FORMAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA

2.2.1. A Brasília Metropolitana

A partir daqui, busca-se entender como a metrópole de Brasília é composta e quais foram as dinâmicas responsáveis por determinar as características socioespaciais das diversas partes que a compõe. Para isso, é necessário estabelecer as definições do que será analisado como Brasília, Distrito Federal e a Metrópole de Brasília.

Neste mesmo sentido, Paviani (2010a) afirma que dentro de Brasília há diferentes “Brasílias”. O autor admite a existência de pelo menos três realidades dentro da metrópole: Brasília 1, o elitizado Plano Piloto de Brasília-PPB, o centro da metrópole, o núcleo abastado com as melhores oportunidades de trabalho, renda e equipamentos públicos; Brasília 2, a mais populosa, formada pelas RA’s, resultantes das sucessivas tentativas de afastar as favelas do centro do poder federal; e a Brasília 3, a periferia goiana responsável por abrigar a população empobrecida e vista rotineiramente como um problema para o DF, quando na verdade, esta região é formada pela influência direta da capital federal. Para auxiliar o entendimento desta temática, foi elaborada o Quadro 3:

Quadro 3. As “Brasílias” e seu recorte espacial

Definição	Composição	Perspectiva de Paviani (2010a)
Brasília	Núcleo ou centro metropolitano – sede do governo federal	Brasília 1
DF	Brasília e as RA’s	Brasília 2
Metrópole de Brasília	DF e os municípios da AMB	Brasília 3

Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

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

Para Ferreira o fato de abrigar a sede do poder público federal se impõe sobre a falta de diversificação de atividades econômicas, não diminuindo a característica metropolitana da cidade:

Brasília não poderia ser considerada uma metrópole a partir do critério de diversificação de funções, que ela não tem, nem mesmo pela acumulação de capital, e muito menos pela centralidade urbana de uma área de influência contígua. É o poder de decisão que encerra e as relações complexas, que a partir daí se desencadeiam, que permitem atribuir-lhe a classificação de metrópole, e é como tal que seu espaço metropolitano se desenvolve (FERREIRA, 1999, p. 137).

Segundo Paviani (2010a) Brasília preenche todos os requisitos para ser classificada como uma metrópole: complexidade funcional, massa ou volume populacional e inter-relação/integração espacial. O autor destaca que sua complexidade funcional, mesmo sem possuir uma atividade industrial de relevância, está assentada no fato de ser a capital do país, exercendo funções terciárias e quaternárias.

A quantidade de habitantes, ainda em 1968, ultrapassa o número necessário para fazer parte do rol das metrópoles brasileiras segundo o IBGE. Já a terceira característica é um desdobramento das duas primeiras, já que em uma primeira etapa, a influência de Brasília era predominantemente local e agora sua esfera de influência direta adentra o estado de Goiás.

Assim Paviani define Brasília:

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

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

É assim que considerando a existência das “três Brasília” dentro da metrópole brasiliense, parte-se para evidenciar os processos que levaram a diferenciação socioespacial destas realidades distintas e quais são suas principais características.

2.2.1.1. A Brasília expulsiva: Brasília 1

A Brasília 1 é entendida como o núcleo metropolitano, o PPB, a sede do governo federal, onde residem as classes de maior poder aquisitivo e onde estão concentradas as melhores oportunidades de emprego, renda, serviços e comércio.

Vale ressaltar que o Distrito Federal (que engloba Brasília) é uma unidade da federação anômala, gozando das atribuições legislativas de estados e municípios, tendo sua partição em municípios vedada pela Constituição Federal de 1988, assim, sua divisão administrativa aconteceu inicialmente por meio das cidades-satélites e na atualidade, as Regiões Administrativas.

A RA do PPB corresponde a Brasília “planejada”, idealizada como a “capital da esperança”. Nas intenções dos seus criadores, esta seria uma cidade do convívio, da fraternidade, onde diversos grupos sociais se esforçariam para efetivar a interiorização e construção de uma nação livre e democrática (BATISTA, 1987).

Como núcleo do governo federal, esta RA sedia os órgãos e entidades mais importantes da administração pública do país, além de abrigar os servidores públicos que pertencem ao arranjo administrativo destes órgãos. Neste sentido, não houve interesse nem tampouco preocupação em disseminar as atividades concentradas no núcleo para o restante do território do DF.

Quando do início das obras de construção de Brasília ela se tornou um polo atrativo de pessoas que tinham expectativa de conseguir um emprego na construção civil. “Trabalhadores sem emprego e com esperança de melhoria de vida dirigiram-se maciçamente para o grande canteiro de obras de Brasília, confiantes em certa estabilidade de vida e na possibilidade de realizar algum projeto familiar” (SOUSA; MACHADO; JACCOUD, 1996, p. 56). Segundo os autores, uma das principais características deste período foi a proliferação de acampamentos improvisados para fixação dessas famílias. De acordo com Paviani (2010b) em 1957, 12.700 pessoas migraram para trabalhar nos canteiros de obras, enquanto o Censo Experimental de 1959 afirmou que havia 64.314 habitantes em Brasília e em 1960, 141.742 pessoas.

Essa população (operários favelados) não pode contar com moradia condigna. Foram alojados nos canteiros de obras e barracos em favelas localizadas em pontos isolados, sobretudo nos arredores da Cidade Livre (NB). Para ela, foram transferidos milhares de operários e favelados, muitos com relutância, pois morariam distante dos locais de trabalho no PPB (PAVIANI, 2010b, p. 235).

Os acampamentos improvisados marcaram o início do processo de favelização de algumas áreas do Plano Piloto que contrastavam com o projeto urbanístico da cidade idealizada, planejada e construída para ser uma referência de cidade moderna.

O cenário social do cotidiano brasileiro no final dos anos 1950 foi composto por uma proliferação de favelas, aqui denominadas “invasões” pelas autoridades governamentais, as quais se localizaram, de modo geral, próximas ao principal núcleo urbano, a Cidade Livre. Dessa forma, a administração local representada pela Novacap foi obrigada a encontrar soluções imediatas que pudessem fazer frente ao problema social grave daí advindo. A criação de Taguatinga, a primeira cidade-satélite oficialmente constituída, é um exemplo disso (SOUSA; MACHADO; JACCOUD, 1996, p. 61).

Com o intuito de que o PPB permanecesse somente com a atribuição de abrigar o funcionalismo público e as atividades planejadas, foi praticada uma política de expulsão dos mais pobres para áreas distantes do centro. A partir do final da década de 1950 até meados dos anos de 1970, segundo Silveira (1999), o GDF praticou a política de “desobstrução” das áreas centrais do núcleo metropolitano, removendo para cidades-satélites, na periferia de Brasília, a população pobre.

Para Stumpf e Santos (1996) a falta de planejamento regional atrelada a ideia de “fechamento” do PPB foi determinante para a criação de cidades habitadas por “despossuídos” que seriam dependentes do núcleo metropolitano. A criação da RA de Taguatinga e seus 30 km de distância entre ela e o PPB inaugurou o modelo de polinucleamento urbano do Distrito Federal.

Esta característica da urbanização de Brasília deve ser entendida como o formato de assentamentos esparsos, distantes entre si e do centro (o PPB). É assim que “definimos Brasília como ‘metrópole polinucleada’, em razão do padrão reiterado de alocação de núcleos residenciais” (PAVIANI, 1996, p. 224).

Neste sentido, é possível constatar que desde o início o território de Brasília é marcado pelo que Campos denomina “seletivização espacial”:

No momento da construção de Brasília, já se presencia uma seletivização espacial, pois o Plano Piloto, desde o início, caracterizava-se como o espaço urbano destinado ao funcionalismo público federal e à pequena burguesia, enquanto as cidades-satélites eram formadas a partir da pressão exercida pela população migrante dos trabalhadores menos qualificados (ligados sobretudo à construção civil), que possuíam como perspectiva de moradia apenas as proximidades dos canteiros das obras, seja nos seus alojamentos ou nas denominadas “invasões” (CAMPOS, 2010, p. 112).

No processo de planejamento, construção e consolidação de Brasília uma característica a torna um caso singular na história do país: a propriedade estatal da terra. Apesar desta premissa, a população mais pobre teve o acesso à terra mitigado e as desigualdades no acesso às localizações urbanas acabaram se consolidando (CAIADO, 2005).

Apesar do poder público ter a propriedade da terra, ele agia como um capitalista comum de qualquer outro mercado. A atuação da Terracap – a responsável por administrar as terras públicas do GDF – foi direcionada pelas leis de mercado, assim ela retinha e controlava a disponibilidade dos lotes visando o maior lucro (DOYLE, 1996).

Campos (2010) destaca que a intervenção estatal para evitar a consolidação das invasões e sublocações expressa o entendimento de que a cidade deve ser uma unidade funcional, equiparada a uma empresa estudada previamente, que deve combater o espontaneísmo que é simbolizado pelos acampamentos e invasões.

Apesar dos imensos “vazios” que compunham a paisagem urbana de Brasília não houve interesse em abrigar as camadas mais pobres da população próximo ao núcleo metropolitano. Desta forma, havia grande disponibilidade física de espaços para alocação dos mais necessitados, porém também havia uma barreira política difícil de ser rompida.

Na prática, existia uma indisponibilidade política da terra. Essa indisponibilidade é caracterizada pela propriedade pública da terra que estava sob a tutela do Governo do Distrito Federal que mesmo com a farta existência de terrenos desocupados, não teve iniciativa e interesse em promover uma política habitacional, renegando o acesso à terra urbana, principalmente a população mais pobre que se estabeleceu em invasões e favelas, a contragosto do poder público. Em suma, havia grande disponibilidade de espaços para acomodar a população mais necessitada, mas também havia interesse político em mantê-los longe do PPB – a “Brasília 1”.

2.2.1.2. A Brasília expulsa: Brasília 2

A Brasília expulsa é aquela parte de Brasília que não compõe o núcleo metropolitano (PPB) e corresponde a sua periferia, composta majoritariamente pela população de menor renda, com menos acesso a serviços públicos, englobando tanto as RA's como os municípios goianos da sua Área Metropolitana. No caso específico da “Brasília 2”, trata-se das antigas cidades-satélites e atuais RA's.

Segundo Doyle (1996) no início da construção de Brasília, o PPB estava praticamente desocupado, porém os mais pobres foram expulsos propositalmente e nunca puderam residir ali em moradias regulares. A autora firma que

Há um equívoco quando se afirma que o plano de Lúcio Costa previa que “pobres” e “ricos” morariam próximos. Na verdade, houve oferta de residências no Plano Piloto para funcionários públicos de menor remuneração, contudo beneficiou poucos servidores, porque o número de imóveis disponíveis para esse fim era restrito (DOYLE, 1996, p. 117).

A partir da década de 1960 quando ocorreram as primeiras transferências, iniciou-se também a abertura de novos espaços para a construção de conjuntos habitacionais, descaracterizando os planos originais e abrindo as possibilidades para a ação do mercado privado de terra.

Os novos espaços – para onde eram removidos os “favelados” – não foram pensados inicialmente para solucionar os problemas da habitação, devendo, de acordo com o projeto original de Lúcio Costa, somente serem efetivados após a ocupação total do PPB (OLIVEIRA, 1987).

Nas palavras de Nunes, “Brasília reflete em seu espaço a sensação de uma ‘ilha da fantasia’, ao lado da face mais cruel da urbanização que segrega os menos influentes” (NUNES, 1996, p. 13). Opinião compartilhada por Branco que afirma que “Brasília significa para uma minoria, honra e privilégios acumulados patrimonialmente, mas, para a maioria, corresponde, desde a fase de construção, à favelização e à marginalização” (BRANCO, 1987, p. 31). Essa dialética também é observada por Penna que afirma que em Brasília, “convivem, lado a lado, os territórios da hipercidadania (das elites) e das vulnerabilidades (dos carentes)” (PENNA, 2013, p. 350).

Ao se referir aos migrantes que trabalharam na construção de Brasília, Branco afirma que “aqueles operários anônimos estavam condenados a viver na periferia do paraíso do Plano Piloto, como era do conhecimento de Niemeyer, o qual tinha a consciência culposa da absoluta inocuidade de uma ‘arquitetura social... sem uma base socialista’” (BRANCO, 1987, p. 29-30).

Campos Filho (1992) afirma que Brasília acaba por reproduzir o modelo de crescimento das demais metrópoles brasileiras, onde o mais pobre, o trabalhador, mora a longas distâncias do trabalho, e destaca que as distâncias são compostas de vazios urbanos cuidadosamente planejados, não sendo resultado da ação do mercado imobiliário.

Para Paviani,

Ao “congelar” seu espaço interno para fins urbanos, o GDF tenta atenuar as correntes migratórias. Contudo, como não há uma ação integrada entre os agentes públicos, as ações externas ao DF acabam por influir no espaço interno. Assim, os que não conseguem habitação no interior de Brasília, acabam por se perifernizar e o componente moradia não seria, então, um componente a menos no somatório complexo dos que atuam no sentido de estimular as migrações... (PAVIANI, 1987, p. 39).

O “congelamento” ao qual se refere Paviani, diz respeito ao compromisso das elites locais e nacionais em manter o Plano Piloto livre dos infortúnios que permeiam as metrópoles da contemporaneidade. Assim, o PPB poderia permanecer com sua vocação administrativa e terciária intocável, com a função de cumprir somente as atribuições de capital federal, ainda que impusesse a uma considerável parte dos moradores da cidade uma barreira física e social representada pelos quilômetros de distância entre a moradia e o trabalho.

Fora distância do centro, onde estavam as melhores oportunidades de trabalho e geração de renda, Gouvêa destaca outras características dos núcleos urbanos pulverizados no território do DF, em específico o Gama, Sobradinho, Vila Buritis na década de 1960 e de Ceilândia na década de 1970:

É importante que se diga que esses núcleos não tinham nenhuma infraestrutura urbana ou comunitária, fazendo seus moradores ficarem praticamente acampados no meio do cerrado, sem água, luz, esgotamento sanitário, e sendo obrigados a pagar parte significativa de seu salário por um transporte caro e deficiente (GOUVÊA, 1996, p. 232).

Para Gouvêa, a expulsão da população pobre do centro do PPB atendeu aos interesses dos governos civis e militares de forma a facilitar não a vida das pessoas, mas sim o controle social (GOUVÊA, 1996). Neste sentido, Doyle (1996) destaca que o poder público não tinha o compromisso de melhorar as condições de vida da população pobre ou mesmo de erradicar as habitações faveladas. O interesse do Estado não era resolver o este problema, mas sim, afastá-lo. Segundo a autora,

Em 1971, no período mais autoritário da ditadura militar, cerca de oitenta mil pessoas residentes em favelas situadas nas proximidades do Núcleo Bandeirante foram transferidas para Ceilândia. A criação de Ceilândia repetiu, em dimensões gigantescas, a prática corrente de afastar os pobres para as áreas longínquas, não-conurbadas e desprovidas de infraestrutura, presente desde o período que antecedeu a inauguração da capital (DOYLE, 1996, p. 117).

Desta forma, Gouvêa entende que a política de implantação das cidades-satélites no DF criou um *apartheid* social planejado que não se compara a outras realidades do Brasil. A periferia pobre, habitada pelos trabalhadores e mal servidas de equipamentos gravita em torno do lugar onde reside a burocracia que governa o país: o ajardinado PPB (GOUVÊA, 1996).

Ferreira afirma que a não desconcentração das atividades centrais “satelitiza” a periferia que vive em função do centro (FERREIRA, 1999). Para a autora, enquanto as principais atividades geradoras de renda se concentram no núcleo da metrópole, a periferia surge “não como oposição, mas como complementação, como parte necessária de um todo: a cidade segmentada em classes e fragmentada espacialmente” (FERREIRA, 1999, p. 140).

Ela ainda destaca que os pobres removidos do centro da capital na verdade sofriam com um “duplo processo expulsivo”. Uma vez retirados do PPB e enviados para as cidades-satélites, que eram espaços sem infraestrutura urbana distantes do centro que reunia as melhores oportunidades de emprego e renda, eles empenhavam esforços para melhorar as condições de sua nova habitação. Na medida em que as melhorias chegavam, o conseqüente aumento dos valores dos imóveis novamente os impulsionava para espaços cada vez mais distantes, concentrando-os no segundo momento, nos municípios goianos limítrofes ao Distrito Federal.

2.2.1.3. A Brasília excluída: Brasília 3

A construção e consolidação de Brasília foi um marco simbólico no processo de urbanização brasileiro. Mas seu simbolismo como “Capital da Esperança”, “Cidade Planejada” se desdobra inclusive nos vocábulos que definem parte de seu espaço urbano.

Brasília possuiu inicialmente uma “região geo-econômica”, “municípios adjacentes”, um “entorno”, porém sempre desprezou a ideia de periferia. No atual estágio de metropolização do seu espaço, é inevitável entender as Regiões Administrativas e os municípios da sua Área Metropolitana como a periferia distrital e a periferia goiana da capital federal, respectivamente.

As Regiões Administrativas devido a sua falta de autonomia financeira e política se assemelham ao que seriam os bairros de outras metrópoles nacionais, porém essa terminologia não foi adotada. Para o espaço composto pelos municípios goianos envolvidos em sua *espacialidade* metropolitana foi atribuída a denominação de “Entorno”. Estes são municípios formalmente constituídos, inclusive pertencentes a outro ente da federação (estado de Goiás), porém suas características socioespaciais também lhe assemelham a bairros da metrópole brasiliense.

Segundo o dicionário, “entorno” é um substantivo masculino que pode ser entendido a partir de cinco definições:

1. Aquilo que se encontra ao redor de; vizinhança; 2. Qualquer área que rodeia uma construção; 3. Área contígua a uma população; circunvizinhança; 4. Espaço delimitado, de extensão variável, vizinho a um bem tombado ou em processo de tombamento; 5. Conjunto de elementos que interferem no aspecto paisagístico de uma área protegida (ENTORNO, 2018).

Em pelo menos três das definições (2, 4 e 5) o termo evidencia – da perspectiva socioespacial – a ideia de que Brasília é o principal elemento constitutivo do “entorno” que a circunda. Brasília é uma construção, um bem tombado ou mesmo uma área protegida e assim o entorno seria apenas qualquer área, um espaço vizinho ou um conjunto de elementos que interferem no aspecto paisagístico da capital federal.

A definição do vocábulo “entorno” inclusive ganha novos significados em Brasília. Para além da definição do dicionário, no DF, a palavra “entorno” não é um substantivo comum e sim um nome próprio. Como nome próprio, precisa ser escrito com destaque para a primeira letra, “Entorno” e identifica um espaço de exclusão, violência, subdesenvolvimento e pobreza, representados pelos municípios goianos mais próximos de Brasília que é a maior responsável pelas características atuais destes espaços.

O avanço da metrópole de Brasília sobre o Entorno remete a década de 1970 e Silveira (1999) destaca dois fatores determinantes para isso: primeiro, a especulação imobiliária que devido a inexistência de restrições para o parcelamento do solo em Goiás – acabou elegendo aquele espaço como alternativa de moradia para os migrantes que inicialmente tinham como destino o Distrito Federal – e em segundo lugar, a ausência de uma política habitacional efetiva e eficaz por parte do GDF.

Para Ferreira (1999) a ocupação da periferia goiana de Brasília está diretamente ligada com a oferta de espaços para a população de baixa renda no DF e se inicia com o

parcelamento privado de terras, gerando uma grande oferta de lotes em locais sem infraestrutura, porém com uma maior facilidade no pagamento das prestações que tinham preços menores, possibilitando a oportunidade da compra do próprio terreno de maneira que os mais pobres pudessem se livrar do pagamento dos alugueis nos fundos de lote nas áreas mais consolidadas do DF.

A falta de uma política habitacional vinculada a ação expulsiva do Governo do Distrito Federal acabou por forçar uma parcela da população a migrar para os municípios goianos que circundam Brasília. Segundo Paviani

O Governo do Distrito Federal (GDF) tem uma ação indireta importante na periferização, na medida em que “fechou” seu espaço urbanizado ou mantém as construções de casas populares em ritmo lento. Assim, como já salientamos em outro trabalho, o GDF atua como uma força de empurrão: “o esquema relativamente fechado de terras públicas para usos urbanos e o mecanismo imobiliário ensejaram um movimento de ‘empurrão’ para além dos limites do Distrito Federal de considerável contingente de população de baixa renda, seja em terrenos legalizados pelo esquema especulativo, seja em terras invadidas (PAVIANI, 1987, p 38-39).

Segundo Oliveira (1987), a euforia dominava as classes dominantes dos municípios limítrofes ao DF durante a década de 1970. Estas aceleravam a transformação de terras rurais em urbanas, loteando fazendas onde o preço da terra era barato aumentando a proporção do fenômeno. O município de Luziânia foi o que realizou o loteamento com maior intensidade, atingido o nível dos conjuntos habitacionais. Para a autora, o processo de loteamento das fazendas do município de Luziânia pode ser classificado em dois períodos.

O primeiro momento é entre 1956-1974 e suas características apontavam para a convergência de interesses entre as elites centrais, as elites periféricas e as empresas imobiliárias. Caiado afirma que nesta época,

O poder público municipal nos municípios goianos viu, na ocupação urbana de seus territórios, uma possibilidade de gerar receitas e dinamizar as economias locais, permitindo assim a livre atuação dos empreendedores imobiliários, que passaram atuar na demanda reprimida pela política de ocupação do DF, abrindo e vendendo loteamentos populares, com preços mais baixos e melhores condições de pagamento (CAIADO, 2005, p. 63).

Os loteamentos foram habitados pela população de baixa renda e investidores de pequenas posses neles aplicaram seu dinheiro. Havia grande demanda pela implementação

de infraestrutura urbana previamente inexistente e alto índice de inadimplência no pagamento dos impostos municipais.

O segundo momento é posterior a 1975, onde o governo municipal procurou disciplinar a ocupação do espaço aprovando conjuntos habitacionais financiados pelo Banco Nacional da Habitação-BNH, onde os próprios mutuários pagariam pela habitação e também pela infraestrutura básica, esta última embutida no valor da primeira. A Cidade Ocidental inaugura este novo modelo ainda em 1975, sendo logo seguida pelos conjuntos habitacionais Valparaíso e Novo Gama (OLIVEIRA, 1987, p. 136).

Os conjuntos habitacionais foram se desenvolvendo o que culminou na emancipação política de cinco outros municípios, todos desmembrados de Luziânia: Santo Antônio do Descoberto (1982, que mais tarde em 1995 também origina Águas Lindas de Goiás), Cidade Ocidental (1991), Valparaíso de Goiás (1995) e Novo Gama (1995).

Ao analisar o crescimento demográfico de Luziânia na segunda metade do século XX, Souza e Mello destacam que “o vasto território do município e a proximidade com Brasília fizeram com que nele fossem construídos conjuntos habitacionais destinados a abrigar os migrantes indesejados que partiram rumo à nova cidade-capital” (SOUZA; MELLO, 2017, p. 135). Outra constatação dos autores é que a fragmentação territorial de Luziânia evidencia a “repercussão da interiorização da capital federal no estado de Goiás. As cidades produzidas no contexto do parcelamento do território de Luziânia foram envolvidas por um processo de metropolização” (SOUZA; MELLO, 2017, p. 137).

Caiado destaca que a expansão e consolidação dos conjuntos habitacionais que posteriormente se tornaram municípios no limite sul do DF é de responsabilidade do GDF:

A atuação estatal do governo do Distrito Federal na restrição à ocupação em regiões centrais (por meio de controle das áreas de posse pública que seriam disponibilizadas para esta finalidade e de legislações de proteção ambiental) e na repressão à ocupação ilegal, com a remoção de população favelada, sem dúvida foi o principal condicionante da ocupação no entorno do DF (CAIADO, 2005, p. 63).

Essa opinião também é compartilhada por Queiroz, segundo o qual “o Entorno atual, em sua aparência e essência, também é um resultado de Brasília que demonstra, pelas ações já adotadas pelos gestores do DF, abster-se da culpa pelo processo ou pelos problemas resultantes de sua criação” (QUEIROZ, 2006). Para o autor, o Entorno é responsável por absorver parcela da população que tinha como destino inicialmente o DF,

porém devido aos altos preços do solo urbano acabam por não conseguir estabelecer moradia ali.

Se por um lado, a formação das RA's foi impulsionada pelos precários programas habitacionais que basicamente se resumiam a retirada compulsória de invasões e favelas do centro de Brasília em direção as cidades-satélites, por outro lado, a formação do Entorno é guiada pelo “duplo processo expulsivo” atrelada a ação do mercado imobiliário. Enquanto a periferia distrital – Brasília 2 – foi formada pela ação direta do GDF, a periferia goiana – Brasília 3 – foi formada pela ação direta do GDF em conjunto com a ação do mercado imobiliário.

Não se pode desprezar a existência dos núcleos urbanos pretéritos à construção de Brasília no Entorno, porém o processo de implantação da nova capital dá novos conteúdos, novas dinâmicas a eles. Assim, apesar de sua existência prévia, apreende-se que a construção de Brasília e atuação do GDF tem grande impacto na formação do Entorno com suas características atuais.

Assim, a análise espacial corrobora no sentido de desmistificar a máxima reiteradamente repetida nos meios de comunicação e difundida mediante o senso comum onde o “Entorno é um problema para Brasília”, quando na verdade, o Entorno é uma extensão da metrópole de Brasília. Porém o GDF mediante sucessivas ações – e mesmo omissões – acaba por potencializar conflitos quando ignora a existência destes municípios ou mesmo os exclui quando da elaboração e execução de políticas públicas das mais diversas espécies.

Mello destaca os dois momentos que criam desarranjos neste contexto de desigualdades dentro da AMB:

Num primeiro momento, os problemas de Brasília avançaram por sobre os municípios do entorno, criando desarranjos desarticuladores de uma ordem existente; posteriormente, o desarranjo criado no entorno retornou a Brasília de maneira potencializada. Na atualidade, Brasília e o entorno se “invadem” (MELLO, 2009, p. 201).

As características socioespaciais dos municípios do Entorno apontam para a existência de uma *espacialidade* metropolitana em relação a Brasília e para a existência de uma cidade única, uma só Brasília. Nas palavras de Ferreira, “uma cidade fragmentada espacialmente, que se espalha pelo território além dos limites do DF” (FERREIRA, 1999, p. 136).

2.2.2. Entre a RIDE e a Área Metropolitana de Brasília

Logo nos primeiros anos de existência de Brasília foi observada a necessidade de promover ações de desenvolvimento da região que a circunda. Estas ações foram inauguradas com a criação do Fundo de Desenvolvimento do Distrito Federal-FUNDEFE por meio do Decreto-Lei nº 82, de 26 de dezembro de 1966. Segundo a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal (2017), este fundo teve como objetivo “viabilizar obras de infraestrutura para suporte das atividades econômicas e sociais do Distrito Federal e região geoeconômica, como forma de contrabalançar os vultosos investimentos aplicados com a interiorização da capital”.

Nesta primeira ação, houve a previsão de que 20% da receita tributária anual efetivamente arrecadada e os dividendos percebidos devido a suas ações nas empresas que possuam capital do DF fossem aplicados em programas de desenvolvimento econômico e social da região geoeconômica do Distrito Federal.

Havia uma preocupação em promover o desenvolvimento da região geoeconômica do Distrito Federal, porém, naquele momento, não há a delimitação desta região, nem tampouco uma orientação que aponte prioridades para a aplicação destes recursos.

Em meio as dificuldades encontradas para delimitar a região geoeconômica do Distrito Federal, segundo Freitag (2012) houve um esforço conjunto entre o IBGE e o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada que culminou com a delimitação da microrregião de Brasília, definindo sua área de influência no processo de polarização regional. Para aquela autora, a região geoeconômica de Brasília recebe um destaque do Plano Nacional de Desenvolvimento I – PND I (1972-1974) devido a dois motivos principais, sendo o primeiro o grande potencial em termos de mercado e infraestrutura que a região possuía e os problemas que começam a surgir no panorama urbano brasileiro.

No âmbito do II PND (1975-1978) surge o Programa Especial da Região Geoeconômica de Brasília-PERGEB. Nas palavras de Freitag,

O PERGEB, acolhendo as estratégias do II PND, foi formulado com objetivo de oferecer à região de influência de Brasília condições de desenvolvimento mais equilibrado e consentâneo com o da Capital da República, visando a integração da região periférica ao DF ao processo de desenvolvimento regional (FREITAG, 2012, p. 133).

Para Catalão (2010) o principal objetivo do programa era diminuir a dependência das cidades contíguas em relação ao DF, de forma que as estratégias pudessem estar voltadas ao desenvolvimento da região sob influência de Brasília, além de manter a capital federal como centro político-administrativo, evitando o processo de metropolização do seu espaço.

Os recursos que financiariam as ações do programa eram provenientes dos governos dos estados de Minas Gerais, Goiás e DF e tinha como objetivo fortalecer núcleos urbanos de forma a ampliar a infraestrutura física através da hierarquização dos centros sob influência regional por meio da ampliação das comunicações e dos transportes. Neste programa foram planejadas três escalas de intervenção:

a escala local, área de contenção, compreendendo o DF – Plano Piloto, Cidades-Satélites e área do quadrilátero da Capital; a escala de transição, área de controle, que compreende dez municípios do entorno de Brasília, todos em Goiás – Planaltina, Padre Bernardo, Alexânia, Luziânia, Cristalina, Formosa, Cabeceiras, Pirenópolis, Abadiânia e Corumbá de Goiás; e a escala regional, abrangia as demais cidades dos estados de Goiás e Minas Gerais inseridos no programa. Essa escala foi definida como zona de dinamização, com intuito de formação de infraestrutura de apoio aos setores produtivos e estruturação de um sistema de cidades, priorizando os centros com efeito potencial econômico e maior noção polarizadora (FREITAG, 2012, p. 135).

Paralelo ao arrefecimento da política urbana nacional, o PERGEB se prolongou até 1984 e ficou reconhecido pela relevância no processo de estruturação do centro do Brasil, apesar do caráter centralizador de suas ações que eram definidas no âmbito do governo federal, em contraposição às necessidades intrínsecas de cada localidade.

Outra tentativa de promover a integração e estabelecer um planejamento regional para o Distrito Federal e os municípios que estão sob a influência de sua *espacialidade* metropolitana é a criação da Associação dos Municípios Adjacentes de Brasília, em 1979. A criação deste ente pouco contribuiu para a discussão ou para a solução das dificuldades enfrentadas por estes municípios, tornando-se uma entidade de pouca expressividade, pequena representatividade e baixo grau de articulação e decisão.

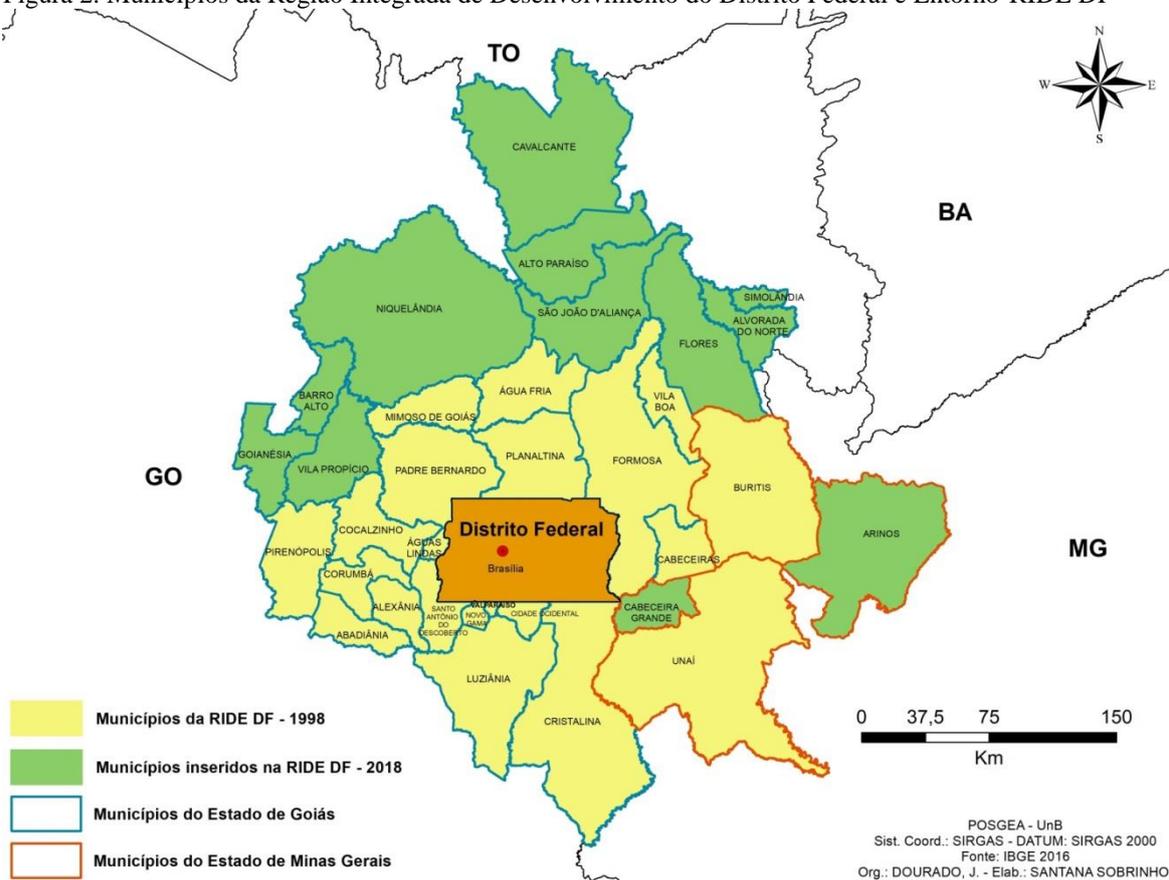
A Constituição Federal de 1988, afirma que Brasília é a sede do governo federal e, ao Distrito Federal, são atribuídas as competências legislativas de estados e municípios, caracterizando-se por ser um território híbrido, vedada sua divisão em municípios.

Outra característica peculiar de Brasília é o fato de ser a única metrópole do Brasil situada no limite entre dois entes federativos distintos, dessa forma, sua *espacialidade*

metropolitana avança sobre territórios que estão fora de sua competência administrativa e legal. Para que fosse possível articular a ação administrativa entre a metrópole de Brasília e os municípios que mantinham relações de dependência econômica da capital, em 1998, foi promulgada a Lei Federal Complementar nº 94 que autorizou a União a criar a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno-RIDE DF.

A RIDE DF foi a responsável por materializar e inaugurar este instrumento de articulação da ação administrativa e atualmente existem outras duas mais⁶. Após sua recente alteração⁷ ela passou a ser formada pelo Distrito Federal e mais 29 municípios goianos e 4 municípios do estado de Minas Gerais. A atual RIDE DF está representada na Figura 2:

Figura 2. Municípios da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno-RIDE DF



⁶ RIDE Petrolina/PE e Juazeiro/BA foi criada pela Lei Complementar nº 113, de 19 de setembro de 2001, e regulamentada pelo Decreto nº 4.366, de 9 de setembro de 2002.

RIDE Polo Grande Teresina foi criada pela Lei Complementar nº 112, de 19 de setembro de 2001, e regulamentada pelo Decreto nº 4.367, de 9 de setembro de 2002.

⁷ Por meio da Lei Complementar nº 163, de 14 de junho de 2018, foi alterada a composição da RIDE DF, incluindo mais 10 municípios goianos e mais 2 municípios do estado de Minas Gerais;

Apesar de institucionalmente efetivada no final da década de 1990, a RIDE DF não conta com articulação da ação administrativa e nota-se um planejamento desvinculado e independente de cada um dos municípios pertencentes a este arranjo. Esse fenômeno pode ser constatado pela observação das políticas de gestão do território, transporte público, saneamento básico, educação, segurança pública e até mesmo habitação que carecem de um planejamento integrado.

Outra característica da RIDE DF é que ela se apresenta como uma ferramenta e instrumento de planejamento e gestão, que não privilegia o contexto metropolitano no qual se inserem os municípios mais próximos e dependentes do DF, colocando no mesmo rol realidades socioespaciais distintas, de forma genérica e globalizante. É assim que entende-se que RIDE DF tem mais características de arranjo institucional de caráter regional do que de desenvolvimento urbano-metropolitano propriamente dito.

Paviani (1999) afirma que para efetivar a gestão do território deste complexo espaço seria o ideal segmentá-lo em dois grupos: o primeiro, se refere a Região Metropolitana de Brasília, que incluiria os municípios do estado de Goiás, Minas Gerais e, eventualmente, Tocantins e Bahia, enquanto, o segundo seria a Área Metropolitana de Brasília e seria composto de um território mais reduzido, uma vez que os critérios de contiguidade e integração socioespacial seriam determinantes para este processo de regionalização.

A CODEPLAN também entende que a abrangência da RIDE DF não foi suficientemente debatida. Para a CODEPLAN a RIDE DF “terminou por englobar em uma mesma região de planejamento, municípios que mantêm com o Distrito Federal relações de natureza nitidamente metropolitanas com outros que estabelecem relações de natureza regional” (CODEPLAN, 2013).

Diversos autores empreenderam esforços no sentido de investigar este espaço e várias denominações e classificações surgiram nas pesquisas realizadas. “Aglomerado Urbano de Brasília” (STEINBERGER, 1999), “Brasília Real” (FERREIRA; STEINBERGER, 2005), “Espaço Metropolitano” (CATALÃO, 2010), “Área Metropolitana de Brasília” (VASCONCELOS, 2010). O Quadro 4 relaciona os autores e sua concepção acerca da denominação e dos municípios que pertenceriam ao arranjo metropolitano:

Quadro 4. Concepções teóricas acerca da Área Metropolitana de Brasília

Autor	Denominação	Outros municípios*
STEINBERGER (1999)	Aglomerado Urbano de Brasília	Água Fria Padre Bernardo
FERREIRA (1999)	Entorno Imediato	Formosa Padre Bernardo
FERREIRA; STEINBERGER (2005)	Brasília real	Água Fria Padre Bernardo
SILVA (2006)	Região de Alta Polarização	<i>Exclui</i> Planaltina de Goiás
MIRAGAYA (2006)	Área Metropolitana de Brasília	Alexânia Cocalzinho de Goiás Padre Bernardo Formosa
CATALÃO (2010)	Espaço Metropolitano de Brasília	<i>Os mesmos</i>
VASCONCELOS (2010)	Área Metropolitana de Brasília	Cristalina Formosa Padre Bernardo
PENNA (2013)	Área Metropolitana de Brasília	Formosa
VIEIRA (2014)	Área Metropolitana de Brasília	Formosa Padre Bernardo Alexânia
CODEPLAN	Espaço Metropolitano de Brasília (2014)	Formosa Padre Bernardo Cocalzinho de Goiás
	Área Metropolitana de Brasília (2015)	Cristalina Alexânia

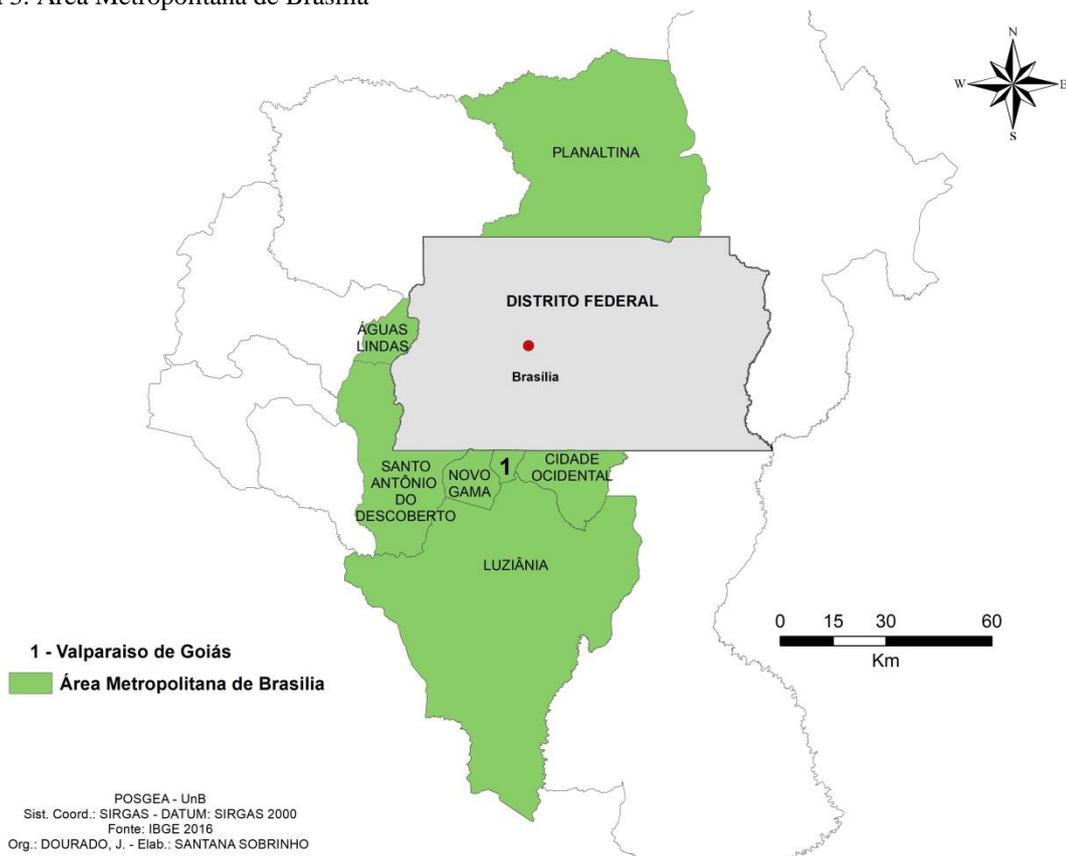
Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

**Outros municípios*, correspondem aqueles que diferem dos classificados por Caiado (2005) como Entorno Imediato: Luziânia, Cidade Ocidental, Novo Gama, Valparaíso de Goiás, Santo Antônio do Descoberto, Águas Lindas de Goiás e Planaltina de Goiás.

Entendendo que a *institucionalidade* se distingue da *espacialidade* metropolitana e com foco na influência de Brasília nos processos de ocupação e crescimento demográfico dos municípios da RIDE DF, Caiado (2005) propõe uma subdivisão privilegiando aqueles municípios que foram diretamente influenciados pelo avanço da capital federal sob o estado de Goiás. A autora denomina este grupo como “Entorno Imediato” que é composto por: Luziânia, Cidade Ocidental, Novo Gama, Valparaíso de Goiás, Santo Antônio do Descoberto, Águas Lindas de Goiás e ainda Planaltina de Goiás.

Em outras oportunidades, conforme Dourado (2017) e Dourado e Sobrinho (2018), entendeu-se que Brasília não poderia ter sua RM, desta maneira a melhor definição para a forma de sua *espacialidade* seria o Espaço Metropolitano. Todavia com a recente alteração do Estatuto da Metrôpole, em junho de 2018, ficou evidente que este contexto é de uma Área Metropolitana, que engloba Brasília como núcleo e os sete municípios goianos do “Entorno Imediato”, representados na Figura 3:

Figura 3. Área Metropolitana de Brasília



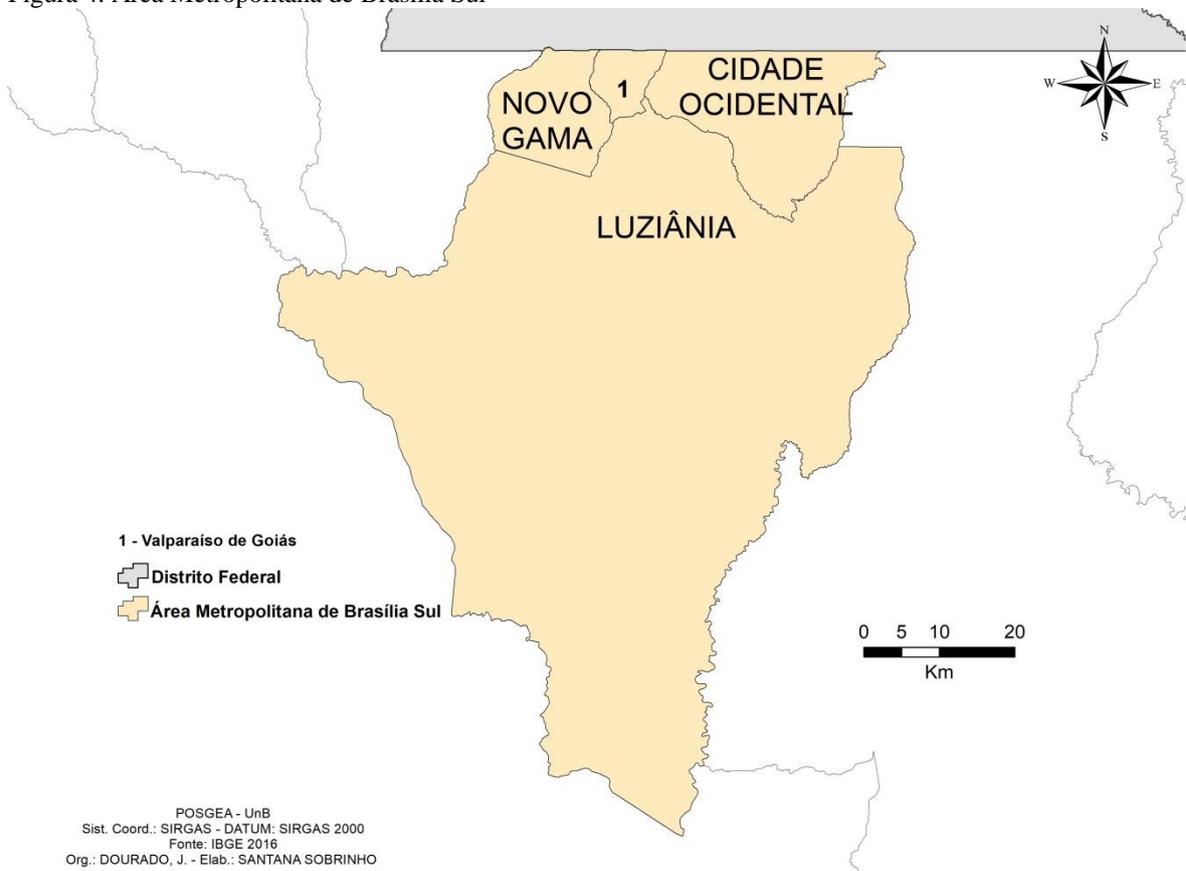
As cidades que foram “devoradas” e acabaram se tornando “bairros” criados pela metrópole de Brasília são aquelas que compõe sua Área Metropolitana. Ainda é possível destacar a existência da Área Metropolitana de Brasília Sul-AMBS. A AMBS pode ser definida como um agrupamento de municípios que compartilham entre si dinâmicas espaciais, muitas vezes sem reconhecer os limites administrativos entre eles. Este agrupamento inclui Luziânia e mais três municípios goianos que se desmembraram a partir daquele: Cidade Ocidental, Novo Gama e Valparaíso de Goiás, emancipados politicamente em 1991, 1995 e 1995 respectivamente.

Para os habitantes destes municípios pouco importa as delimitações oficiais, sendo este um espaço compartilhado por eles sob a perspectiva de viver em Brasília, conforme já constatado por Silva (2014). Apesar de viverem fora do quadrilátero do DF, a ideia de que Brasília e sua Área Metropolitana formam uma cidade única é vivenciada cotidianamente por eles. Admite-se que eles vivem na periferia da capital federal, porém, não deixa de ser Brasília. Outra característica que é compartilhada pelos moradores dos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília Sul é a influência que sofrem da

rodovia federal BR 040, uma vez que é a principal rota de entrada e saída do fluxo rodoviário do DF com destino a região sudeste do Brasil.

Ao contrário do que aconteceu no território distrital onde a ação do GDF foi a principal responsável pela estrutura espacial polinucleada, na AMBS, juntamente com as medidas tomadas pelo governo do Distrito Federal, a ação da iniciativa privada financiada pelo poder público federal foi determinante para o surgimento de núcleos habitacionais em diversos espaços dispersos entre si. A Figura 4 destaca este agrupamento:

Figura 4. Área Metropolitana de Brasília Sul



Conforme já exposto, a temática metropolitana tem sido amplamente discutida principalmente no que diz respeito a metrópole de Brasília, o que culminou somente no ano de 2018, a duas alterações no Estatuto da Metrôpole e outra alteração na Lei que instituiu a RIDE DF. Observa-se que a *especialidade* metropolitana da capital federal e os conflitos gerados por ela tem atraído olhares que por muito tempo estavam desviados desta realidade.

Considerando as inovações trazidas pelas recentes alterações da legislação, que além de definir o conceito de Área Metropolitana e também possibilitou a institucionalização da Região Metropolitana de Brasília, propõe-se aqui abdicar da utilização do termo “Entorno” ao se referir aos municípios goianos da AMB.

Entende-se que enquanto a legislação brasileira se referia a eles no contexto da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno, essa denominação era admissível, porém devido ao alto grau de preconceito e discriminação que permeia essa terminologia⁸ na atual conjuntura e o fato de que o arranjo administrativo de integração proposto pela RIDE DF também não corresponde a realidade socioespacial destes municípios, o uso do termo da terminologia “Entorno de Brasília” deve cair em desuso, uma vez que serve para reforçar a apartação socioespacial entre os habitantes do núcleo e as camadas populares da AMB.

Como visto, no contexto do processo de metropolização do espaço, cidades são devoradas e passam a constituir uma extensão – ainda que informal – da própria metrópole. Cidades são transformadas em bairros e muitas vezes um município passa a ser parte de outra cidade. A partir disso, acredita-se que denominar os municípios goianos da AMB como um “entorno” (em minúsculo, se referindo a definição proposta pelo dicionário) e “Entorno” (em maiúsculo, em referência aos municípios que circundam Brasília) não é o ideal para definir estas espacialidades metropolitanas. As cidades devoradas são transformadas em bairros e é neste sentido que a discussão baseada no modelo de centro-periferia pode ser a que melhor explica o processo de metropolização do espaço em Brasília.

⁸ Opinião compartilhada por Paviani (2007) e Catalão (2010).

CAPÍTULO 3: A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO COMO MOTOR ECONÔMICO - O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Como já visto, a verticalização urbana no caso brasileiro está diretamente vinculada a função habitacional. Ao contrário da função precipuamente terciária que é bastante característico do processo em outras partes do mundo, no Brasil a relação entre verticalização e habitação é bastante estreita.

Todavia a produção da habitação não segue a lógica da fabricação de outras mercadorias. Ela possui peculiaridades que acabam tornando um produto singular, no qual seu ciclo de produção, comercialização e utilização é envolto num complexo aparato simbólico, econômico e social.

3.1. HABITAÇÃO: UMA MERCADORIA ESPECIAL

3.1.1. A mercadoria-habitação

Na atualidade, a habitação não pode ser entendida somente como resposta à necessidade humana de abrigo contra as intempéries da natureza. Ela mesma se tornou uma mercadoria e seu consumo está vinculado aos valores da sociedade contemporânea. Mesmo sendo uma mercadoria, ela possui especificidades que a tornam um produto singular no atual estágio do capitalismo. Seus requisitos, produção, financiamento e comércio são cercados de um complexo aparato. Além de ser produzida, a mercadoria-habitação também é construída. Construída porque ela é uma obra edificada, fabricada em etapas que envolvem uma série de procedimentos técnicos de engenharia e arquitetura.

A vinculação entre habitação e terra urbana é apontada por Maricato como um dos atributos que fazem desta mercadoria um bem singular:

Diferentemente de pão, automóvel, medicamentos, a habitação é uma mercadoria especial. Parte dessa complexidade deriva da sua relação com a terra. Cada moradia urbana exige um pedaço de terra para sua realização. E não se trata de terra nua. Trata-se de terra urbanizada, isto é, terra ligada às redes de água, energia, esgoto, drenagem, transporte coletivo além de equipamentos de educação, saúde, abastecimento, etc. Trata-se portanto de um pedaço de cidade (MARICATO, 2009).

Villaça (1986) destaca as três características que tornam a habitação uma mercadoria especial. Para o autor, a primeira se refere ao fato de que a habitação está atrelada ao solo, o que ao contrário de outras mercadorias, não pode ser reproduzido e

distribuído pelo mercado. A segunda é a propriedade privada da terra que onera o preço final cobrado, o que acaba por perifernizar as camadas mais pobres, lançando-as para as piores localizações da cidade. Por último, afirma que a relação entre o período de produção e de consumo dificulta o financiamento desta produção e torna complexa essa relação.

Outra característica apontada pelo autor é o que ele chama de “escassez” no sentido de que “o capitalismo não tem possibilidade de oferecer a todos os membros da sociedade as mercadorias que ele tem condições de produzir e que os consumidores teriam condições de consumir. Em outras palavras, o capitalismo precisa de escassez para sobreviver” (VILLAÇA, 1986, p. 16). Assim a produção de habitações precisaria ser controlada para evitar uma abundante oferta no mercado e a redução dos lucros daqueles que as produzem.

Villaça ainda aponta para a importância do financiamento para a produção do que ele denomina “mercadoria-habitação”. Segundo o autor, no capitalismo o produtor desta mercadoria só pode receber o lucro quando ele recebe o capital investido e como a produção e pagamento demandam um grande intervalo de tempo, surge uma maneira de antecipar esta dinâmica: o financiamento.

A habitação não só é uma mercadoria que demora muito para ser produzida (relativamente às demais mercadorias) como também para ser consumida. (...). (o financiamento) Trata-se de um novo intermediário que surge entre a produção e o consumo e que faz com que o capitalista produtor receba mais rapidamente o capital inicialmente investido, devidamente valorizado. Pelo financiamento, adianta-se esse capital (VILLAÇA, 1986, p. 47).

Ramires também destaca a habitação como mercadoria especial e também aponta a vinculação com a terra urbana, sua forma de produção e distribuição como características peculiares. Outra característica compartilhada pelo autor é a exigência de financiamento para aquisição, devido ao longo período que permeia a construção:

Deve-se ressaltar que a habitação é uma mercadoria especial, diferente dos outros produtos colocados na esfera do consumo privado, tendo em vista o seu elevado preço, sua vinculação com a terra urbana, sua forma de produção e distribuição. Por ser cara a moradia geralmente exige financiamentos para a sua aquisição, além de possuir um longo período para sua construção exigindo a imobilização de capital por um prazo bem maior quando comparado com outras atividades produtivas (RAMIRES, 1998b, p. 59).

Já Sposito (2008) afirma que não é a disponibilização de maior tempo para a produção que permite o acesso a habitação e sim o “poder pagar por elas”. Nas palavras da

autora, “alguns podem fazê-lo; para a maioria isto se apresenta como um problema” (SPOSITO, 2008, p. 72).

Comumente, o produtor das habitações precisa de recursos para a compra do terreno, insumos que serão utilizados na construção e entrega da unidade pronta para ser consumida. Desta maneira, ele recorre ao financiamento para capitalizar os recursos necessários a este processo.

Como o valor da mercadoria-habitação é alto, dificilmente seu consumidor consegue compra-lo sem recorrer ao crédito. Quando recorre a esta estratégia ele adquire o bem e compromete seu orçamento doméstico por longos períodos.

Em ambos os casos, tanto para o produtor, como para o comprador, o financiamento é fundamental. Neste momento a necessidade humana de abrigo contra as intempéries da natureza se alinha as estratégias de acumulação global da riqueza. É aqui onde a figura do financiador, na maioria das vezes representada pelos bancos – nacionais ou internacionais – acabam sendo determinantes na modelagem do espaço urbano.

Assim, evidencia-se o que afirma Santos quando aponta que “a cidade não é tomada meramente como lugar dos negócios, mas é, ela mesma, o próprio negócio que se realiza a partir da produção do espaço urbano” (SANTOS, 2015, p. 34).

O valor da mercadoria-habitação também decorre de uma série de atributos, desde a localização, infraestrutura interna, oferta de serviços públicos nas proximidades dentre outros. Porém há um que é determinante para definir o preço de cada habitação:

Ao contrário dos mercados de produtos do trabalho humano, em que os preços giram ao redor de uma média constituída pela soma dos custos de produção e da margem do lucro capaz de proporcionar a taxa de lucro média sobre o capital investido, os preços no mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar (SINGER, 1979, p. 23).

É nessa perspectiva onde a habitação vale o que “a demanda estiver disposta a pagar” que se revela a dimensão simbólica do habitar. A habitação é permeada de valores simbólicos, e segundo Ramires, ela é uma mercadoria “marcada pelos valores da sociedade contemporânea que tem no consumo uma das formas de expressar o seu real/ilusório conteúdo de classe” (RAMIRES, 1998b, p. 70). Ainda segundo o autor, a habitação acaba revelando a apropriação desigual do espaço urbano e o lugar de cada grupo social.

No caso brasileiro, ser inquilino ou ser proprietário de imóvel é um fator de distinção social. É neste sentido que a “questão da casa própria” toma relevância para o indivíduo:

Em qualquer lugar em que a habitação é mercadoria e propriedade privada a questão da habitação se identifica com a questão da casa própria. Seja pela forma como a iniciativa privada encaminha a questão, através da publicidade incentivando a aquisição da casa, seja pela forma como o Estado encaminha, oferecendo financiamento para a compra ou construção da casa própria, a questão da habitação fica bastante dirigida, deslocando para o campo da ficção discussões e estudos acerca de inovações arquitetônicas coletivistas que se referem a um novo modo de habitar (MARICATO, 1979, p. 84).

Conforme explicado por Maricato, em uma sociedade onde a iniciativa privada promove a aquisição da casa própria e o Estado é o grande financiador desse comércio, qualquer tentativa de propor alternativas para a “questão da habitação” não consegue passar do estágio da ficção. É neste contexto que o indivíduo é conduzido a buscar ascensão social por meio da compra de um imóvel:

Subjetivamente, a aquisição de um imóvel se constitui na principal evidência de sucesso e da conquista de uma posição social mais elevada. Objetivamente, a casa própria não só melhora as possibilidades de acesso ao crediário, como libera o orçamento familiar da obrigação mensal inexorável do aluguel (BOLAFFI, 1979, p. 43-44).

No caso das camadas mais pobres da população, a casa própria além de oferecer maior status social, acaba sendo uma reserva de patrimônio. Desta maneira, além de eliminar o gasto mensal com a habitação alugada, a casa própria se torna uma garantia financeira do patrimônio familiar frente ao desemprego e a previdência social (BONDUKI; ROLNIK, 1979).

Penna destaca que a casa própria permite a transformação da moradia em renda especulativa a qualquer instante, a partir do momento em que há o interesse em vender o imóvel. Ao tratar da política habitacional atualmente em voga no Brasil, a autora afirma que ela revive a “ideologia da casa própria” por meio do “financiamento bancário, do endividamento das famílias e da mercantilização da moradia por faixa de renda, que beneficia apenas as empresas construtoras para os programas em parceria com os governos” (PENNA, 2016, p. 143), conforme será visto adiante.

3.1.2. Do Banco Nacional da Habitação-BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV

Entende-se que a produção de habitações demanda bastante tempo e seu custo é demasiadamente alto se comparado a outras mercadorias. Até ser oferecida no mercado existe uma sistemática que remete ao intervalo entre o investimento para construir habitações, sua disponibilização no mercado para venda (por parte de quem produz) e o pagamento (por parte de quem compra) deste bem que comumente é vendido à crédito. Este é um dos grandes desafios que se impõe para que seja possível a produção de habitação em massa.

Ainda mais complexa é a questão da produção de habitação para as camadas mais pobres da população que envolve uma série de dispositivos legais e econômicos específicos, sendo necessário muitas vezes, a utilização de subsídios governamentais para propiciar o acesso a esta mercadoria indispensável.

Segundo Villaça (1986), o sistema econômico privado não consegue oferecer habitações à todos e é nesse sentido de que o Estado passa a ter essa obrigação. Para Correa (1989) os promotores imobiliários produzem habitações para satisfazer a demanda solvável ou se dirigem ao Estado para tornar solvável a produção de habitações para aqueles que não podem pagar por ela.

É nessa perspectiva que o autor afirma:

Créditos para os promotores imobiliários, facilidades para desapropriação de terras, e créditos para futuros moradores. A criação de órgãos, como foi o caso do BNH e das cooperativas de Habitação (COHABs), e a criação de mecanismos jurídicos e financeiros, como o FGTS, visam viabilizar a acumulação capitalista via produção de habitações, cujo acesso é agora ampliado (CORREA, 1989, p. 22-23).

Durante a segunda metade do século XX, o Banco Nacional da Habitação-BNH foi referência na disponibilização de crédito voltado à produção de habitações. Villaça destaca que a criação do BNH aconteceu cinco meses depois do golpe de 1964. Para o autor “é um típico produto da ditadura que então se instalou, dadas as características econômicas, políticas e ideológicas de sua atuação” (VILLAÇA, 1986, p. 63).

Segundo Bolaffi (1979), o regime revolucionário pretendia conter as pressões inflacionárias sem provocar uma depressão econômica, ao mesmo tempo em que buscava não perder o apoio das massas populares, de maneira que pudesse haver uma compensação

pela política de contenção salarial. É neste momento que a casa própria toma relevância como política de governo.

Com o exaurimento das políticas populistas, as massas populares exerciam grande pressão no governo que se debatia entre a necessidade de legitimar os interesses do processo de acumulação e dominação burguesa e legitimar-se face à população dominada às custas da qual se dava essa mesma acumulação (VILLAÇA, 1986).

No artigo 1º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que cria o BNH, está disposto que o governo federal seria responsável por coordenar a ação dos órgãos públicos e orientar a iniciativa privada para estimular “a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda” (BRASIL, 1964).

Nesta mesma Lei ficou instituído Sistema Financeiro da Habitação-SFH que foi um marco na promoção da produção habitacional no Brasil. Ele baseou-se em dois instrumentos de captura de poupanças: o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço-FGTS e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo-SBPE. A legislação previa que enquanto os recursos do FGTS seriam utilizados para atender a demanda por habitação da população de baixa renda, os recursos do SBPE seriam administrados para financiar a habitação da classe média.

Neste sentido, a inovação do BNH diz respeito a origem dos recursos que seriam geridos pelo banco:

Ele (BNH) trabalha exclusivamente com recursos privados a maioria absoluta dos quais capta através dos dois mecanismos de poupança que foram instituídos: a poupança voluntária e a poupança compulsória representada pelos recursos do FGTS. O BNH capta esses recursos – que são fundamentalmente dos assalariados – entrega-os a um setor produtivo (o da construção civil) e a um especulativo (o da promoção imobiliária) via intermediários (agentes financeiros) para promoverem a acumulação através da produção e venda de moradias próprias. Esses setores do capital ficam com as rendas e lucros auferidos dessa produção e devolvem, depois de acumular, os recursos aos seus proprietários iniciais (VILLAÇA, 1986, p. 71).

A ideia de que o BNH foi um agente legitimador dos ganhos da iniciativa privada em detrimento do avanço na melhoria das condições de habitação das camadas mais pobres da população é também compartilhada por Maricato:

Em linhas gerais, portanto, o BNH é um captador compulsório de recursos (propriedade de que o Estado se investe), passando-os para a iniciativa privada através de agentes financeiros ou ainda de organismos administrativos estaduais e municipais, mobilizando principalmente a indústria de construção civil e com ela a indústria de materiais de construção (MARICATO, 1979, p. 80).

Apesar de significar um avanço no sentido de promover a produção de habitação, os objetivos de produção da habitação em massa para a população mais pobre não foram alcançados. Conforme já destacado, Villaça afirma que a atuação do BNH em muito é legitimada pelos interesses políticos dos militares que governavam o país. O autor chega a destacar que a Habitação de Interesse Social-HIS, que segundo ele é “um eufemismo utilizado pelo BNH e que de maneira nenhuma deve ser entendido como significando habitação para as camadas de mais baixa renda”.

O número de financiamentos na área da habitação de interesse social cresce de 1964 a 1969, período no qual a burguesia ainda tentava conquistar o apoio do povo. Por volta de 1968 ela desiste disso, desiste de manter as aparências e instaura uma férrea e brutal ditadura. Não precisando mais iludir o povo com a construção de habitações, o número de financiamentos cai violentamente, atingindo em 1974 o mesmo nível de 1965, ou seja, cerca de 17.000 unidades (VILLAÇA, 1986, p. 73).

Ainda segundo o autor, outra característica da atuação do BNH é que ele marcou a fase de “penetração do capital financeiro, representado pela associação entre o capital industrial e o capital bancário, no setor de moradia” (VILLAÇA, 1986, p. 70).

Para Bolaffi (1979) o BNH foi constituído e orientado para transmitir suas funções para a iniciativa privada, de maneira que o banco tinha a missão de arrecadar os recursos financeiros para transferi-los para agentes privados intermediários. Em busca de maiores lucros, uma “cadeia de negociatas inescrupulosas” foram estabelecidas segundo as quais destaca Bolaffi:

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

O modelo de financiamento habitacional liderado pelo BNH perdura até a crise brasileira do início dos anos 1980. Segundo Cardoso e Aragão (2013) a política recessiva

adotada pelo governo militar e a alta inflação causaram grandes índices de inadimplência dos financiamentos do banco e ainda redução na capacidade de arrecadação das poupanças, tanto a compulsória (FGTS) como a voluntária (SBPE).

Vale destacar a reflexão de Villaça acerca da atuação do BNH:

A maioria dos críticos da política habitacional brasileira após 64 concorda que o verdadeiro objetivo do BNH nunca foi oferecer casa própria, especialmente à população de menor renda, mas sim o de usar a casa própria (se possível até mesmo para a população de menor renda) para promover a acumulação (VILLAÇA, 1986, p. 65).

A atuação do BNH perdurou até o ano de 1986 quando foi extinto e suas atribuições foram divididas em duas: a gestão dos recursos ficou a cargo da Caixa Econômica Federal-CEF enquanto a política habitacional ficou subordinada a diversos órgãos, evidenciando a instabilidade institucional da temática.

Após o fechamento do BNH outras iniciativas para a promoção de habitação para as camadas mais pobres da população foram tomadas como o Programa Pró-Moradia, o Programa de Arrendamento Residencial, o Programa Crédito Solidário e mesmo o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Contudo, essas iniciativas não obtiveram o mesmo resultado que a atuação do BNH: a produção massiva de habitações, ainda que de forma questionável.

Parte da justificativa para que aquelas iniciativas não alcançassem o protagonismo que se esperava à época, é devido à instabilidade econômica pela qual passava o país:

Entre 1994 e 2002, a ocorrência de crises financeiras internacionais que atingiram a economia brasileira levou o governo federal à adoção de medidas de austeridade fiscal, seguindo as prescrições do Fundo Monetário Internacional, incluindo-se aí a limitação ao endividamento do setor público. Isso teve como consequência forte restrição dos empréstimos do FGTS para a produção de moradias por Estados e Municípios (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 24).

A partir do ano de 2006, devido ao progresso econômico experimentado pelo Brasil, em muito relacionado a ampliação da exportação de *commodities* para o mercado exterior e do aumento progressivo de seus valores, a economia nacional foi incrementada o que permitiu dentre outras políticas, a elevação dos ganhos reais do salário mínimo. Nesta nova dinâmica, há o aumento da população da chamada classe “C”.

Devido aos anos que ficou distante da possibilidade da aquisição da casa própria, uma vez que foram tímidas as iniciativas para fomentar o acesso a mercadoria-habitação

por parte do Estado desde a extinção do BNH, a classe “C” acabou se tornando uma fatia com alta demanda e potencial a ser explorado pelo mercado habitacional.

Mercado habitacional que experimenta uma fase de profunda reestruturação a partir do ano de 2005 com a captação de recursos mediante abertura de capital na Bolsa de Valores por parte das principais empresas do setor que ampliam suas atividades, assumem o controle acionário de empresas regionais, investem em terras e financiam novos empreendimentos o que acentuou uma concentração de capital sem precedentes na história do setor, evidenciando a atuação de empresas que passam a diversificar seus produtos para atingir diferentes faixas de renda (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

Santos (2016) destaca que a abertura de capital na Bolsa de Valores por parte das grandes incorporadoras marca uma fase de profundas transformações na atividade de incorporação no Brasil.

Verificou-se uma corrida para a compra de terrenos nas áreas mais valorizadas das grandes metrópoles: o que, além de comprometer parte significativa do capital dessas empresas com um estoque inerte, fez ainda aumentar os preços dessa “matéria-prima” crucial para a produção imobiliária. O *land bank* das incorporadoras servia aqui como uma vitrine para os investidores.

(...) A disputa pelo capital financeiro levou as incorporadoras à aquisição massiva nas periferias metropolitanas e nacionais, onde havia maior oferta (SANTOS, 2016, p. 190-191).

O cenário nacional era positivo, quando emergiu em 2008 uma profunda crise financeira internacional que se iniciou nos Estados Unidos, que impactou progressivamente diversas economias mundiais, considerando o alto grau de conexão de um mercado financeiro altamente globalizado. Como maneira de proteger a economia interna, o governo brasileiro tomou uma série de medidas dentre as quais se destacam a expansão do crédito, liderada pelos bancos públicos, a manutenção das grandes obras de infraestrutura previstas no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento e a liberação de recursos para construção em massa de habitações mediante o Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV, o que será melhor analisado adiante.

3.2. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: A HABITAÇÃO EM FAVOR DA ECONOMIA

3.2.1. PMCMV: uma breve introdução

Como consequência da crise financeira internacional que iniciou nos Estados Unidos durante o ano de 2008, o governo brasileiro tomou uma série de medidas econômicas para minimizar no ambiente interno as consequências negativas do cenário exterior.

Para Santos (2016), a crise de 2008 contribuiu para que as grandes empresas do ramo imobiliário ficassem altamente endividadas e com boa parte de seu capital imobilizado na forma de terrenos nas regiões periféricas das cidades, sem maiores perspectivas de crescimento naquele ambiente econômico. Neste contexto, no ano de 2009 é lançado pelo governo federal o Programa Minha Casa Minha Vida.

Foi nesse momento que o Programa Minha Casa Minha Vida foi lançado como uma política de salvamento do setor que permitiria as empresas realizarem o capital fictício encarnado nos terrenos periféricos. Ao mesmo tempo e por decorrência, os parâmetros de avaliação e funcionamento do mercado de ações, no que tange às negociações dos papéis vinculados às incorporadoras, modificaram-se sensivelmente (SANTOS, 2016, p. 191).

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

A finalidade do programa foi explicitada no artigo 2º daquela MP e era “criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda de até dez salários mínimos” (BRASIL, 2009). Destaca-se que os mecanismos a serem criados no âmbito do PMCMV deveriam incentivar primeiro a produção, e em segundo lugar, a aquisição de unidades habitacionais novas, desprezando aquelas que são costumeiramente rotuladas como “imóveis usados”.

A MP que trata da criação do programa previu a possibilidade de haver “subvenção econômica” o que ficou conhecido como “subsídio” com o objetivo de complementar a capacidade financeira do comprador do imóvel residencial.

O PMCMV é um macroprograma composto por outros dois subprogramas: o Programa Nacional de Habitação Urbana-PNHU e o Programa Nacional de Habitação Rural-PNHR. Os recursos disponibilizados são oriundos do Fundo de Arrendamento Residencial-FAR, do Fundo de Desenvolvimento Social-FDS e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS.

O programa alcançou um patamar de grande relevância tanto na perspectiva econômica como política. Sua vigência tem se prolongado e é possível afirmar que existem fases na sua execução. Além das fases do programa, outra classificação que é necessária ser feita diz respeito aos seus beneficiários que foram agrupados de acordo com a faixa de renda familiar⁹, o que é fundamental para determinar a modalidade de financiamento, conforme a Tabela 1:

Tabela 1. Faixa de renda por fase do PMCMV

Fase	Faixa	Renda familiar mensal (R\$)
Fase 1 2009-2011	Faixa 1	Até 1.395,00
	Faixa 2	De 1.395,01 a 2.790,00
	Faixa 3	De 2.790,01 a 4.650,00
Fase 2 2011-2015	Faixa 1	Até 1.600
	Faixa 2	De 1.600,01 a 3.100,00
	Faixa 3	De 3.100,01 a 5.000,00
Fase 3 2016-2017	Faixa 1	Até 1.600,00
	Faixa 1,5	De 1.600,01 a 1.800,00
	Faixa 2	De 1.800,01 a 2.350,00
	Faixa 3	De 2.350,01 a 3.600,00
Fase 4 2018	Faixa 1	Até 1.600,00
	Faixa 1,5	De 1.600,01 a 1.800,00
	Faixa 2	De 1.800,01 a 2.600,00
	Faixa 3	De 2.600,01 a 4.000,00

Fonte: Amore (2015) e quanto as Fases 3 e 4 atualizadas conforme as Portarias do Ministério das Cidades nº 570, publicada no DOU de 30 de novembro de 2016 e nº 225, publicada no DOU de 28 de março de 2018.

Delimitando a atuação do PMCMV no espaço urbano, observa-se como são distribuídos os mecanismos de financiamento no contexto do programa. Para a Faixa 1 de renda, são mobilizados os “dinheiros baratos”, que não exigem retorno, sobre os quais não se aplicam juros, admitindo subsídio quase integral para as famílias com renda mais baixa (AMORE, 2015).

Os recursos do FAR são utilizados em operações realizadas diretamente pelas prefeituras, pelas construtoras ou em parceria entre estes agentes. Nesta modalidade “a construtora pode apresentar ao órgão financiador a operação completa, com terreno,

⁹ Vale destacar que em 1º de dezembro de 2018, o valor do salário mínimo no Brasil é R\$ 954,00.

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

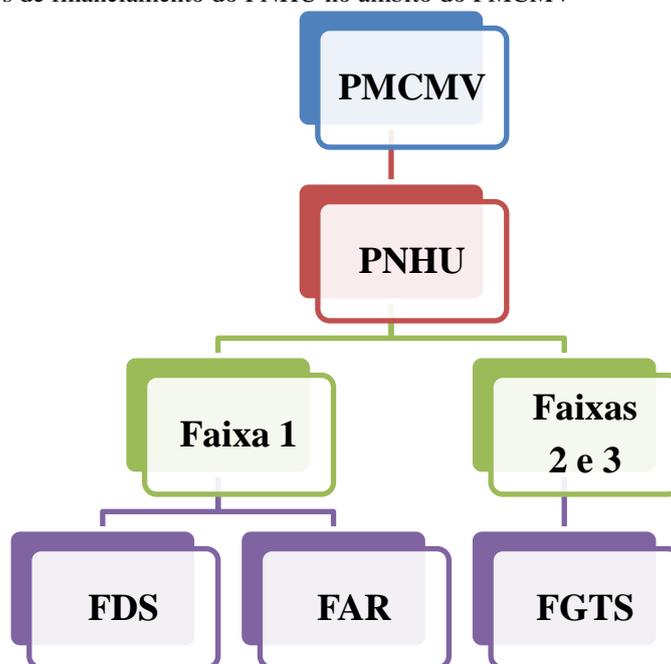
Já os recursos do FDS são utilizados para financiar as atividades de entidades sem fins lucrativos como cooperativas e associações é assim que “trata-se de uma modalidade que incorpora discursos e práticas da produção habitacional autogestionária promovida por governos locais ao longo dos anos 1990 e início dos 2000” (AMORE, 2015, p. 21).

Amore descreve como funciona o financiamento para as Faixas 2 e 3:

Nas Faixas 2 e 3, o financiamento se dá com recursos do FGTS, que se constitui como um “dinheiro mais caro”, que exige retorno e cobra juros. Os níveis de subsídio nos financiamentos operados por esse, que é o principal fundo da política habitacional desde sua criação em 1966, vinham sendo aumentados desde 2004, com a aprovação da resolução 460 do Conselho Curador do FGTS, mediante aportes orçamentários aplicados à Faixa 2 de forma inversamente proporcional à renda familiar: quanto menor a renda, maior o subsídio, até o limite da Faixa 2, considerando ainda os subsídios “indiretos” que decorrem de uma variação nas taxas de juros (AMORE, 2015, p. 21).

Neste sentido, a Figura 5, representa como funcionam os mecanismos de financiamento do Programa Nacional de Habitação Urbana no contexto do PMCMV:

Figura 5. Mecanismos de financiamento do PNHU no âmbito do PMCMV



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Maricato fez uma reflexão acerca do PMCMV logo após o seu lançamento e questiona a distribuição dos recursos de acordo com as faixas de rendas dos seus beneficiários:

Metade das unidades previstas para serem construídas (400.000) são destinadas para as faixas que constituem 90% do déficit. Para as faixas situadas entre 6 e 10 s.m.(2,4% do déficit) o pacote prevê a construção de 25% (200.000) das unidades. Para essas faixas o subsídio é restrito (redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor) mas inclui unidades de até R\$ 500.000,00 o que pode-se considerar algo escandaloso para a o perfil de renda da sociedade brasileira mesmo se lembrarmos que esse financiamento vem da sociedade (FGTS) e não do OGU, e como tal deve ser remunerado (MARICATO, 2009).

A autora evidencia ainda a participação dos empresários da construção civil durante a tessitura da minuta do programa e, para ela, essa atuação é que vai criar a contradição de incluir a faixa de 7 a 10 salários mínimos no PMCMV. Para Maricato a amplitude na faixa de renda que varia de 0 a 10 salários mínimos tem o intuito de englobar a classe média ou ainda, pode ir além, “ajudando algumas empresas que adquiriram terras (por ocasião da abertura de capital na Bolsa de Valores) a tirar projetos das prateleiras” (MARICATO, 2009).

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

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

Da citação acima se apreende o papel fundamental que foi exercido pela iniciativa privada, uma vez a produção das habitações a serem vendidas com financiamento subsidiado dependeria da demanda apresentada pelas empresas. Neste sentido, na perspectiva de Cardoso e Aragão (2013), o PMCMV foi inspirado nas experiências do Chile e do México onde o setor empresarial teve protagonismo nas ações de dinamização da produção habitacional.

Opinião compartilhada em parte por Santos que segundo ele a mescla entre “o discurso da livre iniciativa da participação das incorporadoras e a entrada pesada do Estado com a destinação de recursos orçamentários aproximam o programa de sua concepção

original forjada, em 1975, no governo chileno de Augusto Pinochet” (SANTOS, 2016, p. 187).

O PMCMV apresenta uma dubiedade no sentido de que se propôs a ser uma ferramenta de propulsão da economia vinculada a produção de habitação, porém dissociado de discussões da política urbana. Ele agiu como estratégia de fomento à atividade econômica, porém não foi acompanhado de reflexões acerca da temática habitacional em sentido amplo. Observa-se que

A opção adotada no caso da política habitacional, no entanto, parece ter sido mais pautada pela urgência em flexibilizar o acesso aos recursos, o que garantiria a sua eficácia dentro do ponto de vista dos efeitos econômicos anticíclicos pretendidos, do que pela necessidade de garantir a sua eficácia especificamente do ponto de vista dos objetivos habitacionais (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 47).

O PMCMV é parte de uma estratégia que busca viabilizar o acesso ao crédito tanto por parte do construtor como por parte do comprador. O construtor teve acesso a maiores volumes de recursos com juros menores e o comprador da mercadoria-habitação recebia subsídios diretos, proporcionais a renda familiar.

Neste sentido, “genericamente, pode-se entender o PMCMV como um programa de crédito tanto ao consumidor quanto ao produtor” (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 40) definição compartilhada por Amore, que afirma que “o Minha Casa Minha Vida é, na origem, um programa econômico” (AMORE, 2015, p. 15).

Além de ser um programa de cunho econômico, o PMCMV foi responsável por iniciar um novo ciclo da financeirização da produção imobiliária no Brasil. Para Santos (2016) o PMCMV se tornou mecanismo eficiente de articulação entre o problema social da habitação e os rendimentos no mercado financeiro. O autor destaca que:

A corrida para a engorda dos bancos de terrenos resultou, efetivamente, na transfiguração da velha especulação imobiliária numa especulação financeira com terrenos. Essa característica do período foi marcante a tal ponto que mesmo os aspectos funcionais da acumulação de terrenos, como aqueles ligados à aquisição em regiões centrais (densamente ocupadas), foram abandonados em nome da extensão sem qualidade dos portfólios. A disputa pelo capital financeiro levou as incorporadoras à aquisição massiva nas periferias metropolitanas e nacionais, onde havia maior oferta (SANTOS, 2016, p. 190).

Ainda em 2009 quando do lançamento do programa, Bonduki observou que a ação da iniciativa privada como principal ator do processo poderia trazer consequências práticas para a organização do espaço urbano:

A localização dos empreendimentos poderá ser inadequada, em áreas carentes de emprego, infraestrutura e equipamentos, correndo o risco, ainda, de gerar impactos negativos como a elevação do preço da terra, que representaria a transferência do subsídio para a especulação imobiliária, desvirtuando os propósitos do programa (BONDUKI, 2009).

Como a iniciativa privada era a protagonista no processo de implementação do PMCMV escolhendo as localizações, tipologias construtivas e tamanho dos empreendimentos a serem construídos, e ao poder público coube uma ação de coadjuvante no sentido de liberar os recursos mediante a solicitação das empresas privadas, era de se esperar que os produtores buscassem a maximização de seus ganhos, utilizando para isso a própria dinâmica do mercado em seu favor.

3.2.2. A periferização da moradia produzida pelo PMCMV

Neste contexto, se inicia um processo de avanço da produção habitacional em áreas periféricas refletindo, neste momento, a falta de articulação entre a política habitacional e a política urbana. A primeira a cargo do governo federal que por meio do PMCMV se propôs a ser na sua essência um programa de viabilização de acesso ao crédito, enquanto a segunda a cargo dos municípios que muitas vezes sem o planejamento necessário – ou mesmo com os governos locais capturados por interesses classistas – não conseguiram se articular para buscar produzir um espaço urbano mais justo.

A localização dos empreendimentos financiados com recursos do programa não fora alvo de discussões mais profundas e acabou se tornando um dos principais alvos de crítica da dinâmica do PMCMV.

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

O PMCMV é um programa de cunho econômico, anticíclico de retração, que utilizou a temática habitacional de maneira dissociada da política urbana, para gerar efeitos positivos na economia, deixando em segundo plano o custo social. O custo social se refere às despesas com transportes e com problemas de infraestrutura no entorno que serão pagos pelos compradores que serão capitalizados pelas construtoras “reafirmando o modelo da espoliação urbana que caracteriza o processo de urbanização brasileiro historicamente” (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 54).

Tratando do programa, Maricato afirma que “tivemos um movimento imenso de obras, mas quem o comandou e definiu onde se localizariam não foi o governo federal, e sim interesses de proprietários imobiliários, incorporadores e empreiteiras” (MARICATO, 2018).

Neste sentido, o modelo institucional do PMCMV pouco inovou a política de produção de habitações no Brasil e repetiu o padrão da atuação do BNH durante o regime militar que é descrito por Bolaffi:

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

Alguns trabalhos constatarem que a localização dos empreendimentos financiados pelo PMCMV acabaram sendo inadequados, reafirmando o modelo de expansão territorial para periferias distantes, considerando a ação dos produtores em busca de terras mais baratas de forma a maximizar seus lucros.

Campos e Mendonça (2013) e Nascimento *et al.* (2015) analisando a Região Metropolitana de Belo Horizonte, Soraggi e Mendonça (2013) em Juatuba-MG, Pequeno e Freitas (2013) e Pequeno e Rosa (2015) em Fortaleza, Araújo (2013) em Benevides-PA, Moysés (2013) em Goiânia, Silva e Silva (2013) no aglomerado de Sarandi-Maringá-PR, Rufino *et al.* (2015) na Baixada Santista, Lopes e Shimbo (2015) na região central do estado de São Paulo, Penna (2016) em Brasília, Souza e Sugai (2018) em Florianópolis constataram o processo de avanço das moradias financiadas pelo PMCMV para as periferias das cidades pesquisadas.

Além do processo de periferação financiado pelo PMCMV, Rufino destaca a lógica da conurbação na produção habitacional do programa:

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

No PMCMV o grande motor da periferação é a ação da iniciativa privada que além de ter a prerrogativa de escolher as localizações também selecionam as tipologias construtivas que possibilitam a maior realização de lucros da sua atividade comercial. De acordo com Lopes e Shimbo, “o Programa promete ‘fazer rodar a roda da economia’, porém através da renovação de um ciclo especulativo que, ao mesmo tempo, concentra renda e segrega significativas porções de cidade” (LOPES; SHIMBO, 2015, p. 242).

Ainda segundo os autores, como a demanda do PMCMV é entregue as leis de mercado, em contraposição ao atendimento das necessidades reais, é esperado que o convencimento do consumidor não passe pela qualidade do produto ofertado, tanto do ponto de vista arquitetônico como urbanístico, mas sim ao valor do subsídio, liquidez, localização e segurança do negócio e do próprio imóvel (LOPES; SHIMBO, 2015).

O programa não determina quais são as tipologias construtivas que devem ser utilizadas, mas descreve padrões mínimos de tamanho das unidades habitacionais. Assim, os produtores baseados nos requisitos mínimos acabam optando por tipologias que prezam pelo maior lucro, independentemente do contexto social, gerando um grau de padronização nos empreendimentos do PMCMV.

Essas constatações reforçam a reflexão de Penna que observou o surgimento de novos vetores de crescimento nas periferias:

Entre as possibilidades de acumulação capitalista nas cidades aparece a produção de novas configurações habitacionais nas periferias mais consolidadas e populares, com a construção de moradias de melhor padrão urbanístico, por meio de empreendimentos público-privados e por empresas particulares, que vão sendo introduzidos no mercado imobiliário pelas políticas de renovação e requalificação urbanística. Essas dinâmicas se expressam na verticalização das cidades, que se expandem em direção aos lugares de moradias populares, caracterizadas ainda pela horizontalidade da habitação, e propõem novos vetores de crescimento, expansão e adensamento urbano (PENNA, 2016, p. 150).

Desta maneira, pela perspectiva arquitetônica, observa-se que dentre as tipologias construtivas – as formas geográficas – financiadas por meio do programa, destacam-se o edifício ou os condomínios isolados:

Outro aspecto relevante que é consequência da hegemonia do setor privado como agente promotor é a adoção de uma única alternativa de solução habitacional – o edifício de apartamentos ou as unidades habitacionais isoladas, sempre em condomínio (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 58).

Para Lefevre “o consumidor de apartamentos coloca a localização em segundo plano” (LEFEVRE, 1979, p. 107). Para o autor os fatores determinantes para que isto aconteça seriam a disseminação do automóvel particular a partir do início da década de 1960, a abertura de avenidas de trânsito rápido que contribuem para o menosprezo do transporte coletivo e a disseminação de escolas e outros serviços habitacionais.

Rufino (2015) afirma que a produção racional no âmbito do PMCMV baseada na busca do lucro impõe processos de verticalização das periferias das grandes cidades, de maneira que o condomínio e sua gestão privada passam a ser a única forma de organização dos empreendimentos.

Maricato (2018) afirma que os investimentos nas Faixas 2 e 3 foram responsáveis pela verticalização de bairros em Osasco, Guarulhos, São Bernardo do Campo e Santo André, nos arredores de São Paulo, porém ela destaca que essa verticalização é reflexo do pessoal mais pobre que foi empurrado para a periferia da periferia, devido ao que ela chama de “fronteira de ocupação predatória”.

Pequeno e Rosa (2015) observam que em Fortaleza durante a primeira fase de atuação do PMCMV os condomínios fechados compostos por sobrados predominavam, enquanto na segunda fase os edifícios de até quatro pavimentos tomaram maior relevância. Segundo os autores “apesar do pequeno porte em termos de gabarito, trazem a verticalização para as bordas da cidade associada à alta densidade” (PEQUENO; ROSA, 2015, p. 153).

Nascimento *et al.* (2015) destacam que na Região Metropolitana de Belo Horizonte o programa subsidiou unidades habitacionais de dois quartos distribuídos em dois por andar e organizados em edifícios de 4 ou 5 pavimentos. Os autores ainda evidenciam que graças ao PMCMV o apartamento tem tomado mais relevância como alternativa para habitação popular:

Cabe também destacar a disseminação da moradia de tipo apartamento como padrão de moradia para segmentos da classe trabalhadora. Tradicionalmente caracterizado como moradia das classes médias dos grandes centros, o apartamento vem ganhando terreno como moradia de grupos de mais baixa renda, principalmente a partir da expansão da produção imobiliária na década de 2000. Trata-se de uma tipologia que potencializa o uso do solo por empilhamento de pavimentos-tipo estáticos e, portanto, a apropriação de maior renda fundiária (NASCIMENTO *et al.*, 2015, p. 221).

Neste sentido, toma relevância a reflexão de Penna, segundo a qual o adensamento e a verticalização das áreas periféricas torna ainda mais complexa a observação e análise destes territórios. Para a autora, tanto o adensamento como a verticalização “caracterizam as cidades contemporâneas tanto do ponto de vista da segregação quanto do ponto de vista do aumento da renda fundiária, em função das novas construções. Porém, permite verificar os múltiplos e novos conteúdos do par centro-periferia” (PENNA, 2016, p. 154).

Ela ainda faz uma reflexão acerca de como a verticalização na periferia impacta a dinâmica socioespacial:

ao introduzirem melhores modelos de qualidade urbanística e de estilos de vida social e espacial, nos espaços de segmentos sociais mais pobres (aqui falamos especificamente da periferia), modificam as formas, os conteúdos e as estruturas socioespaciais vigentes e também as representações sociais das identidades do lugar (PENNA, 2016, p. 151).

Diante do exposto, pode-se observar que a produção da mercadoria-habitação em larga escala precisa superar os desafios impostos pelo seu alto valor agregado. Essa é uma vertente pela qual os mecanismos do mercado financeiro agem sobre a produção do espaço urbano.

O PMCMV foi pensado como um agente dinamizador da atividade econômica que se apropriava da temática habitacional para atingir os objetivos anticíclicos de recessão. A produção de unidades habitacionais em larga escala foi um meio pelo qual se alcançou o fim que era o incremento da economia nacional em um momento de acentuada crise financeira no mercado global.

Todavia, o programa financiou o modelo de periferização e exclusão das camadas mais pobres da população quando o Estado delegou seu protagonismo como planejador do espaço urbano e da política habitacional à ação da iniciativa privada que em busca da maior realização de lucros avançou sobre as periferias metropolitanas.

Para Santos (2016), a grande contribuição do PMCMV que pode ser exportada para outras partes do mundo é a ação do financiamento público como protagonista entre o chamado déficit habitacional, incorporadoras nacionais e o grande capital financeiro mundial num período crítico tanto da perspectiva econômica como social. Ele ainda destaca:

O que ocorre hoje com o Programa Minha Casa Minha Vida torna as políticas de habitação social ou mesmo uma boa parte dos programas habitacionais tocados pelos governos nacionais um campo de extremo interesse para essa engenharia social comprometida com os rendimentos dos grandes capitais oligopolizados que transitam livremente na escala global (SANTOS, 2016, p. 188).

Assim o objetivo do PMCMV não era fornecer habitação para as camadas mais pobres da população, e sim incentivar a produção de unidades novas que posteriormente deveriam ser ofertadas para famílias com renda de até 10 salários mínimos. Apesar de prevê o subsídio proporcional a faixa de renda, o fato de contemplar beneficiários com renda de até 10 salários mínimos já desmistifica o imaginário de que o PMCMV foi gestado para solucionar a questão da habitação das camadas mais pobres da população.

CAPÍTULO 4: A VERTICALIZAÇÃO URBANA NA PERIFERIA DA METRÓPOLE

Conforme Souza (1994), a disponibilidade de grandes terrenos, a acessibilidade e o nível de renda da população determinam a geografia da verticalização urbana. Para a autora, o processo sobrevaloriza o espaço onde se instala uma vez que ocupa áreas bem equipadas do ponto de vista da infraestrutura. Como já foi visto, a indisponibilidade política da terra urbana no Distrito Federal que é ocasionada pela sua propriedade pública e também pelo rígido controle de zoneamento e destinação deslocou uma parte dos produtores de habitação para o limite administrativo entre o DF e Goiás, mais incisivamente na Área Metropolitana de Brasília Sul. Outro fator determinante para o avanço da produção habitacional para a periferia metropolitana foi a maior disponibilidade de terra urbana com valores mais baixos do que nas áreas centrais da metrópole.

É neste contexto que a partir do ano de 2009, ano de lançamento do PMCMV, observa-se o incremento de novas tipologias habitacionais, mais especificamente aquela materializada no edifício, a forma do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás. É este processo que será discutido no decorrer deste capítulo.

4.1. AS MUDANÇAS NA CONFIGURAÇÃO TERRITORIAL DE VALPARAÍSO DE GOIÁS

A ação de uma famosa construtora nacional ao sul do DF foi determinante para a ocupação, emancipação política e institucional dos territórios onde hoje estão situados os municípios de Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental e Novo Gama.

No caso de Valparaíso de Goiás destaca-se que a produção habitacional não ficou restrita a construção de unidades horizontais. A produção da habitação vertical naquele município é relevante e acaba por ser uma das principais características de sua paisagem. Essa característica toma ainda mais relevância após o ano de 2009, conforme será discutido mais adiante.

4.1.1. Do Parque São Bernardo à emancipação política do “Valparaíso”

O surgimento de Valparaíso de Goiás está diretamente ligado “duplo processo expulsivo” definido por Ferreira (1999) ou mesmo do “trampolim demográfico” descrito por Chaveiro e Silva (2012). Segundo Silva (2012), a formação de Valparaíso de Goiás pode ser entendida em três fases: inicialmente seu território pertencia a Luziânia e era utilizado para a pecuária extensiva. Com a construção de Brasília a pecuária extensiva é deixada de lado e o fracionamento das fazendas em glebas menores, as “chácaras”, voltadas para as atividades de lazer dos moradores do Distrito Federal tomam protagonismo. Com a consolidação da capital federal, o aumento do custo de vida em solo brasileiro e a ação de empreendedores imobiliários foram realizados diversos parcelamentos de chácaras, transformando-as em loteamentos voltados a população de baixa renda.

O primeiro núcleo habitacional na região de Cerrado que pertencia à Luziânia no que hoje é o território de Valparaíso de Goiás remonta ao final da década de 1950, a época que eram realizados os últimos ajustes para a inauguração da nova capital federal. Ele foi denominado “Parque São Bernardo” e era composto por um loteamento às margens da divisa entre DF e Goiás, à beira da rodovia federal BR 040.

Segundo Mattos (2008) aquele loteamento era conhecido por ser um polo de aglomeração de casas de prostituição que disputavam os clientes mais famosos de Brasília. A artista Vera Verônika descreve como era o Parque São Bernardo:

Foi no chão de barro vermelho, sem infra-estrutura, sem água, sem esgoto, sem luz, sem vizinhança, sem esperança, que fomos acolhidos, Entorno Sul, Valparaíso, Parque São Bernardo o bairro, que na verdade era mais distante, onde a cada 10 casas 9 eram ponto de prostituição, bocas de fumo e degradação (In MATTOS, 2008, p. 14).

Os prostíbulos daquele bairro não se instalaram de forma espontânea ou aleatória. A maioria daqueles estabelecimentos ficava no Núcleo Bandeirante (Cidade Livre, Placa da Mercedes), dentro do Distrito Federal, mas devido a ação do GDF foram reprimidos ali e se instalaram na parte goiana da divisa entre as duas unidades da federação (MATTOS, 2008).

Silva também contribui para esclarecer o quanto a ação dos “construtores” de Brasília foi importante para o surgimento do Parque São Bernardo:

A zona boêmia de Valparaíso de Goiás surge em decorrência dos rigores da lei no DF. O município à época era ainda Distrito de Luziânia. As prostitutas foram então, de forma agressiva, expulsas pelos “construtores” de Brasília para as áreas fronteiriças em Goiás. Anterior ao fato narrado elas se concentravam nos espaços destinados à capital da república. Em específico na atual RA Núcleo Bandeirante, chamada então de Cidade Livre (SILVA, 2012, p. 67).

Durante a década de 1970, devido as dificuldades enfrentadas com o pagamento da moradia, seja própria ou alugada, um fluxo de habitantes originariamente instalada no Gama/DF, passa a ocupar a antes “Fazenda Urubu”, que em 18 de fevereiro de 1975 passa ser denominado o loteamento “Jardim Céu Azul” (MATTOS, 2008).

Mattos define como era o espaço do Jardim Céu Azul:

Começar a vida naquele bairro não foi nada fácil; não havia nenhum benefício estrutural e organizacional, tais como: água e luz elétrica; apenas o lote e muito mato.

Após adquirirem o lote, cada morador tentava construir um cômodo e assim abrigar a família do solo e da chuva (MATTOS, 2008, p. 41).

Tanto o Parque São Bernardo quanto o Jardim Céu Azul tinham características bastante semelhantes: ambos eram ocupações de loteamentos originários do fracionamento de glebas rurais, marcados pela autoconstrução (MARICATO, 1979) e falta de infraestrutura básica.

Em 1977, copiando um projeto já implantado em Goiânia/GO que se chamava “Parque das Laranjeiras”, a época famosa empresa do ramo habitacional ENCOL, colocou a venda o empreendimento “Valparaíso” inicialmente planejado como “residencial completo”, composto por 500 casas (MATTOS, 2008).

Escrito com a letra “z”, “Valparaíso” remete a ideia do empreendimento habitacional da ENCOL e não uma cidade, nem tampouco um município. Assim, quando refere-se à “Valparaíso” o que está sendo discutido é o distrito de Luziânia que mais tarde será emancipado.

Em um momento onde os loteamentos voltados à população de baixa renda com pouca ou nenhuma infraestrutura urbana estavam sendo amplamente ocupados em volta do DF, a ENCOL passou a oferecer uma mercadoria habitacional que pretensamente superaria estes conflitos, considerando que a própria construtora se responsabilizava por dotar o seu empreendimento de infraestrutura básica e equipamentos coletivos.

Além de se responsabilizar por entregar uma unidade habitacional com um grau de sofisticação maior do que aquelas observadas nos loteamentos do Parque São Bernardo

e Jardim Céu Azul, a construtora “garantia” o fornecimento de até mesmo serviços públicos, como água e transporte coletivo. Logo abaixo há a transcrição de um anúncio da construtora onde divulga seu produto: o “Valparaíso”:

A menos de 30 minutos da rodoviária de Brasília, você escolhe rua e a casa onde você vai morar. Do jeito que mais lhe agrada. Casas com 3 quartos, sala, 2 banheiros, copa-cozinha, dependências completas, varanda, garagem e quintal. Espaço a vontade para você e sua família. Água, luz, asfalto, telefone, supermercado, escola e condução na porta. Conforto e segurança tudo que você precisa para viver bem. Venha viver melhor, venha morar no Valparaíso (In MATTOS, 2008, p. 60).

Tamanho foi o sucesso econômico obtido pela construtora com a venda do “Valparaíso” que prontamente foi planejada a 2ª etapa do empreendimento. Todavia, ao contrário do prometido, as dificuldades encontradas pelos compradores das unidades construídas pela ENCOL eram grandes: precário abastecimento de água, recorrentes problemas com o fornecimento de energia elétrica e a violência urbana estavam no rol das principais queixas daqueles habitantes.

Devido a necessidade de organização política para pleitear as melhorias do “Valparaíso”, os moradores do novo empreendimento se tornaram o expoente político da região que antes estava a cargo dos moradores do Parque São Bernardo e do Jardim Céu Azul.

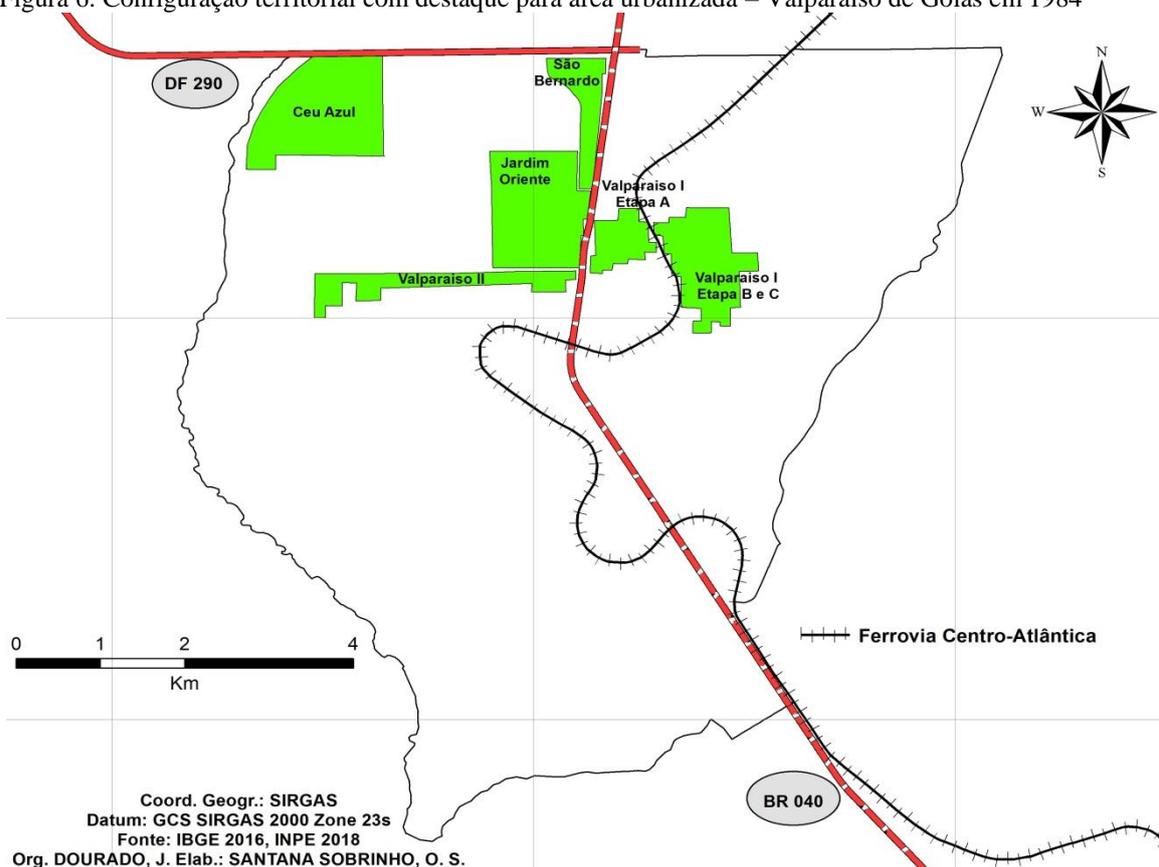
Com o intuito de pressionar o poder público para ter suas demandas atendidas, o administrador e outras lideranças locais do “Valparaíso” foram recebidos pelo então Prefeito de Luziânia, Walter Rodrigues (mandato 1977-1982). Assim foi descrito aquele encontro:

Em sua mesa (de Walter Rodrigues) havia um documento demonstrando a situação financeira do município. Ele disse que aqueles três bairros que tinham sido criados, Valparaíso, Cidade Ocidental e Novo Gama, só tinham vindo para lhe causar problemas e que a Prefeitura não tinha condições de arcar com as despesas (MATTOS, 2008, p. 64).

Como era distrito de Luziânia, é difícil estimar a população que habitava o “Valparaíso”, porém segundo a Prefeitura do município, quando da criação do Núcleo Habitacional, em 19 de abril 1979, ele contava com 864 casas, uma escola estadual e o prédio da administração regional (PREFEITURA MUNICIPAL DE VALPARAÍSO DE GOIÁS, 2018).

A Figura 6 representa a configuração territorial do que hoje é o território de Valparaíso de Goiás, em 1984, onde se observa os bairros pioneiros, Parque São Bernardo, Jardim Céu Azul e o “Valparaíso” e suas etapas A, B e C. Neste momento, existe também a formação do bairro Jardim Oriente e o Valparaíso II:

Figura 6. Configuração territorial com destaque para área urbanizada – Valparaíso de Goiás em 1984



Como consequência da indisponibilidade política de terra no DF a população mais pobre sofreu com o “duplo processo expulsivo” e o empreendimento “Valparaíso” foi voltado a esta parcela da população. Este modelo de crescimento urbano reforça a máxima de “capitalização dos lucros e socialização dos custos” no sentido de que ação da ENCOL era focada na produção das habitações, na venda e na obtenção dos lucros, enquanto os investimentos necessários com infraestrutura urbana e disponibilidade de serviços públicos estavam em sua maioria e, ao contrário do que afirmava a construtora, a cargo da prefeitura municipal que tinha dificuldade em arcar com estes custos.

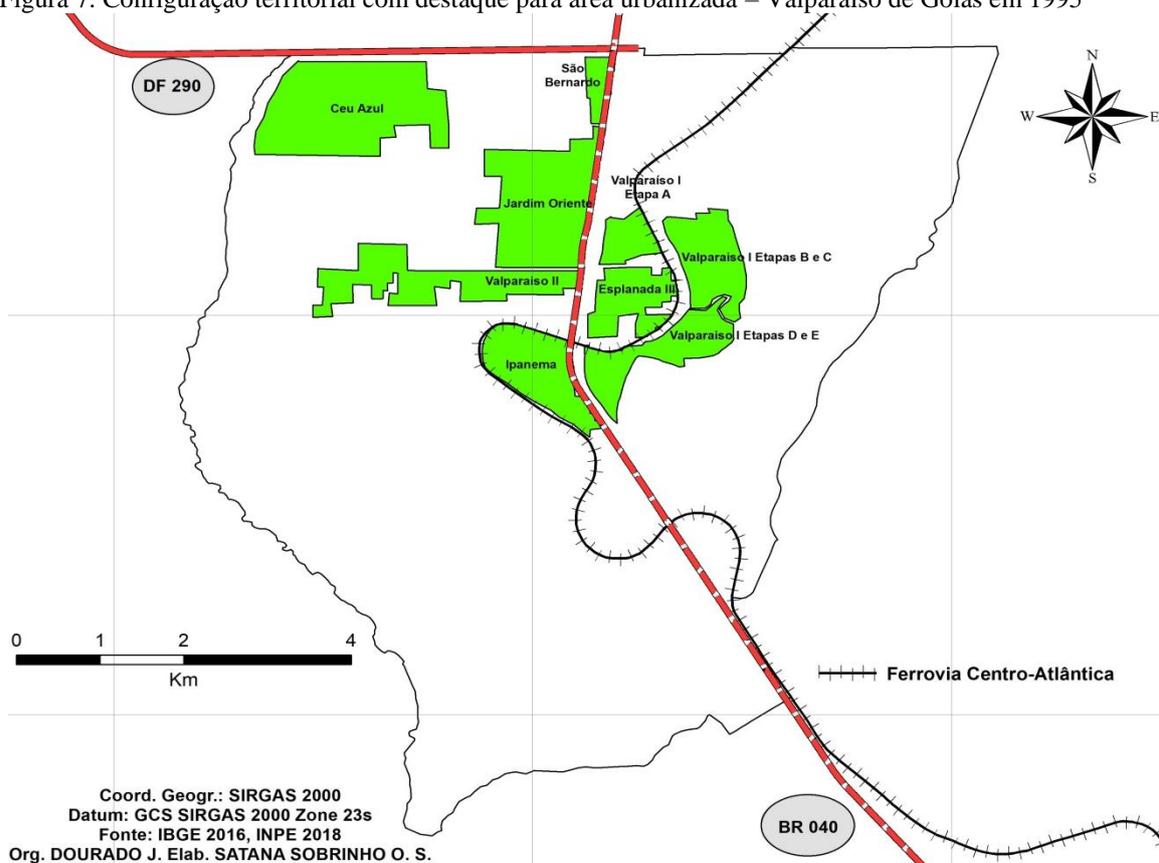
O “Valparaíso” inaugurou uma nova fase de ocupação no agora território de Valparaíso de Goiás. Inicialmente ocupado via loteamentos, este território passou para um modelo onde a produção habitacional em escala industrial estava diretamente vinculada a

ação de grandes construtoras no espaço urbano. Esta produção habitacional foi financiada com recursos do extinto BNH o que evidencia o alinhamento entre os programas de financiamento em âmbito federal e a ação de produtores também em escala nacional.

Segundo Mattos (2008), as primeiras tratativas para emancipação do “Valparaíso” datam de 1983. Tãmanha era a influência da produção habitacional da ENCOL nos municípios goianos da AMBS que inicialmente a ideia era emancipar os núcleos Cidade Ocidental, Novo Gama e “Valparaíso” criando um município único, desmembrado de Luziânia.

Devido a impasses políticos a proposta acima era praticamente inviável e Valparaíso de Goiás foi promovido a Distrito de Luziânia em 1989. Após duas tentativas de emancipação política anteriormente frustradas, devido à falta de quórum de votantes, finalmente mediante consulta popular realizada em 15 de junho de 1995, consolida-se o surgimento do município de Valparaíso de Goiás (SILVA, 2012).

Figura 7. Configuração territorial com destaque para área urbanizada – Valparaíso de Goiás em 1995



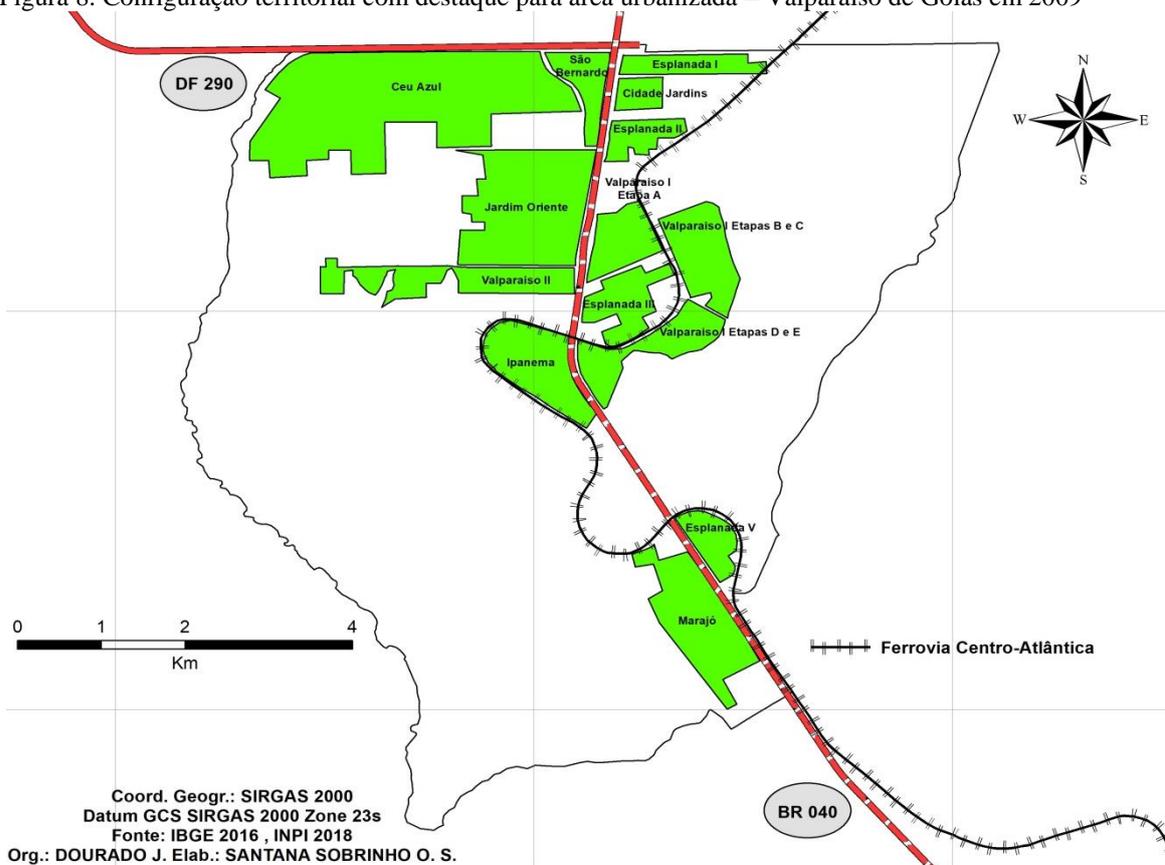
Vale ressaltar que no estado de São Paulo existe outro município com o nome de “Valparaíso”, daí a necessidade de acrescentar a referência geográfica “de Goiás” no

próprio nome do município recém emancipado de Luziânia. Em outubro de 1996 é realizada a primeira eleição municipal para a escolha do prefeito e dos vereadores que foram empossados em janeiro de 1997 (MATTOS, 2008).

Conforme a Figura 7, quando da emancipação política em 1995, a configuração territorial de Valparaíso de Goiás apresentava a acentuação de sua ocupação, com ênfase para o crescimento do bairro Céu Azul, o surgimento das Etapas D e E do “Valparaíso” além da ocupação do bairro Ipanema.

Após o ano de 1995, há uma intensificação da ocupação das áreas que originam os bairros Esplanada I, Esplanada II, Esplanada V, Cidade Jardins e Marajó. Fora o surgimento dos novos bairros, entre 1995 e o ano de 2009 há uma ocupação intensiva do Céu Azul que expande ao ponto de se ligar diretamente ao Jardim Oriente e ao Parque São Bernardo. A Figura 8 representa a configuração territorial do município no ano de 2009, ano de lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida.

Figura 8. Configuração territorial com destaque para área urbanizada – Valparaíso de Goiás em 2009



Destaca-se neste período que o surgimento do bairro Cidade Jardins é o que concentra a primeira experiência do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás, onde foram produzidos 103 edifícios de 4 pavimentos.

4.1.2. Valparaíso de Goiás após 2009: os impactos do PMCMV

Segundo a pesquisa Perfil Econômico do Município de Valparaíso de Goiás, realizada pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal-CODEPLAN em 2014, em Valparaíso de Goiás existiam 3.433 empresas das quais 3.287 participaram da pesquisa. Estas últimas estão assim distribuídas na Tabela 2 segundo o ramo de atividade econômica:

Tabela 2. Empresas segundo o ramo de atividade econômica em Valparaíso de Goiás

Setores econômicos	Nº	%
Serviços	1.630	49,59
Comércio varejista	1.366	41,56
Indústria de transformação	201	6,11
Comércio atacadista	66	2,01
Construção civil	24	0,73
Total	3.287	100

Fonte: Censo Diagnóstico – Perfil Econômico do Município de Valparaíso de Goiás- 2014

Apesar de até o ano de 2014 existirem somente 24 empresas registradas no ramo da construção civil, em número de empregos gerados, observa-se que após 2009, o ano de lançamento do PMCMV, o aumento é substancial, variando cerca de 414% entre 2009 e o ápice atingido em 2015, conforme a Tabela 3:

Tabela 3. Empregos totais na construção civil em Valparaíso de Goiás

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
44	43	28	115	70	18	102	49	76
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
196	365	875	1.403	1.166	1.206	902	1.877	918

Fonte: Relação Anual das Informações Sociais – RAIS. Ministério do Trabalho e Emprego-MTE.

O aumento da atividade da construção civil em Valparaíso de Goiás após 2009 também pode ser evidenciado pelo saldo da relação entre admitidos e desligados neste ramo econômico. Assim, segundo a Tabela 4, esta atividade se caracterizou desde 2007 pelo maior número de contratações do que demissões até o ano de 2015, com destaque para o maior saldo positivo no ano de 2010. Após 2015 as demissões passam a ter maior relevância que as contratações:

Tabela 4. Saldo entre contratações e desligamentos na construção civil em Valparaíso de Goiás

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
17	-21	-7	-12	11	-33	47	-47	10
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
82	54	263	203	52	134	10	-60	-178

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego. Cadastro Geral de Empregados e Desempregados – CAGED.

Na Tabela 5, observa-se que o Produto Interno Bruto-PIB do município tem crescido juntamente com sua população, com destaque também para o PIB *per capita* que tem um salto no intervalo entre os anos de 2009 e 2011, saindo de R\$ 6.796,41 para R\$ 10.198,85. Observa-se ainda que desde 2009 até o ano de 2015, portanto em 7 anos, o PIB *per capita* é multiplicado por dois, atingindo uma variação de 107%.

Tabela 5. Produto Interno Bruto-PIB e PIB *per capita* em Valparaíso de Goiás

Ano	Nº de habitantes	Produto Interno Bruto, a preços correntes (R\$ 1.000)	Produto Interno Bruto per capita (R\$ 1,00)
2002	103.130	284.840	2.761,95
2003	106.970	330.472	3.089,39
2004	115.032	370.674	3.222,35
2005	119.493	423.863	3.547,18
2006	123.921	501.543	4.047,28
2007	*	569.932	*
2008	120.878	673.726	5.573,60
2009	123.444	838.976	6.796,41
2010	132.947	1.117.499	8.405,60
2011	135.909	1.386.116	10.198,85
2012	138.740	1.547.179	11.151,65
2013	146.694	1.637.907	11.165,47
2014	150.005	1.981.670	13.210,69
2015	153.255	2.155.089	14.062,11

*Para o ano de 2007 não há estimativa de população;

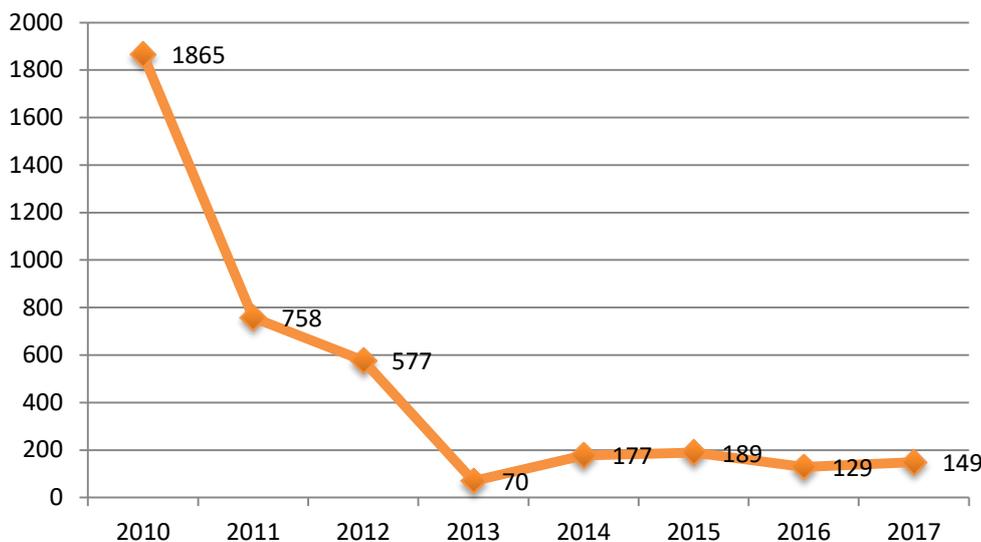
Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE.

Organizado por DOURADO, J. 2018.

Outro indicativo do aquecimento da construção civil no âmbito do município após o ano de 2009, e o recente declínio, é a quantidade de cartas de “habite-se” emitidas pela Prefeitura Municipal. A carta de “habite-se” é o documento expedido pelo poder público que constata que os imóveis foram construídos cumprindo os requisitos técnicos e jurídicos, estando aptos a serem habitados.

Como os registros não continha períodos anteriores, a Figura 9 mostra a relação entre a emissão das cartas no intervalo entre os anos de 2010 e 2017. Observa-se que foram emitidos 3.914 documentos com destaque para o ano de 2010 que corresponde ao pico no período investigado, com 1865 emissões.

Figura 9. Cartas de “habite-se” emitidas pela Prefeitura Municipal de Valparaíso de Goiás entre 2010 e 2017



Fonte: Prefeitura Municipal de Valparaíso de Goiás. Organizado por DOURADO, J. 2018.

Considerando o intervalo de tempo da produção da mercadoria-habitação, pode-se afirmar que o grande volume de “habite-se’s” emitidos no ano de 2010 tem relação direta com o início das obras durante o ano de 2009. Outra importante constatação é que uma só carta de “habite-se” pode englobar diversas unidades habitacionais.

Os números que se referem a quantidade empregos gerados na construção civil após o ano de 2009 revelam o quanto o PMCMV foi importante para dinamizar este segmento da economia no município de Valparaíso de Goiás. A criação de empregos neste ramo foi um dos efeitos práticos que o programa fomentou dentre os quais ainda podem ser citados o incremento do PIB municipal que já foram citados e o aumento da renda média, conforme a Tabela 6:

Tabela 6. Rendimento médio mensal dos trabalhadores de Valparaíso de Goiás

Ano	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Rendimento médio R\$	346,33	372,19	434,4	486,1	547,01	602,83
% da variação		7%	17%	12%	13%	10%
Ano	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Rendimento médio R\$	642,3	791,89	817,83	890,94	952,56	1.091,95
% da variação	7%	23%	3%	9%	7%	15%
Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Rendimento médio R\$	1.254,81	1.404,85	1.401,27	1.388,50	1.571,80	1.889,18
% da variação	15%	12%	0%	-1%	13%	20%

Fonte: Relação Anual das Informações Sociais – RAIS. Ministério do Trabalho e Emprego-MTE.

Nos anos de 2010, 2011 e 2012 observa-se que percentualmente neste período há a segunda maior elevação no rendimento médio mensal dos moradores do município para

um período de três anos (ficando atrás somente do período entre 2004-2006) atingindo taxas de 15%, 15% e 12% respectivamente. Este fenômeno pode ser explicado, em parte, por uma característica do PMCMV.

Apesar de todo o apelo envolto na ideia de que o PMCMV foi idealizado para subsidiar a aquisição da mercadoria-habitação para a parcela mais pobre da população, em Valparaíso de Goiás ele tem uma característica bastante peculiar: não houve sequer uma unidade habitacional financiada pelo Fundo de Arrendamento Residencial-FAR ou Fundo de Desenvolvimento Social-FDS, portanto, em Valparaíso de Goiás nenhuma unidade habitacional foi vendida para a Faixa 1, aquela com renda mensal de até R\$ 1.800,00 do PMCMV. Essa constatação já havia sido feita por Vieira (2014) e mediante pesquisa junto ao Ministério das Cidades, órgão coordenador do programa, em outubro de 2018, permanece inalterada.

Ministério das Cidades que afirma que em Valparaíso de Goiás existem Unidades Habitacionais financiadas com recursos do PMCMV somente para as faixas superiores a Faixa 1, os quais devido ao sigilo da informação bancária, segundo aquele Ministério, não podem ser enumeradas, disponibilizando apenas os dados da Tabela 7:

Tabela 7. Unidades habitacionais e recursos do PMCMV investidos até julho de 2018 em Valparaíso de Goiás

Faixa	Modalidade	Instituição Financeira	Nº Unidades Contratadas	Valor Contratado (R\$)	Unidades Concluídas	Unidades Entregues
Faixa 1,5	FGTS	Caixa	3.420	406.277.400	1.012	216
Faixa 2	FGTS	Banco do Brasil	2.163	129.847.079	1.067	813
Faixa 2	FGTS	Caixa	23.733	2.407.239.046	21.558	20.432
Faixa 3	FGTS	Banco do Brasil	1.191	77.673.406	231	6
Faixa 3	FGTS	Caixa	3.642	269.909.973	3.402	2.231
Total			34.149	3.290.946.904	27.270	23.698

Fonte: Ministério das Cidades.

Observa-se na Tabela 7 que o PMCMV financiou a produção de pelo menos 34.149 unidades habitacionais em Valparaíso de Goiás, totalizando em recursos financeiros um valor superior a R\$ 3,2 bilhões desde sua gênese no ano de 2009. Em uma breve análise, a relação entre o valor destinado e a quantidade de unidades contratadas, revela que na média, cada unidade custou R\$ 96.370.

Considerando que até o ano de 2009 o rendimento médio do morador do município era de R\$ 952,56, conforme já observado na Tabela 6. Considerando que a Faixa 1 do programa àquele ano correspondia a uma renda máxima de R\$ 1.395,00. Considerando ainda que não houve recurso destinado à Faixa 1, pode-se afirmar que desde

o início, a produção da habitação voltada ao financiamento subsidiado pelo PMCMV em Valparaíso de Goiás elegeu como prioridade um consumidor com faixa de renda acima da média do município. Ou seja, a compra das mercadorias habitacionais produzidas seria realizada por pessoas alheias à Valparaíso de Goiás.

Se não houve financiamento subsidiado para a Faixa 1 do PMCMV, se não houve apoio específico do poder público municipal (FAR) nem tampouco produção habitacional organizada por entidades coletivas (FDS), sem dúvida, foi a iniciativa privada financiada com recursos do programa federal que comandou as ações do PMCMV no município. Portanto as modalidades FAR e FDS não foram utilizadas para financiar unidades habitacionais em Valparaíso de Goiás. Além disso, nenhuma unidade habitacional foi financiada com recursos do subprograma Programa Nacional de Habitação Rural-PNHR, considerando que o município não possui área rural, sendo todo seu território área urbana, pelo menos em sentido formal.

Estas características do PMCMV em Valparaíso de Goiás o diferem de outros municípios da Área Metropolitana de Brasília. Até o ano de 2017, em Planaltina de Goiás, na modalidade FDS, por exemplo, foram financiadas 417 UH's, no Novo Gama 300 UH's, e em Luziânia 147 UH's. Considerando todos os municípios goianos da AMB, somente em Luziânia houve a utilização de recursos do subprograma PNHR, que financiou 26 unidades habitacionais, conforme o Quadro 5:

Quadro 5. Unidades habitacionais financiadas pelo PMCMV com recursos do FAR, FDS e PNHR na Área Metropolitana de Brasília até 2017

Município	Tipo	Nome	Unidades Habitacionais
Águas Lindas de Goiás	FAR Empresas	Residencial Bethel II	104
Águas Lindas de Goiás	FAR Empresas	Residencial Bethel	199
Planaltina de Goiás	FAR Empresas	São Francisco	688
Planaltina de Goiás	Entidades	Jardim Palmeiras I	150
Planaltina de Goiás	Entidades	Palmeiras II	150
Planaltina de Goiás	Entidades	Tita Monteiro	117
Novo Gama	Entidades	Santa Luzia III	150
Novo Gama	Entidades	Santa Luzia IV	150
Luziânia	Entidades	Cond. Hebrom	147
Luziânia	PNHR	Indaiá I	11
Luziânia	PNHR	Indaiá II	15

Fonte: Caixa Econômica Federal. Organizado por DOURADO, J. 2018.

Os produtores de habitação voltada ao financiamento subsidiado do PMCMV são especialmente atraídos para os municípios goianos que compõe a Área Metropolitana de Brasília considerando que o valor das unidades habitacionais neste contexto são os limites

máximos previstos pelo programa que classificou os municípios brasileiros em 5 grupos (de 2009 a 2015), com maiores limites estabelecidos para as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília, conforme o Quadro 6:

Quadro 6. Tetos máximos dos valores financiados por unidade habitacional do PMCMV

Tipo de município	Faixa 1		Faixa 2 e 3	
	Etapa 1 (2009)	Etapa 2 (2012)	Etapa 1 (2009)	Etapa 2 (2012)
Capitais e municípios das Regiões Metropolitanas de SP, RJ e DF*	52.000,00	76.000,00	130.000,00	190.000,00
Mais de 1 milhão de habitantes, demais capitais	46.000,00	76.000,00	130.000,00	170.000,00
Entre 250 mil e 1 milhão de habitantes, Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (RIDE/DF), demais municípios de Regiões Metropolitanas	46.000,00	76.000,00	100.000,00	145.000,00
Entre 50 e 250 mil habitantes	46.000,00	76.000,00	80.000,00	115.000,00
Até 50 mil habitantes	Não se aplica	70.000,00	Não se aplica	90.000,00

*Estão aqui especificados os tetos máximos válidos para o estado de São Paulo e Distrito Federal. Para os demais estados, os valores são menores e variados.

Fonte: AMORE, Caio. 2015.

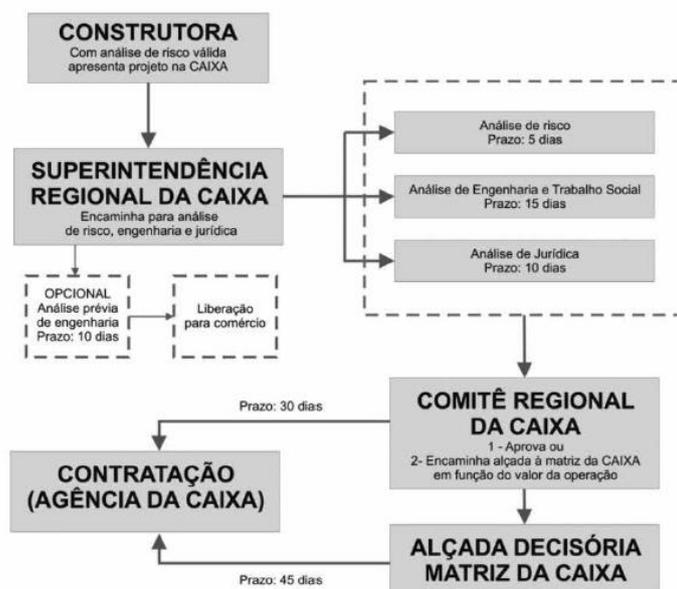
Após o ano de 2016, o PMCMV passa por uma profunda reformulação e a classificação dos municípios no âmbito do programa também é alvo de mudanças, como também os valores máximos das unidades. Anteriormente prevista com 5 tipos de municípios, agora passam a existir 9. Neste novo contexto, os municípios da AMB passam a ser enquadrados no grupo de segundo maior valor econômico, não mais no primeiro grupo como no momento anterior.

Considerando que no caso específico de Valparaíso de Goiás o PMCMV somente financiou habitações para as rendas superiores a Faixa 1 do programa, vale destacar como é a dinâmica dos processos para o acesso aos recursos do FGTS. Ressalta-se que nesta modalidade, as produtoras da mercadoria-habitação apresentam projetos à CEF, que realiza pré-avaliação, autorizando o lançamento e comercialização. Cardoso e Aragão descrevem o restante do processo:

Após a conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção. A comercialização é feita pelas construtoras ou através dos “feirões” da Caixa, havendo a possibilidade de que os pretendentes à aquisição consigam uma carta de crédito na Caixa para ir ao mercado buscar uma moradia para aquisição (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p. 39).

A Figura 10 evidencia como a iniciativa privada definitivamente foi protagonista da produção habitacional com recursos do FGTS, portanto para as faixas de renda acima de 3 salários mínimos (faixas 1,5, 2 e 3 do programa).

Figura 10. Fluxo operacional para as construtoras de empreendimentos financiados com recursos do FGTS (faixas 2 e 3) no âmbito do PMCMV



Fonte: Caixa Econômica Federal (apud CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

A localização, tipologias construtivas e características internas do empreendimento ficaram a cargo do produtor enquanto o financiador (o Estado, aqui representado pela CEF como principal instituição financeira do programa) está focado na viabilidade jurídica e econômica do empreendimento.

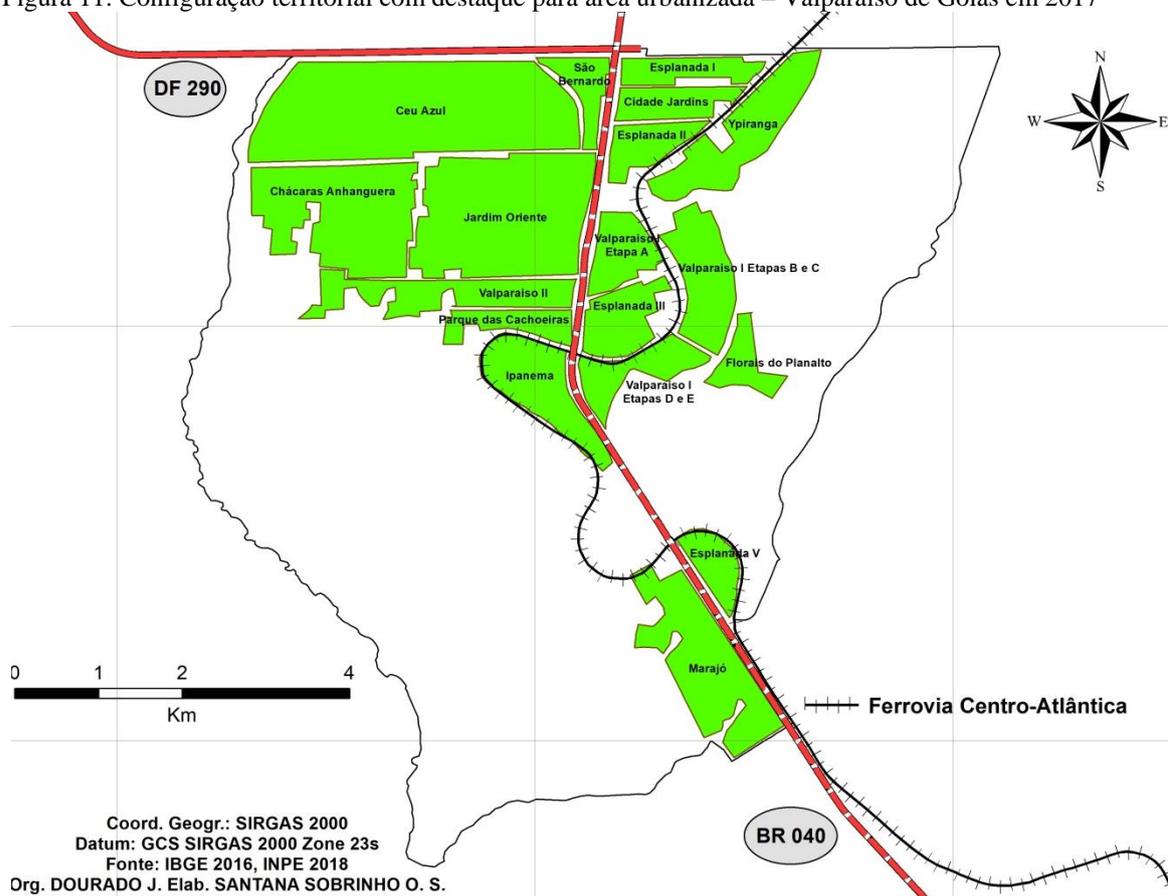
No que diz respeito aos impactos que o PMCMV causou no espaço urbano de Valparaíso de Goiás, a análise da configuração territorial do ano de 2017 aponta para a produção em larga escala de condomínios habitacionais tanto na forma horizontal como na forma vertical.

Após 2009, os condomínios compostos por Unidades Habitacionais horizontais foram produzidos concentradamente no bairro Chácaras Anhanguera que antes do PMCMV tinha características predominantemente rurais, apesar de oficialmente Valparaíso de Goiás não possuir área rural.

Como a própria denominação remete, o bairro Chácaras Anhanguera era composto por unidades voltadas às atividades de lazer (chácaras) de no máximo 20.000 m² – em muitos casos lotes de 5.000 m² – que acabaram sendo desmembradas para formar um

aglomerado de habitações unifamiliares, que dividem a estrutura, alvenaria e telhado, com o intuito de diminuir o valor da construção e maximizar o lucro do produtor. A Figura 11 destaca a configuração territorial de Valparaíso de Goiás em 2017:

Figura 11. Configuração territorial com destaque para área urbanizada – Valparaíso de Goiás em 2017



Fora o caso da produção em larga escala de condomínios horizontais entre os anos de 2009 e 2017 no bairro Chácara Anhanguera, ainda destaca-se da análise da configuração territorial de Valparaíso de Goiás que foram produzidos condomínios horizontais nos bairros Florais do Planalto e Ypiranga. É possível afirmar que a produção destes condomínios no intervalo acima descrito foi motivada e impulsionada pelo crédito subsidiado oferecido pelo PMCMV que teve demasiado impacto no município, ainda mais nestes bairros citados que não eram sequer ocupados no período anterior.

Outra constatação que pode ser feita a partir da Figura 11, é que em 2017 há a ocupação praticamente completa do Jardim Céu Azul e dos bairros Esplanada I, Cidade Jardins e Esplanada II. Fora isso surge a concentração de condomínios habitacionais verticais no bairro Parque das Cachoeiras e Esplanada II, conforme será analisado com maior detalhamento adiante.

4.1.3. Valparaíso de Goiás: um perfil atual

O município é dividido pela rodovia federal BR 040 o que contribui para o que Silva (2012) define como “corredor de povoamento” que segundo o autor segue no sentido de Brasília até o município de Luziânia, caracterizando-se “por um intenso movimento de pessoas e veículos num espaço intraurbano que dinamiza as paisagens. Incorpora o caráter conurbado e conflituoso característico da vida nervosa da metrópole” (SILVA, 2012, p. 76).

Pelo eixo da rodovia federal BR 040, Valparaíso de Goiás se conecta no sentido sul à Luziânia e Cidade Ocidental em imediato, e à região sudeste do Brasil no plano mais distante. No sentido norte encontra o acesso ao DF passando pela RA de Santa Maria (RA XIII). A localização de Valparaíso de Goiás e sua dimensão em relação ao DF é destaque na Figura 12:

Figura 12. Localização de Valparaíso de Goiás



Outra via de deslocamento importante para a configuração territorial do município é a rodovia distrital DF 290, que liga Valparaíso de Goiás ao município do Novo Gama e as regiões administrativas do DF, Santa Maria (RA XIII) e Gama (RA II) até se conectar

com outra rodovia federal a BR 060 que liga o tráfego rodoviário entre Brasília e Goiânia/GO. Fora as duas rodovias citadas, Valparaíso de Goiás ainda possui um trecho da malha da ferrovia Centro-Atlântica, sem pontos de parada para embarque ou desembarque de pessoas ou mercadorias dentro do município, sendo somente um trecho de passagem da ferrovia.

Como já visto, a rodovia BR 040 é um fator determinante para a atual configuração territorial do município de Valparaíso de Goiás. A ocupação do território em muito é influenciada pelo eixo da rodovia e é em volta dela que se estabelecem os principais núcleos habitacionais.

Recente intervenção na engenharia da rodovia realizada pela concessionária que administra a BR 040 causou demasiado impacto no tráfego de pessoas e veículos por aquela via. Congestionamentos antes observados nos horários de pico, comumente encontrados próximos aos horários de abertura e fechamento do comércio local, agora podem ser vistos a qualquer hora do dia, gerando desperdício de tempo e recursos no deslocamento entre as duas partes do município. A Figura 13 ilustra os congestionamentos rotineiros da BR 040 em horário de pico e também em horários alternativos.

Figura 13. Os congestionamentos cotidianos da rodovia BR 040 em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Já às margens da rodovia distrital DF 290 a ocupação evidencia mais uma vez que os limites entre as Unidades da Federação são administrativos, de maneira que há uma

cidade composta por vários municípios, sendo esta uma das mais relevantes características do processo de metropolização do espaço. Enquanto de um lado da rua é Brasília em sentido estrito, com os serviços públicos de água, luz, telefone fornecidos pelas concessionárias do Distrito Federal, do outro, é Goiás. A Figura 14 evidencia esse processo:

Figura 14. O limite administrativo entre o DF e Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Na Figura 14 destaca-se que o “Mercado Divisa” se encontra no Distrito Federal, no Residencial Santa Maria, enquanto as residências do outro lado da rua, estão situadas no Jardim Céu Azul, em Valparaíso de Goiás. É nesse sentido que afirma-se que a metrópole de Brasília e o município goiano são divididos por um critério puramente administrativo e institucional, uma vez que o espaço demonstra que não há divisão nem separação nesta realidade que não seja aquela imposta pela ação administrativa e institucional do Estado.

Ação que é destacada na Figura 15 onde é possível observar uma instalação da concessionária responsável pelo saneamento básico no estado de Goiás – Saneago – em contraponto a identificação de uma caixa d’água com o “Residencial Santa Maria”, mais uma vez evidenciando a separação administrativa entre o DF e Valparaíso de Goiás. Apenas a rua separa estas duas unidades da federação:

Figura 15. O limite administrativo entre o Jardim Céu Azul/GO e o residencial Santa Maria/DF



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Valparaíso de Goiás tem área territorial de 61,45 km². Atualmente é o município com maior densidade demográfica do estado de Goiás (IBGE, 2017). Se comparado com os 5.570 municípios do Brasil, ocupa a posição nº 54 no ranking que se refere a relação entre área e população. Segundo o IBGE, Valparaíso de Goiás figura no rol dos 200 maiores municípios em quantidade de habitantes do Brasil, ocupando a posição 196^o, no ano de 2017.

Segundo o IBGE 67,9% de sua população é atendida com esgotamento sanitário adequado e 19,1% das vias públicas são urbanizadas, o que para aquele instituto significa dizer que possuem bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio. O IBGE estima que em 1997, a população do município era de 80.329 habitantes. A Tabela 8 apresenta a estimativa de população para o município até o ano de 2015, com destaque para o incremento de 12.464 pessoas ocorrido entre o intervalo do ano de 2009 e 2011:

Tabela 8. Estimativa de população de Valparaíso de Goiás

1997	1998	1999	2001	2002	2003	2004	2005
80.329	84.551	88.734	99.592	103.130	106.970	115.032	119.493
2006	2008	2009	2011	2012	2013	2014	2015
123.921	120.878	123.444	135.908	138.740	146.694	150.005	153.255

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE

A Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios-PMAD, realizada pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal-CODEPLAN em 2015, publicada em

2016, evidencia que 96% dos moradores do município não nasceram ali, o que faz de Valparaíso de Goiás um município de migrantes, conforme constatado por Chaveiro e Silva (2012). No que diz respeito ao ano de chegada no município, destacam-se os últimos 15 anos, onde cerca de 47,8% dos moradores se estabeleceram em Valparaíso de Goiás.

Para a PMAD, 11,4% dos moradores nasceram no estado goiano enquanto o restante é composto de pessoas que sequer são naturais de Goiás. A Tabela 9 evidencia a importância da migração de moradores do DF para Valparaíso de Goiás, considerando que do total de imigrantes que residem no município goiano, mais de 53% tem como sua origem o Distrito Federal:

Tabela 9. População, segundo a UF de onde veio para Valparaíso de Goiás

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

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

Reforçando as características do processo de metropolização do espaço onde no seu estágio atual é o setor terciário que impulsiona a atividade econômica das metrópoles, em Valparaíso de Goiás da população ocupada, a que está vinculada a alguma atividade remunerada, que corresponde a 40,89% da população do município, observa-se que cerca de 79,9% do total de ocupados estão agrupados no setor terciário onde se destacam as atividades de comércio (26,7% dos ocupados), serviços gerais (9,1% dos ocupados) e serviços domésticos (6,6% dos ocupados), conforme a PMAD 2015.

Ainda segundo a PMAD do total de habitantes de Valparaíso de Goiás, 18,8% trabalham no próprio município e 20,9%, trabalham no Distrito Federal, conforme a Tabela 10:

Tabela 10. População ocupada de Valparaíso de Goiás segundo o local onde trabalha

Região Administrativa/Município	Nº	%	% dos que trabalham
Total	174.156	100	
Menor de 10 anos	24.500	14,07	
Não trabalha	78.438	45,04	
Subtotal	71.218	40,89	100
Valparaíso de Goiás	32.744	18,8	45,98
Plano Piloto	29.950	17,2	42,05
Gama	2.096	1,2	2,94
Taguatinga	1.397	0,8	1,96
Santa Maria	1.164	0,67	1,64
Luziânia (GO)	606	0,35	0,85
Outros locais	419	0,24	0,59
Cidade Ocidental (GO)	373	0,21	0,52
Novo Gama (GO)	373	0,21	0,52
Lago Sul	279	0,16	0,39
Águas Claras	279	0,16	0,39
Não sabe	233	0,13	0,33

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

A dinâmica espacial entre Valparaíso de Goiás e Brasília é tão intensa que impacta inclusive no emplacamento dos veículos dos moradores do município goiano. A PMAD 2015 constatou que 32,3% dos proprietários de veículos fizeram o emplacamento no Distrito Federal, 19,6% emplacaram no próprio município e 2,1% em outros locais.

4.2. A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO VERTICAL APÓS 2009

4.2.1. Entre o condomínio e o edifício

Como já discutido, a forma produzida pelo processo de verticalização urbana é o edifício de quatro pavimentos ou mais. Todavia, a mercadoria que será vendida, portanto repassada ao consumidor final não é o edifício e sim a sua subdivisão, no caso daqueles que possuem função habitacional, o apartamento. Este último é que pode ser definido como a Unidade Habitacional-UH. Uma característica marcante da produção habitacional vertical em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009 é a organização em condomínio.

A Lei Municipal Complementar nº 63, de 19 de julho de 2012, que trata do Plano Diretor do município, define em seu art. 47 que o condomínio é um agrupamento de unidades habitacionais “uni ou multifamiliar isoladas, agrupadas, geminadas, superpostas, seriadas, coletivas ou, ainda, mistas entre si, em edificações contínuas ou não, com formação de vias particulares de acesso interno, sem geração de logradouro público”. A

Figura 16 demonstra como são constituídos os condomínios verticais de Valparaíso de Goiás.

Figura 16. Edifícios no interior dos condomínios do bairro Esplanada II em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Como observado, uma de suas principais características é não conter logradouro público, assim as áreas internas ao condomínio somente podem ser acessadas por aqueles que tem permissão para isso. É neste sentido que o fechamento dos condomínios por cercas ou muros, juntamente com o rígido controle de acesso reforçam a segregação espacial, conforme discutido em outro momento por Bastos e Sobrinho (2017). Este padrão de condomínio é encontrado em outras áreas do município, como observado na Figura 17:

Figura 17. Edifícios no interior dos condomínios do bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

No caso específico dos condomínios verticais, aqui entende-se que são aqueles onde para acessar o edifício, é necessário anteriormente passar por um dispositivo de triagem que diferencia moradores (livre acesso) e não moradores (precisam de identificação prévia). Esse dispositivo pode ser eletrônico (acesso via digital ou cartão magnético) ou ainda profissional (como um porteiro, por exemplo). A Figura 18 apresenta como é a portaria destes condomínios:

Figura 18. Portaria de acesso de um condomínio MRV no bairro Esplanada III em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Ao contrário do momento anterior, datado do final da década de 1990, onde a produção de habitações verticais no município era na “Cidade Aberta” como no caso do bairro Cidade Jardins (Figura 19), todos os edifícios produzidos após 2009 são constituídos no modelo condomínio, onde o seu entorno é cercado por muros, exceto no caso daqueles produzidos pela construtora Rossi, como será apresentado mais adiante, onde ao invés do muro, há cercas.

Figura 19. Edifícios do bairro Cidades Jardins em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Assim, para compreender a verticalização urbana com função habitacional produzida em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009 é necessário consolidar a ideia de que todos edifícios foram produzidos no interior do formato de organização de condomínio.

4.2.2. Os produtores da verticalização urbana

Além disso, a produção de habitações verticais em Valparaíso de Goiás está ligada a um grupo bastante específico de empresas. Durante a pesquisa não foram encontrados edifícios produzidos por pessoas físicas e observou-se que esta modalidade de habitação é vinculada a atuação de empresas construtoras de grande porte, onde três delas se destacam. É nessa estrutura que a atuação da JC Gontijo, MRV, e Rossi, tem um

impacto significativo sobre o espaço urbano do município, sendo conjuntamente responsáveis por 95% da produção de unidades habitacionais verticais ocupadas após o ano de 2009.

A construtora JC Gontijo ou Mais Engenharia e Construção¹⁰ é sediada e atua historicamente em Brasília/DF. Recentemente, segundo o disposto no sítio da construtora¹¹, tem realizado grandes lançamentos no Rio de Janeiro. Ainda segundo seu site, esta construtora já produziu 14.812 unidades, 12.514 apartamentos e ocupou o “1º lugar como a melhor empresa de engenharia e construção das regiões Norte e Centro-Oeste, a 5ª melhor do país na avaliação da revista Valor 1000” (JC GONTIJO, 2018).

Os edifícios produzidos pela JC Gontijo também seguem uma padronização estabelecida pela própria construtora. Em geral, são edifícios de 11 pavimentos, com elevador, cercados por muros e inovam no sentido de serem os únicos edifícios do município onde há vagas de estacionamento cobertas. Observa-se as principais características destes edifícios na Figura 20 enquanto a Figura 21 apresenta o interior do condomínio:

Figura 20. Edifícios JC Gontijo no bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

¹⁰ A “Mais Engenharia e Construção” é uma divisão da JC Gontijo, porém nas pesquisas realizadas junto a Prefeitura Municipal, a JC Gontijo foi a empresa responsável por solicitar os alvarás de construção e as cartas de “habite-se” dos condomínios.

¹¹ Disponível em: [<http://www.jcgontijo.com.br/1997/Sobre/>]. Acesso em 20 de setembro de 2018.

Figura 21. Interior de um condomínio JC Gontijo no bairro Parque das Cachoeiras em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Também observa-se um padrão na denominação dos condomínios produzidos pela JC Gontijo que tende a rotular os espaços produzidos por esta construtora com a ideia simbólica de “Parques”, conforme constata-se na Tabela 11 que relaciona seus condomínios verticais em Valparaíso de Goiás que totalizam 3304 UH’s no período investigado.

Tabela 11. Condomínios produzidos pela JC Gontijo em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009

Nome do condomínio	Edifícios	Pavimentos	Total de UH's
Parque das Árvores	6	11	528
Parque dos Sonhos	4	11	376
Parque Clube	10	11	960
Parque Clube 2	10	11	960
Parque dos Esportes	5	11	480
Total	35	--	3304

Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Segundo o site da construtora MRV¹², sediada em Belo Horizonte/MG, sua atuação inicia no ano de 1979 e esta seria a única construtora a oferecer casas e apartamentos em mais de 150 cidades do Brasil. A MRV já vendeu mais de 260 mil imóveis e o foco de atuação da empresa é baseado em três conceitos: localização, preço e formas de pagamento (MRV, 2018). A empresa gera mais de 6.000 postos de trabalho por ano e sua produção habitacional é voltada para empreendimentos direcionados à classe

¹² Disponível em: [http://www.mrv.com.br/institucional/pt]. Acesso em 12 de setembro de 2018.

média. A oferta pública de ações-IPO da empresa foi realizado no ano de 2007 e atualmente, segundo consulta realizada ao sítio da Bolsa de Valores de São Paulo¹³ seu valor de mercado é superior a R\$ 5,5 bilhões.

De acordo com as palavras disponíveis no site da empresa, a MRV é “a maior parceira do Minha Casa Minha Vida oferece facilidades na compra, linhas diferenciadas de produtos, pagamentos flexíveis e parceria com os maiores bancos de financiamentos imobiliário” (MRV, 2018). Definitivamente a empresa entende que a habitação é uma mercadoria, e isto fica evidente quando afirma que possui uma “linha de produtos”, conforme a Figura 22:

Figura 22. Propaganda da MRV em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Os condomínios produzidas pela MRV tem características similares, pouco variando arquitetonicamente, com destaque para os edifícios de 4 pavimentos, sem elevador e cercado por muros, como pode ser observado nas Figuras 23 e 24:

¹³ Disponível em: [http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/market-data/consultas/mercado-a-vista/valor-de-mercado-das-empresas-listadas/bolsa-de-valores/]. Acesso em 20 de setembro de 2018.

Figura 23. Edifícios de um condomínio MRV no bairro Esplanada III em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Figura 24. Edifícios padronizados da MRV no bairro Esplanada II em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

A padronização é uma característica tão marcante que inclusive o nome dos condomínios também pouco varia, seguindo a tendência de sofisticá-los ainda que simbolicamente. A Tabela 12 apresenta a relação de condomínios produzidos pela construtora no período investigado, que totaliza 3264 unidades habitacionais:

Tabela 12. Condomínios produzidos pela MRV em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009

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

Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

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

A última construtora com uma produção significativa de habitações verticais em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009 é a Rossi. Esta empresa é sediada em São Paulo/SP, possui mais de 35 anos de existência e entregou mais de 97 mil unidades. Segundo seu site¹⁴, a abertura de seu capital foi dividido em 4 momentos:

- 1997: A Rossi captou US\$ 100 milhões para expansão dos negócios ao emitir ações na BOVESPA e ADRs na Bolsa de Nova York;
- 2003: Ao captar R\$ 80 milhões no mercado de capitais e aderir ao Nível 1 de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa da Bovespa a Rossi assegurou o seu crescimento;
- 2006: Entrada no Novo Mercado da Bovespa: Com a entrada no Novo Mercado da Bovespa a Rossi ampliou para 100% o Tag Along, oferecendo um maior grau de proteção e transparência para seus acionistas; Captação de R\$ 1,012 bilhões viabilizando a compra de novos terrenos, o pagamento de dívidas e o capital de giro dos novos empreendimentos;
- 2008: As ações da Rossi passam a integrar a carteira do IBovespa. O Índice Bovespa é o mais importante indicador do desempenho médio das cotações do

¹⁴ Disponível em: [http://www.rossiresidencial.com.br/institucional/sobre-a-rossi]. Acesso em 20 de setembro de 2018.

mercado de ações brasileiro, pois retrata o comportamento dos principais papéis negociados na BM&FBOVESPA. Neste ano, houve a emissão de R\$ 150 milhões em ações.

Os edifícios produzidos pela Rossi são de 4 pavimentos e foram produzidos no interior de um cercamento, ao contrário das outras construtoras que optaram pelos muros. No caso do condomínio “Nova Cidade 1” os próprios moradores fizeram uma modificação no projeto e trocaram as cercas por muros. A Figura 25 apresenta a morfologia destes edifícios enquanto a Figura 26 destaca o interior de um condomínio Rossi.

Figura 25. Edifícios de um condomínio Rossi no bairro Cidade Jardins em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Figura 26. Interior de um condomínio Rossi no bairro Cidade Jardins em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Apesar da produção de habitações verticais da Rossi em Valparaíso de Goiás ter se resumido a dois condomínios, ela é relevante quando observa-se a quantidade de UH's produzidas: enquanto no Condomínio Parque Nova Cidade 1, que conta com 22 edifícios existem 448 UH's, no Condomínio Parque Nova Cidade 2 há 23 edifícios e 423 Unidades Habitacionais.

Outros condomínios verticais, portanto compostos por edifícios, podem ser elencados como materialização do processo de verticalização urbana após 2009 em Valparaíso de Goiás. O condomínio Valencia foi construído pela construtora Vega com recursos da Associação dos Servidores do Senado Federal e possui dois edifícios com 9 pavimentos cada, com o total de 96 unidades habitacionais. O condomínio Costa Marina foi construído pela construtora Costa e é composto por 2 edifícios de 8 pavimentos, totalizando 64 UH's e está representado na Figura 27.

Figura 27. Edifícios do condomínio Costa Marina no bairro Céu Azul em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Ainda foram encontrados edifícios com função habitacional produzidos após 2009 em Valparaíso de Goiás no condomínio Palissander. Vale ressaltar que o condomínio é anterior ao período investigado, porém conforme melhor explicado nos procedimentos metodológicos, foram expedidas cartas de “habite-se” para mais 10 edifícios de 4 pavimentos naquele condomínio, totalizando 160 UH’s no período pesquisado, sendo estas unidades também produzidas pela construtora Costa.

Diante do exposto, observa-se como a ação de três grandes produtores de habitação vertical, inclusive duas com atuação em todo o território nacional e capital aberto na Bolsa de Valores, foi responsável por 95% do total destas unidades para o período investigado, conforme a Tabela 13.

Tabela 13. Relação entre produtora da habitação vertical e UH’s produzidas em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009

Construtora	Quantidade de UH’s	Porcentagem
JC Gontijo	3304	42,6
MRV	3264	42,1
Rossi	871	11,2
Construtora Costa	224	2,9
Construtora Vega	96	1,2
Total	7759	100

Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

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

Observou-se uma variação na taxa entre os diversos condomínios de acordo com os serviços oferecidos, de acordo com a quantidade de dormitórios da unidade habitacional ou ainda diferenciando os valores de segundo os critérios de unidade térrea ou apartamento. A maior variação entre os valores aconteceu entre os condomínios Parque Nova Cidade 1 (R\$ 120) e Valencia (R\$ 407). Atentando para a relação entre a presença ou não de elevadores e a taxa cobrada mensalmente, foi elaborada o Quadro 7:

Quadro 7. Valores das taxas de condomínio dos condomínios verticais de Valparaíso de Goiás

Quantidade de pavimentos	Quantidade de Condomínios	UH's Totais	Taxa de condomínio Média	Elevador
4	13	4295	R\$ 215	Não
8	1	64	R\$ 400	Sim
9	1	96	R\$ 407	Sim
11	5	3304	R\$ 221	Sim

Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Da análise do Quadro 7 observa-se que o elevador encarece o valor da taxa de condomínio para aqueles que possuem menos UH's, portanto menos habitantes para dividir esta despesa em específico. O valor mais elevado desta taxa pode estar atrelada justamente ao valor da manutenção do elevador instalado nestes condomínios.

Ao contrário do elevador que é um item disponível para alguns, foram pesquisados em todos os condomínios a existência ou não de outros serviços coletivos, neste caso aqueles relacionados aos dispositivos de segurança e lazer. No primeiro grupo, fora destacados dois serviços em específico: a existência (ou não) de portaria com profissional 24 horas e a existência de câmeras de segurança. Como já destacado, como todos os edifícios pesquisados foram produzidos como condomínios, constatou-se que todos possuem portaria para realizar a triagem de acesso, e todos possuem o serviço de porteiro 24 horas. Além disso, todos os condomínios também possuem dispositivos de vídeo monitoramento do ambiente interno.

No segundo grupo, aquele relacionado aos dispositivos de lazer, foram destacados a existência (ou não) de piscinas e quadras poliesportivas. Em cerca de 50% dos condomínios haviam piscinas enquanto em 65% haviam quadras poliesportivas. Portanto, dos 20 condomínios pesquisados, em 10 haviam piscinas enquanto em 13 haviam quadras poliesportivas. Destaca-se que nos condomínios produzidos pela JC Gontijo, portanto aqueles de 11 pavimentos, todos possuem ambos dispositivos de lazer.

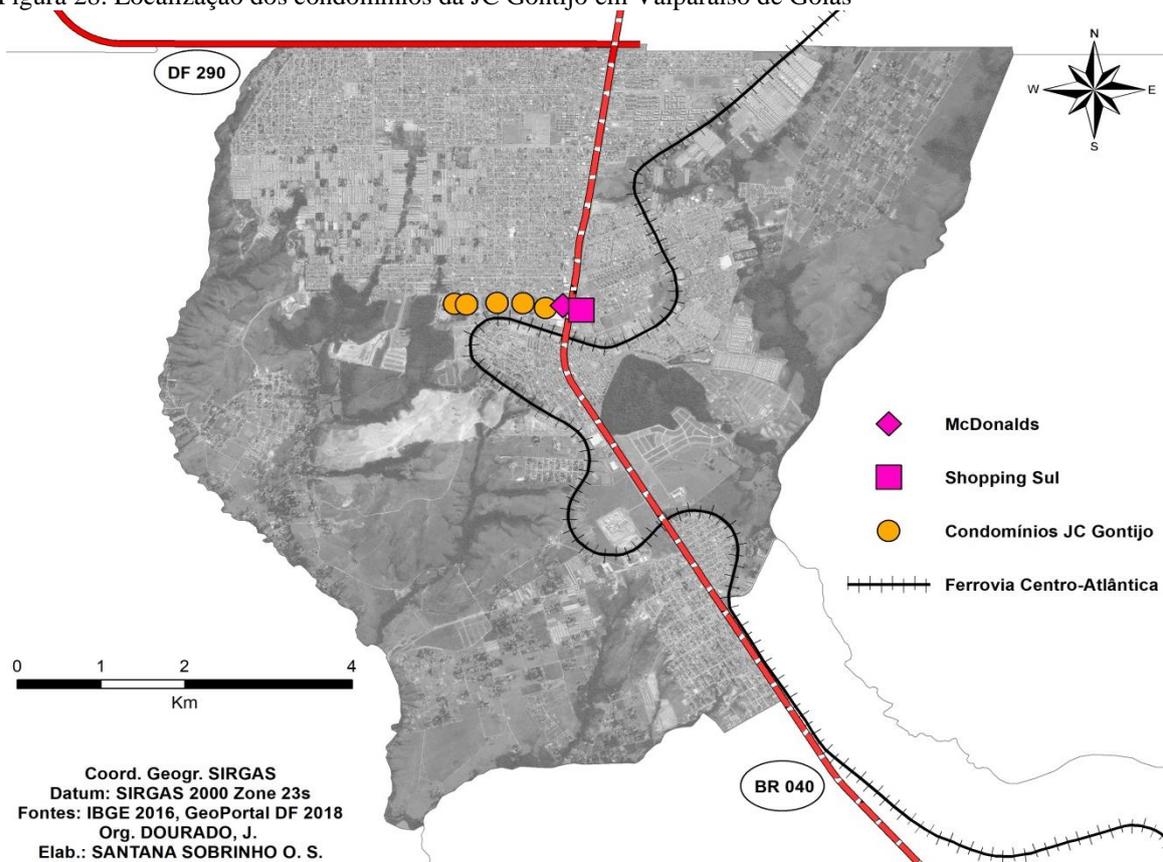
4.2.3. A configuração territorial da verticalização urbana

Ao investigar a geografia da verticalização, ou seja, a sua configuração territorial, em Valparaíso de Goiás nota-se uma clara tendência a concentração destes edifícios e seus respectivos condomínios de acordo com a produtora habitacional.

A produção da JC Gontijo está localizada em um bairro, Parque das Cachoeiras, que antes da construção dos condomínios não possuía ocupação. Portanto, não houve demolição de estruturas prévias nem deslocamento de moradores para outras áreas. Dois fatores contribuíram para que ali se instalassem os edifícios com mais pavimentos do município: a proximidade da BR 040 e também a proximidade do primeiro shopping center da Área Metropolitana de Brasília Sul. Shopping que inclusive agiu como um fator de sobrevalorização daquela área considerando sua remodelação completa no ano de 2008, segundo seu próprio site¹⁵. Outro dispositivo de comércio que sobrevalorizou a área onde estão os condomínios da JC Gontijo é a presença da rede de *fast food* McDonald's. A Figura 28 ilustra a localização dessa produção habitacional:

¹⁵ Disponível em: [<http://www.shoppingsul.net/shopping.asp>]. Acesso em 12 de novembro de 2018.

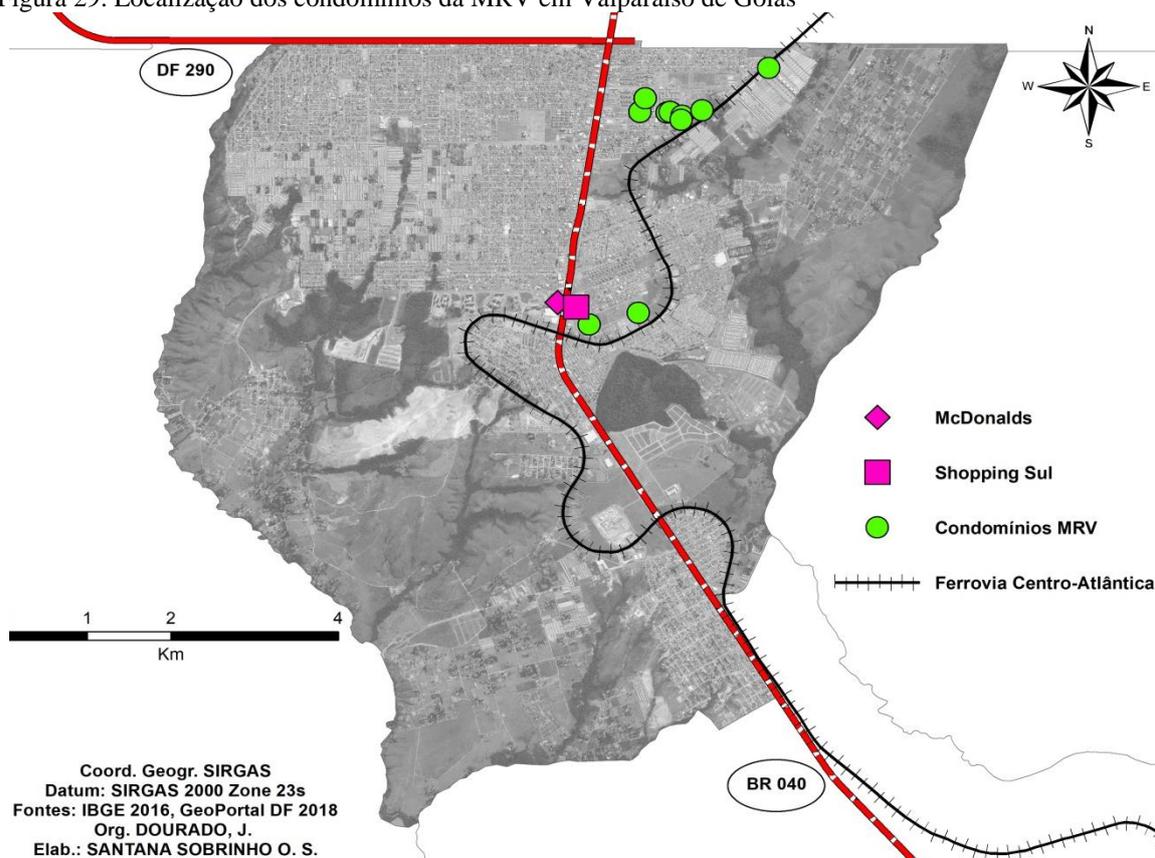
Figura 28. Localização dos condomínios da JC Gontijo em Valparaíso de Goiás



Já a produção da Rossi se deu em apenas um bairro, Cidade Jardins, e em terrenos vizinhos, separados apenas por uma cerca em uma área que já contava com infraestrutura prévia e com a presença de edifícios. O bairro Cidade Jardins, já foi na primeira experiência do processo de verticalização no município, e tem se tornado o lócus privilegiado da produção de habitações verticais.

Apesar de haver uma ligeira diversificação nas localizações, a produção da MRV também reforça a concentração espacial, conforme pode ser observada na Figura 29. No bairro Esplanada III, foi entregue no ano de 2011 um condomínio com 7 edifícios e 344 UH's e outro em 2012 com 7 edifícios e 264 UH's. A partir daí, entre os anos de 2012 e 2014, observa-se que a atuação da construtora mineira é voltada exclusivamente para o bairro Esplanada II, onde foram entregues 7 condomínios que totalizam 61 edifícios e 2272 UH's. Após este período, a MRV somente entregou outro condomínio em 2017, no bairro Ypiranga com 24 edifícios e 384 UH's.

Figura 29. Localização dos condomínios da MRV em Valparaíso de Goiás



Já a Figura 30 apresenta a configuração territorial dos condomínios de edifícios com função habitacional produzidos após o ano de 2009 em Valparaíso de Goiás. Conforme previsão do Plano Diretor do município¹⁶, todos eles foram produzidos no que aquela Lei define como Zona de Uso Misto 2, onde é possível construir edifícios entre 12 e 20 pavimentos.

¹⁶ Lei Municipal Complementar nº 63, de 19 de julho de 2012.

4.2.4. A verticalização por meio do tempo

Como a verticalização urbana é entendida aqui como um processo socioespacial, ele se estende por meio do tempo. Portanto para entender como este processo se materializou em Valparaíso de Goiás, parte-se do pressuposto que os edifícios somente estão prontos para serem habitados após a emissão de sua carta de “habite-se” por meio da Prefeitura Municipal. Assim, baseado na emissão do referido documento estabeleceu-se o ano de ocupação dos edifícios.

Tabela 14. Unidades habitacionais verticais produzidas em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009

Ano do habite-se	Total de edifícios	Total de condomínios	Total de UH's
2010	32	2	608
2011	38	4	1207
2012	57	6	2392
2014	37	5	2592
2015	7	2	576
2017	24	1	384
Total	195	20	7759

Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Observa-se, conforme a Tabela 14, que o pico do processo de verticalização urbana no período investigado é no ano de 2014 onde a JC Gontijo entregou 1920 UH's e a MRV entregou outras 672 UH's. Outra constatação que pode ser feita com os mesmos dados é que após o pico de 2014, o processo tem sofrido um decréscimo, considerando a queda acintosa de UH's a partir do ano de 2015, inclusive com nenhuma produção para o ano de 2016.

Por outro lado, a diminuição na emissão de “habite-se's” contrasta com a emissão de alvarás para a construção de edifícios com função habitacional em Valparaíso de Goiás. Segundo o levantamento dos alvarás de construção emitidos pela Prefeitura Municipal para a construção de unidades habitacionais verticais, há uma tendência de que o processo volte a ter uma aceleração relevante durante os próximos anos e também reforçam o já conhecido formato de condomínio. É neste sentido que foi elaborado o Quadro 8, de maneira que observou-se que este tipo de habitação continua sendo produzida em larga escala:

Quadro 8. Alvarás emitidos pela prefeitura de Valparaíso de Goiás para a construção de edifícios habitacionais por ano

Nome do condomínio	Ano do Alvará	Edifícios	Pavimentos	Total de UH's	Produtor
Parque da Reserva	2014	5	11	480	JC Gontijo
Belle Nature B	2016	22	4	352	MRV
Total Ville Paraíso	2016	23	4	368	Direcional
Belle Horizonte	2017	11	5	440	MRV
Green Park 3	2017	2	4	128	Mabel
Parque das Águas*	2017			448	Luner
Belle Giardino*	2017			356	MRV
Total		63	--	2572	--

*Nos respectivos alvarás de construção só constavam a quantidade total de unidades habitacionais.

Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Conforme o Quadro 8, os anos de 2016 e 2017 marcam a entrada de três novos produtores deste tipo de mercadoria-habitação no município, sendo eles a Luner, Mabel e a Direcional. A Luner e a Mabel tem como principais características o fato de serem empresas com atuação regional. As obras da Luner estão em andamento, conforme representadas na Figura 31.

Figura 31. Canteiro de obras da Luner no bairro Cidade Jardins em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

A Mabel, especificamente, já é conhecida por produzir unidades habitacionais horizontais em condomínios fechados no município de Valparaíso de Goiás e agora parte para a produção de unidades verticais, em fase bastante avançada de conclusão, conforme a Figura 32:

Figura 32. Edifícios Mabel do bairro Etapa C em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Já a Direcional é uma empresa com sede em Belo Horizonte e possui atuação em todo território nacional. Segundo seu site¹⁷, ela atua em 12 estados brasileiros e tem mais de 140 mil unidades entregues. Segundo o ranking ITC 2017 é a 2ª maior construtora do país. A Direcional obteve o registro de companhia aberta da Comissão de Valores Mobiliários em fevereiro de 2008, na sua Oferta Pública Inicial-IPO em novembro de 2009 captou R\$ 274 milhões que se destinaram exclusivamente à ampliação das atividades operacionais da Empresa (DIRECIONAL, 2018).

Ainda de acordo com o site da empresa, na oferta de ações primárias e secundárias realizada em fevereiro de 2011, a captação bruta chegou a R\$ 228 milhões, “utilizados, principalmente, para aquisição de terrenos e lançamentos voltados ao Segmento Popular e para financiar o novo plano de crescimento para os próximos anos” (DIRECIONAL, 2018). A Figura 33 apresenta o canteiro de obras da Direcional:

¹⁷ Disponível em: [<https://direcional.com.br/minas-gerais/sobre/>]. Acesso em 9 de novembro de 2018.

Figura 33. Canteiro de obras da Direcional no bairro Cidade Jardins em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Conforme já discutido, a emissão de alvarás de construção para a produção de habitações verticais permite entender a tendência da materialização do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás após 2017. O Quadro 9 relaciona estes alvarás e os bairros onde estão autorizadas as construções:

Quadro 9. Alvarás emitidos pela prefeitura de Valparaíso de Goiás para construção de edifícios habitacionais por bairro

Nome do condomínio	Bairro	Edifícios	Pavimentos	Total de UH	Construtor
Parque da Reserva	Parque das Cachoeiras	5	11	480	JC Gontijo
Belle Nature B	Ypiranga	22	4	352	MRV
Total Ville Paraíso	Cidade Jardins	23	4	368	Direcional
Belle Horizonte	Loteamento Saia Velha	11	5	440	MRV
Green Park 3	Etapa C	2	4	128	Mabel
Belle Giardino*	Cidade Jardins			356	MRV
Parque das Águas*	Cidade Jardins			448	Luner
Total		63	--	2572	--

*Nos respectivos alvarás de construção só constavam a quantidade total de unidades habitacionais

Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

De acordo com o Quadro 9, observa-se que a JC Gontijo tende a continuar a atuar somente no Parque das Cachoeiras onde tem autorização e constrói um condomínio de 5 edifícios de 11 pavimentos (condomínio Parque da Reserva) com as mesmas características daqueles já produzidos anteriormente.

Nota-se a intensificação das atividades da MRV no bairro Ypiranga além do avanço da produção para bairros até então nunca explorados pela empresa como a Cidade Jardins e o Loteamento Saia Velha. No caso do condomínio “Belle Horizonte” localizado no Loteamento Saia Velha, ele inaugura um novo padrão de habitações verticais da empresa no município de Valparaíso de Goiás. Os edifícios deste condomínio devem possuir 5 pavimentos (primeira vez que a MRV produz mais de 4 pavimentos no município) além de contar com elevador. Elevador este que é um objetivo técnico utilizado como argumento de potencialização das vendas desta mercadoria-habitação, conforme a Figura 34:

Figura 34. Propaganda da MRV às margens da BR 040 próximo à Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Além de inaugurar um novo perfil de edifício produzido pela MRV no município, o condomínio Belle Horizonte também é o primeiro a ser construído no bairro Loteamento Saia Velha que é uma área majoritariamente composta por habitações unifamiliares horizontais. Aumento no fluxo de pessoas, veículos, sobrecarga nas infraestruturas básicas devem ser alguns dos impactos da produção destas habitações verticais naquele bairro. A Figura 35 evidencia as características das atuais habitações do bairro e os muros deste condomínio.

Figura 35. Habitações horizontais do Loteamento Saia Velha e os muros do Condomínio MRV



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Estes mesmos impactos devem também acontecer no caso do condomínio Green Park 3, considerando que assim como o Belle Horizonte, o condomínio da Mabel foi produzido em um bairro onde até então somente existiam habitações horizontais. A produção da habitação vertical em áreas predominantemente com ocupação horizontal pode gerar tanto uma sobrevalorização da área onde são construídos os edifícios e sua vizinhança imediata, assim como pode gerar uma série de conflitos entre os moradores destes diferentes tipos de habitação. A Figura 36 destaca a diferença entre as tipologias da habitação horizontal e os edifícios do Green Park 3:

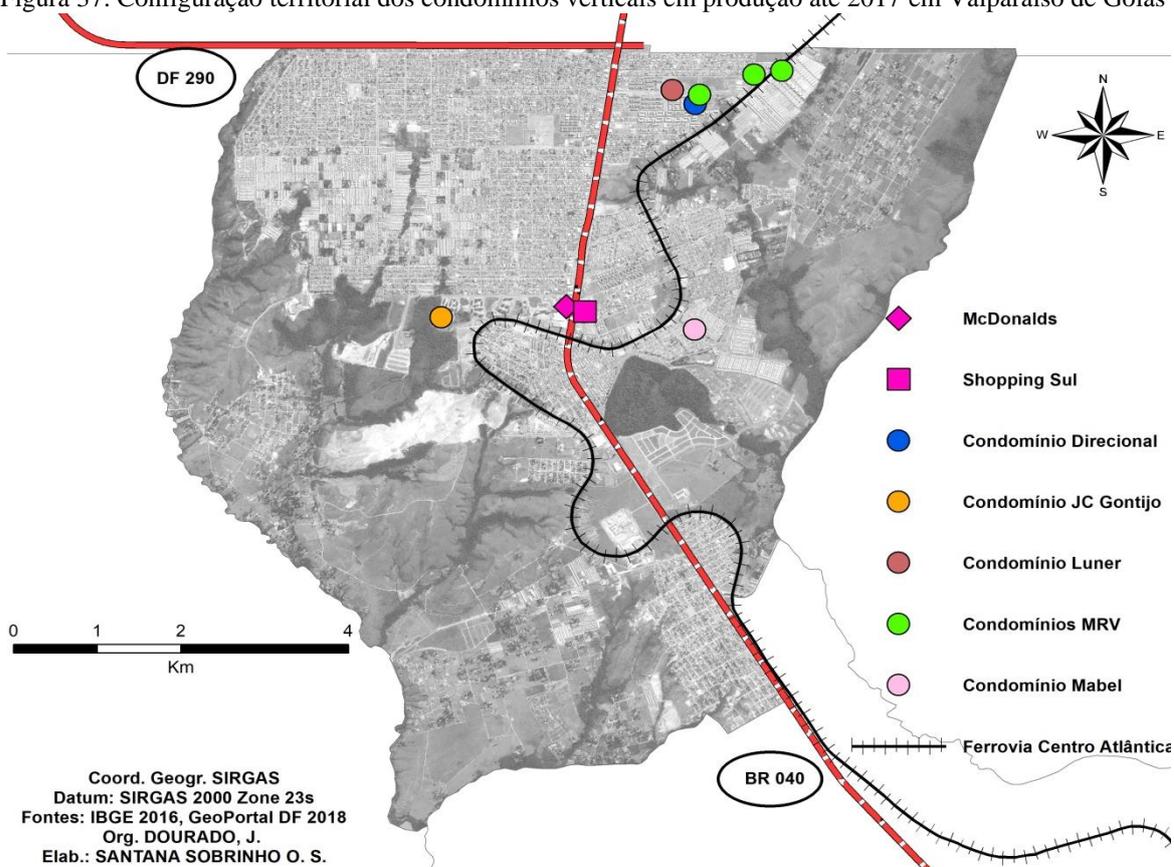
Figura 36. Habitações horizontais e os edifícios da Mabel no bairro Etapa C em Valparaíso de Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

Outra constatação que pode-se fazer a partir dos dados do Quadro 9, é que o bairro Cidade Jardins é aquele onde o processo de verticalização urbana deve se intensificar nos próximos anos considerando a atuação da Direcional, Luner e MRV. Neste sentido, a Figura 37 representa graficamente a configuração territorial dos condomínios verticais em produção até o ano de 2017, portanto aqueles para os quais já foram expedidos alvarás de construção pela Prefeitura Municipal, divididos de acordo com a construtora:

Figura 37. Configuração territorial dos condomínios verticais em produção até 2017 em Valparaíso de Goiás



Quando representados os condomínios que estão em fase de construção, conforme a Figura 37, observa-se uma tendência – ainda tímida – de afastamento da rodovia BR 040. Além disso, mostra também como a região formada pelos bairros Cidade Jardins e Esplanada II, no primeiro momento, e agora somada aos bairros Ypiranga e Saia Velha tem sido e tende continuar a ser a localização privilegiada do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás.

Vale destacar que dentre os principais argumentos utilizados pelos produtores das habitações verticais de Valparaíso de Goiás após o ano de 2009 para impulsionar a venda destas mercadorias tem sido recorrente a utilização da relativa proximidade de Brasília.

O material de promoção do Condomínio Belle Horizonte da MRV afirma que “a localização na região do Parque Esplanada II, perto do Shopping Sul vai te dar acesso rápido ao Plano Piloto e total praticidade ao seu dia a dia” (MRV, 2018). Apesar da fronteira administrativa entre as duas unidades da federação e das conhecidas dificuldades que apresentam a mobilidade urbana no município, o deslocamento à “Brasília” seria rápido e prático. A fronteira administrativa entre o DF e Valparaíso de Goiás ao lado de uma propaganda da MRV é o destaque da Figura 38:

Figura 38. Propaganda da MRV com destaque para a fronteira entre DF e Goiás



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

No material de divulgação do Total Ville Paraíso, a Direcional destaca o “fácil acesso às principais vias da região” e a distância de 500 metros da BR 040. No seu ponto de vendas às margens da BR 040, fica evidente outro argumento que é utilizado pela empresa para impulsionar suas vendas: a ideia do “Distrito Federal e região”, conforme a Figura 39:

Figura 39. Propaganda da Direcional que destaca Valparaíso de Goiás como “região” do Distrito Federal



Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

É neste contexto que observa-se que a produção da habitação na Área Metropolitana de Brasília Sul é um dos principais fatores que evidenciam o processo de metropolização do espaço da capital federal. As dinâmicas socioespaciais dentre os quais se destacam os deslocamentos cotidianos que realizam os moradores desta região em direção ao núcleo da metrópole contribuem para demonstrar como a metrópole de Brasília é uma cidade única, contudo, composta por vários municípios.

Desde sua gênese, a época do Parque São Bernardo, durante a década de 1950, o que ocorre em Valparaíso de Goiás é diretamente influenciado pela dinâmica socioespacial imposta pela capital federal e as ações tomadas pelo GDF tem tido desdobramentos do lado goiano da fronteira administrativa.

O recente desenvolvimento econômico experimentado, principalmente com a dinamização do setor da construção civil e o aumento da população e renda após o ano de 2009, ano de lançamento do PMCMV, é em muito devido ao fato de que parte considerável das habitações verticais produzidas neste contexto são voltadas a uma população que inicialmente não habitava o município e sim a metrópole de Brasília, seja a metrópole do lado brasiliense (portanto do interior do quadrilátero do DF) ou mesmo dos próprios municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pode-se entender que o espaço deve ser o objeto da análise do geógrafo. Interpretá-lo e tentar reduzir sua realidade a termo, é uma tarefa desafiadora e dentre as maneiras sistemáticas que se apresentam, é necessário optar por aquela que melhor a torne compreensível. Neste sentido, fracionar o espaço em categorias analíticas torna a investigação metodológica um trabalho melhor inteligível.

A partir da perspectiva de Santos (2014b) entendeu-se que a forma, função e a estrutura são interdependentes e interconectadas, além de sofrer e causar mudanças mutuamente por meio do tempo, que para o autor é analisado como a quarta categoria analítica, o processo.

Assim entendeu-se que no processo de verticalização urbana, a forma material que se destaca é o edifício. Este edifício subdivide-se em frações ainda menores e estas frações é a quem são incumbidas cumprir determinadas funções. As funções habitacionais ou terciárias cabem ao apartamento ou a sala respectivamente e no caso brasileiro, a função habitacional é aquela que tem maior predominância. Neste processo, a estrutura social pôde ser analisada sob duas perspectivas a do produtor e a do consumidor. Maximização dos lucros, status social e facilidade de acesso ao crédito são características desta estrutura.

Guiado pela mesma perspectiva da verticalização urbana, analisou-se o processo de metropolização do espaço, também fracionando-o. Já neste processo, a forma material é a Área Metropolitana. Ela é quem corresponde a materialização do processo no espaço. Sua função, na atualidade, é a de irradiadora de ideologia e locus privilegiado para a gestão da informação. Sua estrutura deixou de ser industrial como no século passado e agora vigora a emergência de um novo período onde as atividades do setor terciário tomam maior protagonismo.

A metrópole atual, impulsionada pela transformação do solo urbano em mercadoria, tem sido expandida de maneira que avança sob territórios alheios a sua delimitação oficial. É neste sentido que, no caso brasileiro, pode-se entender que existe uma metrópole, portanto uma cidade, todavia composta por vários municípios. Assim, entende-se que a melhor definição para esta realidade é a de Área Metropolitana.

O modelo atual que prevê institucionalmente a administração e gestão das Áreas Metropolitanas é a Região Metropolitana, que tem sua atuação e eficácia limitada devido

as características do arranjo federativo e muitas vezes pela ingerência de fatores políticos que interferem no seu melhor funcionamento.

A metrópole de Brasília é o recorte empírico pelo qual se analisa o processo de metropolização do espaço. A sua forma é a Área Metropolitana de Brasília que engloba municípios goianos que tem sua dinâmica diretamente influenciada pela capital federal e mantém com ela laços de interdependência. Estes municípios foram desde sua gênese, influenciados pelas decisões tomadas pelo Governo do Distrito Federal e atualmente mantêm estas características.

A indisponibilidade política da terra iniciou um processo de periferização das camadas mais pobres da população. No primeiro momento, esse processo originou as cidades-satélites, as hoje denominadas Regiões Administrativas, enquanto no segundo momento corroborou para a formação e consolidação da periferia goiana de Brasília.

A habitação é um tema central deste processo. Habitação que precisa ser entendida como uma mercadoria no atual estágio do modo de produção, nas palavras de Villaça (1986), “mercadoria-habitação”. Diferentemente de outras mercadorias além de precisar de solo urbano que é irreproduzível, seu intervalo entre investimento e lucro do produtor é muito extenso o que torna o financiamento, portanto o acesso ao crédito, indispensável em sua linha de produção.

A criação e atuação do Banco Nacional da Habitação no intervalo entre 1964 e sua extinção em 1986 havia sido a maior experiência brasileira de fomento ao crédito habitacional até o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida em 2009. Contudo, observou-se que a bagagem acumulada pela experiência anterior não necessariamente transformou o PMCMV em um programa que proporcionou o acesso ao crédito habitacional àqueles que mais precisavam e sim em uma proposta de aquecimento do setor da construção civil por meio de recursos subsidiados seja com recursos do Estado ou dos trabalhadores.

É sob este contexto que foi analisado o processo de verticalização urbana com função habitacional na periferia metropolitana de Brasília após o ano de 2009. Valparaíso de Goiás está incluído no rol de municípios que são influenciados diretamente por Brasília, mas não fazem parte de sua jurisdição administrativa e institucional.

Pode-se afirmar que a configuração territorial do município de Valparaíso de Goiás conhece três períodos distintos. O primeiro remonta a ocupação pioneira às margens da BR 040, no final da década de 1950, praticamente no limite administrativo entre o DF e

Goiás, por moradores inicialmente instalados nos canteiros de obras da capital federal, que foram expulsos devido a ação do GDF.

Dois fatores são determinantes para a ocupação do território onde hoje se encontra Valparaíso de Goiás. O primeiro foi a indisponibilidade política da terra no Distrito Federal e o segundo a ação da iniciativa privada do setor imobiliário que acabou focando sua atuação no estado de Goiás, principalmente no município de Luziânia, onde a terra agrícola foi destinada a loteamentos, conjuntos e vilas operárias funcionalmente dependentes de Brasília.

Inicialmente no formato de loteamentos irregulares, como o Parque São Bernardo e o Jardim Céu Azul, depois nos moldes do “Valparaíso” da ENCOL, a ação de empresas produtoras de habitação foi um dos principais modeladores da ocupação do município. Ao contrário do que aconteceu no DF onde o governo criou as cidades-satélites e para lá removeu as camadas mais pobres, em Valparaíso de Goiás a indisponibilidade política da terra no DF em conjunto com a ação dos produtores da habitação foram os principais fatores que determinaram a ocupação do território onde hoje é Valparaíso de Goiás. Este período é finalizado com a fundação do município.

O segundo momento perdura entre a emancipação política em 1995 e o ano de 2009 onde há a consolidação e expansão do Jardim Céu Azul e dos bairros Cidade Jardins (e sua tipologia predominantemente vertical), Esplanada I, Esplanada III e o Ipanema. Observando a evolução da configuração territorial do município, constata-se que a BR 040 é um fator muito importante para a ocupação do seu território uma vez que é por ela que passa o maior tráfego com sentido ao núcleo da metrópole e é nas suas imediações que se formam os maiores bairros.

Conforme já destacado, a rodovia BR 040 age como um organizador espacial da ocupação. Por outro lado, observa-se também a importância da DF 290, principalmente no Jardim Céu Azul, como organizadora da ocupação daquele território, mais uma vez evidenciando o quanto o deslocamento sentido à Brasília é importante para os moradores do município.

Já o último período, se inicia com o lançamento do PMCMV em 2009 e é caracterizado pelo destaque concedido ao setor da construção civil que sofre um incremento considerável em sua atividade em Valparaíso de Goiás, culminando no crescimento econômico e demográfico do município. Além da produção em larga escala de condomínios horizontais nos bairros Chácaras Anhanguera, Florais do Planalto e Ypiranga,

também a partir do ano de 2009 os edifícios passam a ser uma forma recorrente na paisagem do município.

No Brasil, o PMCMV fomentou o processo de periferização da moradia, expulsão das camadas mais pobres da população para as periferias metropolitanas e produção em escala industrial de unidades habitacionais padronizadas nas mais diversas localidades no Brasil.

Se entendido que o PMCMV é um programa econômico com a intenção de promover desenvolvimento econômico pode-se afirmar que em Valparaíso de Goiás ele atingiu seus objetivos. Foram criados empregos, houve o incremento na atividade da construção civil, o PIB e PIB *per capita* municipal cresceu vertiginosamente, além de se constatar o aumento do rendimento médio dos trabalhadores no período pesquisado. Devido ao fato de que um dos requisitos para ter acesso aos financiamentos subsidiados do PMCMV é a comprovação de renda, ele privilegia aqueles que possuem vínculo empregatício formal, assim, mais facilmente identificáveis nas pesquisas e relatórios produzidos pelos órgãos estatais.

Entretanto, também foi possível perceber que dentre as mais de 34.000 UH's financiadas com recursos subsidiados do programa e seus R\$ 3,2 bilhões investidos no município, nenhum valor foi destinado as camadas mais pobres da população, a Faixa 1. Portanto o sucesso da perspectiva econômica contrasta com a não distribuição igualitária dos recursos de acordo com a faixa de renda do PMCMV.

Além disso, não houve participação do poder público municipal por meio dos recursos disponibilizados na modalidade FAR e nem de entidades sem fins lucrativos na modalidade FDS, evidenciando que o protagonismo nas ações do programa ficaram totalmente a cargo da iniciativa privada em detrimento da Prefeitura Municipal e da sociedade civil.

Analisando o processo de verticalização urbana ainda sob o prisma das categorias analíticas propostas por Santos (2014b) pode-se afirmar que o edifício é a forma material do processo. Em Valparaíso de Goiás, a morfologia do processo de verticalização urbana varia entre 4 e 11 pavimentos, apesar do Plano Diretor do município prevê a produção de edifícios de até 20 pavimentos. O edifício de 4 pavimentos é o mais recorrente e que abriga a maior quantidade de UH's. Foi constatado que todos os edifícios com função habitacional produzidos no município após 2009 estão dentro de condomínios. Portanto, cercados e apartados do restante do espaço urbano seja por muros, seja por cercas. Não

foram encontrados registros de nenhum edifício que fuja a esta regra. Além da quantidade de pavimentos, observa-se que uma clara tendência a padronização arquitetônica dos edifícios de acordo com o produtor.

No que diz respeito a estrutura, há uma relação direta entre a produção de habitação vertical na periferia metropolitana e grandes grupos empresariais com ação, pelo menos em escala regional. JC Gontijo, MRV e Rossi foram as principais produtoras deste tipo de habitação em Valparaíso de Goiás, sendo as duas primeiras empresas de capital aberto na Bolsa de Valores, o que sugere que os apontamentos realizados por Santos (2016) tem ligação direta com a realidade analisada.

Já em relação a ação do processo por meio do tempo, observou-se que o ápice foi o ano de 2014 e após esse ano ele sofre um decréscimo. Já analisando a tendência para os próximos anos, observa-se que a verticalização urbana no município deve ser acentuada, mesmo diante das recentes alterações no PMCMV que enrijeceram os requisitos para liberação de recursos.

Outra constatação que ainda pode ser realizada com base na pesquisa é que em 2016 há a entrada de pelo menos mais um grande grupo empresarial com ação nacional e capital aberto na Bolsa de Valores no rol das produtoras de habitação vertical em Valparaíso de Goiás. Fora a chegada da Direcional e a ação contínua da JC Gontijo e MRV, a partir de 2017 também passam a produzir este tipo de habitação a Luner e a Mabel.

Já em relação a configuração territorial do processo de verticalização urbana, é possível afirmar que a BR 040 age como eixo organizador do processo. É no entorno da rodovia federal que o processo se materializa. Observa-se que os condomínios, conseqüentemente seus edifícios, tem sido produzidos em áreas próximas aquela via de tráfego e conforme o processo de verticalização se estende pelo tempo, há o deslocamento – ainda que tímido – para áreas mais afastadas dali.

Nota-se que apesar de produzidos na mesma zona prevista pelo Plano Diretor do município, os edifícios com maior número de pavimentos estão dispostos na parte oeste, enquanto a maior parte daqueles de 4 pavimentos, estão à leste. Assim, pode-se afirmar que a legislação municipal não foi determinante para a concentração – ou não – das diferentes morfologias e sim as escolhas realizadas pelos produtores deste tipo de habitação.

Apesar da relevância que a DF 290 teve durante o processo de ocupação do território de Valparaíso de Goiás, sendo o eixo indutor da ocupação do Jardim Céu Azul, a verticalização urbana tem desprezado aquele eixo rodoviário. Isso pode ser explicado quando se considera que naquela área a ocupação urbana é bastante densa e há pouca disponibilidade de grandes terrenos em volta da via distrital, situação oposta ao que acontece no eixo da rodovia federal.

Destaca-se dentro da configuração territorial do processo de verticalização urbana a clara tendência a concentração dos condomínios de acordo com a produtora. A compra de terrenos contíguos ou bastante próximos por parte dos produtores pode explicar esse processo. Também observa-se a tendência que bairro Cidade Jardins, que já possuía edifícios de um período anterior ao investigado na pesquisa, seja onde a verticalização urbana vai se intensificar nos próximos anos devido ao fato de ser uma área já dotada com infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, confirmando a constatação de Souza (1994).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORE, Caio Santo. **“Minha Casa Minha Vida” para iniciantes**. In AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. (Orgs). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. 1ª edição. Rio de Janeiro. Editora Letra Capital, 2015. p. 11-27.

BASTOS, Joesley Dourado; SOBRINHO, Fernando Luiz Araújo. **Verticalização urbana e autossseguração: estudo de caso do município de Valparaíso de Goiás**. *Building the way*. Paisagens, Imagens e Imaginários. v. 7, n. 2, dezembro/2017. p. 77-86.

BATISTA, Geraldo Sá Nogueira. **Brasília – problemas e respostas de uma metrópole emergente**. In PAVIANI, Aldo. (Org.) *Urbanização e metropolização*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1987. p. 209-220.

BÍBLIA. Português. **Bíblia de estudo para pequenos grupos**. Tradução de Christiane Roswitha Werner Massambani; et al. Brasília-DF: Editora Palavra, 2011. 1965 p.

BOLAFFI, Gabriel. **Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema**. In MARICATO, Ermínia (Org). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979. p. 37-70.

BONDUKI, Nabil. **Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa, Minha Vida**. *Revista Teoria e Debate*, nº 82, 2009. Disponível em: [<https://teoriaedebate.org.br/2009/05/01/do-projeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida/>]. Acesso em 28 de agosto de 2018.

BONDUKI, Nabil; ROLNIK, Raquel. **Periferia da grande São Paulo**. Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força do trabalho. In MARICATO, Ermínia (Org). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979. p. 117-154.

BRANCO, Lúcio Castelo. Brasília: **Do centro à periferia ou uma viagem redonda**. In PAVIANI, Aldo. (Org.) Urbanização e metropolização. Brasília: Editora Universidade de Brasília, p. 21-31. 1987.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 5 de outubro de 1988.

_____. **Lei Complementar nº 94, de 19 de fevereiro de 1998**. Autoriza o Poder Executivo a criar a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno.

_____. **Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015**. Institui o Estatuto da MetrÓpole, altera a Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências.

_____. **Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964**. Cria o BNH e dá outras providências.

_____. **Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV, a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências.

CAIADO, Maria Célia Silva. **Estruturação intra-urbana na região do Distrito Federal e entorno: a mobilidade e a segregação socioespacial da população**. R. bras. Est. Pop., São Paulo, v. 22, n. 1, p. 55-88, jan./jun. 2005.

CAMPOS, Neio. **A segregação planejada**. In PAVIANI, Aldo. (Org.) A conquista da cidade – Movimentos populares em Brasília. Brasília: Editora Universidade de Brasília, p. 109-129. 2010.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**. São Paulo: Editora Studio Nobel, 1992. 144 p.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. **Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil**. In CARDOSO,

Adauto Lucio (Org). O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro. Editora Letra Capital, 2013. p. 17-65.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano. Novos escritos sobre a Cidade.** Editora FFLCH, São Paulo. 2007. 123 p.

_____. **Dinâmica urbana e metropolização.** In FERREIRA, Alvaro; et al. (Orgs). Metropolização do espaço: Gestão territorial e relações urbano-rurais. Editora Consequência. 2013. p. 35-52.

CATALÃO, Igor. **Brasília, metropolização e espaço vivido: práticas espaciais e vida cotidiana na periferia goiana da metrópole.** São Paulo: Cultura Acadêmica, 2010. 156 p.

CHAVEIRO, Eguimar Felício. SILVA, Gilmar Elias Rodrigues. **Valparaíso de Goiás: A formação de um município de migrantes no contexto do Distrito Federal.** Boletim Goiano Geografia. Goiânia, v. 32, n. 2, p. 193-204, jul./dez. 2012.

CODEPLAN – COMPANHIA DE PLANEJAMENTO DO DISTRITO FEDERAL. **Perfil da distribuição dos postos de trabalho no Distrito Federal.** Brasília, 2013.

_____. **Perfil Econômico do Município de Valparaíso de Goiás.** 2014.

_____. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios-PMAD, Valparaíso de Goiás.** 2015.

CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** Editora Ática. São Paulo, 1989. 94 p.

COSTA, Marco Aurélio. **Quarenta anos de regiões metropolitanas no Brasil: um breve balanço exploratório.** In COSTA, Marco Aurélio; TSUKUMO, Isadora Tami Lemos (Orgs). 40 anos de regiões metropolitanas no Brasil. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada-IPEA, 2013. p. 323-336.

DIRECIONAL. **Sobre a Direcional.** 2018. Disponível em: [https://direcional.com.br/distrito-federal/sobre/]. Acesso em 16 de novembro de 2018.

DISTRITO FEDERAL. **Secretaria de Fazenda.** 2017. Disponível em [http://www.fazenda.df.gov.br/area.cfm?id_area=169]. Acesso em 9 de abril de 2018.

DOURADO, Joesley. **Segregação e auto-segregação socioespacial na periferia de Brasília-DF: os condomínios fechados de alto padrão da Cidade Ocidental-GO.** In: II Seminário Internacional América Latina: Políticas e conflitos contemporâneos – SIALAT. Anais... Belém-PA-Brasil. 2017.

DOURADO, J; SOBRINHO, F. L. A. **Novas formas residenciais na periferia do Espaço Metropolitano de Brasília.** In: 8º Congresso Luso-Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável – PLURIS. Anais... Coimbra-Portugal. 2018.

DOYLE, Patrícia Colela. **Comercialização de habitações populares em Brasília.** In PAVIANI, Aldo; (Org.). Brasília: moradia e exclusão. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1996. p. 115-137.

ENTORNO. **Dicionário Online Michaelis,** 31 ago. 2018. Disponível em: [https://michaelis.uol.com.br/]. Acesso em 31 de agosto de 2018.

FERREIRA, Ignez Costa Barbosa. **Gestão do território e novas territorialidades.** In PAVIANI, Aldo. (Org.) Brasília – Gestão urbana: conflitos e cidadania. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1999. p. 135-143.

FERREIRA, Ignez Costa Barbosa; PENNA, Nelba Azevedo. **Brasília: novos rumos para a periferia.** In PAVIANI, Aldo; (Org.). Brasília: moradia e exclusão. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1996. p. 189-212.

FIRKOWSKI, Olga Lúcia Castreghini de Freitas. **Por que as Regiões Metropolitanas no Brasil são Regiões mas não são Metropolitanas.** Revista Paranaense de Desenvolvimento, Curitiba, n.122, p. 19-38, jan./jun. 2012.

FRANÇA, Iara Soares de; ALMEIDA, Maria Ivete Soares de. **O processo de verticalização urbana em cidades médias e a produção do espaço em Montes Claros-MG**. Boletim Gaúcho de Geografia, v. 42, n.2, maio, 2015. p. 584-610.

FREITAG, Patrícia Batista. **A institucionalização do planejamento regional de Brasília: o FUNDEFE e o PERGEB sob a lógica da metropolização**. 156 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de Brasília, Brasília, 2012.

GIDDENS, Anthony. **As consequências da modernidade**. São Paulo. Editora Unesp, 1991. 156 p.

GIMENEZ, Humberto Marshal Mendes. **Interpretação do espaço urbano de Maringá: a lógica da verticalização - período de 1990 à 2005**. 183 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2007.

_____. **O processo de verticalização do novo centro de Maringá**. In MENDES, Cesar Miranda. TOWS, Ricardo Luiz (Orgs). A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil. Maringá: Eduem, 2009. p. 33-57.

GOUVÊA, Luiz Alberto de Campos. **Habitação e emprego: uma política habitacional de interesse social**. In PAVIANI, Aldo; (Org.). Brasília: moradia e exclusão. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1996. p. 232-250.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA-IBGE. **Cidades**. 2017. Disponível em: [<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/valparaiso-de-goias/panorama>]. Acesso em 16 de novembro de 2017.

JC GONTIJO. **A empresa**. 2018. Disponível em: [<http://www.jcgontijo.com.br/1997/Sobre/>]. Acesso em 16 de novembro de 2018.

LEFEVRE, Rodrigo Brotero. **Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo**. In MARICATO,

Ermínia (Org). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979. p. 95-116.

LENCIONI, Sandra. **Uma nova determinação do urbano: o desenvolvimento do processo de metropolização do espaço.** In CARLOS, Ana Fani Alessandri; LEMOS, Amália Inês Geraiges (Orgs). Dilemas urbanos – Novas abordagens sobre a cidade. São Paulo : Contexto, 2003. p. 35-44.

_____. **A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas.** Revista Paranaense de Desenvolvimento, Curitiba, n.120, p.133-148, jan./jun. 2011. p. 133-148.

_____. **Metrópole, Metropolização e Regionalização.** Rio de Janeiro. Editora Consequência, 2017. 264 p.

LOPES, João Marcos de Almeida; SHIMBO, Lúcia Zanin. **Projeto e produção da habitação na região central do estado de São Paulo: condições e contradições do PMCMV.** In AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. (Orgs). Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 1ª edição. Rio de Janeiro. Editora Letra Capital, 2015. p. 229-253.

MACHADO, José Roberto; MENDES, Cesar Miranda. **O centro de Maringá e a sua verticalização.** Boletim de Geografia. Universidade Estadual de Maringá. Departamento de Geografia. Ano 21, número 1, 2003, pp. 59-84.

MARICATO, Ermínia. **Autoconstrução, a arquitetura do possível.** In MARICATO, Ermínia (Org). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979. p. 71-93.

_____. **O "Minha Casa" é um avanço, mas segregação urbana fica intocada.** Online. Carta Maior, 2009. Disponível em: [<https://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/O-Minha-Casa-e-um-avanco-mas-segregacao-urbana-fica-intocada/4/15160>]. Acesso em 28 de agosto de 2018.

_____. Entrevistador: FELLET, João. **Minha Casa, Minha Vida piorou cidades e alimentou especulação imobiliária, diz ex-secretária do governo Lula**. Entrevista concedida à BBC Brasil, 2018. Disponível em: [<https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520>]. Acesso em 28 de agosto de 2018.

MATTOS, Walter. **Valparaíso de Goiás: De corpo e alma. O resgate da história de uma cidade**. 2008. 168 p.

MELLO, Marcelo de. **Brasília e seu entorno, o entorno e sua Brasília**. Boletim Goiano de Geografia. Nota 1. V. 29, n. 1, 2009. p. 197-202.

MENDES, Cesar Miranda. **A verticalização, um dos reflexos do processo da metrópole em formação: Maringá, PR**. Boletim de Geografia – UEM. Ano 10, nº 1. 1992. p. 51-60.

_____. **Aspectos culturais do consumo e da mercantilização do processo de verticalização do eixo Maringá, Londrina, Arapongas e Apucarana (PR) Brasil**. In MENDES, Cesar Miranda. TOWS, Ricardo Luiz (Orgs). A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil. Maringá: Eduem, 2009. p. 15-32.

MORAES, Antonio Carlos Robert. **Geografia Pequena História Crítica**. 20ª edição. São Paulo. Editora Annablume, 2007. 130 p.

MRV. **Institucional**. 2018. Disponível em: [<https://www.mrv.com.br/institucional/pt>]. Acesso em 16 de novembro de 2018.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história. Suas origens, transformações e perspectivas**. 4ª Edição. São Paulo. Editora Martins Fontes, 1998. 741 p.

NASCIMENTO, Denise Morado; et al. **Programa Minha Casa Minha Vida: desafios e avanços na Região Metropolitana de Belo Horizonte**. In AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. (Orgs). Minha casa... e a cidade?

Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 1ª edição. Rio de Janeiro. Editora Letra Capital, 2015. p. 195- 228.

NUNES, Brasilmar Ferreira. **Prefácio**. In PAVIANI, Aldo. (Org.) Brasília, moradia e exclusão. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1996. 250 p.

OLIVEIRA, Marília Luíza Peluso de. **Contradições e conflitos no espaço de classes: centro versus periferia**. In PAVIANI, Aldo. (Org.) Urbanização e metropolização. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1987. p. 125-144.

PAVIANI, Aldo. **Periferização urbana**. In PAVIANI, Aldo. (Org.) Urbanização e metropolização. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1987. p. 33-49.

_____. **A realidade da metrópole: mudança ou transformação na cidade?** In PAVIANI, Aldo; (Org.). Brasília: moradia e exclusão. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1996. p. 213-229.

_____. **Gestão do território com exclusão socioespacial**. In PAVIANI, Aldo (Org). Brasília: gestão urbana: conflitos e cidadania. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1999. p. 197-221.

_____. **Geografia urbana do Distrito Federal: evolução e tendências**. Revista Espaço e Geografia. Vol. 10, nº 1, 2007.

_____. **Brasília, a metrópole em crise: ensaios sobre urbanização**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2ª edição, 2010a. 168 p.

_____. **A metrópole terciária: evolução urbana socioespacial**. In PAVIANI, Aldo; et al. (Orgs). Brasília 50 anos: da capital a metrópole. Brasília: Editora UnB, 2010b. p. 227-251.

PENNA, Nelba Azevedo. **A produção dos espaços metropolitanos: planejamento e gestão do território.** In FERREIRA, Alvaro; et al. (Orgs). Metropolização do espaço: Gestão territorial e relações urbano-rurais. Editora Consequência. 2013. p. 337-361.

_____. **Dinâmicas do capital e dinâmicas públicas na produção da cidade: conflitos e consensos.** Espaço & Geografia, Vol.19, Nº 1, 2016. p. 139-168.

PEQUENO, Renato; ROSA, Sara Vieira. **Inserção urbana e segregação espacial: análise do Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza.** In AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. (Orgs). Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 1ª edição. Rio de Janeiro. Editora Letra Capital, 2015. p. 131- 164.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Metropolização, reestruturação imobiliária e reconfiguração da cidade de São Paulo.** In FERREIRA, Alvaro; et al. (Orgs). Metropolização do espaço: Gestão territorial e relações urbano-rurais. Editora Consequência. 2013. p. 97-107.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VALPARAÍSO DE GOIÁS. **Histórico.** Disponível em: [<http://www.valparaisodegoias.go.gov.br/pagina/274-historico>]. Acesso em 16 de novembro de 2018.

QUEIROZ, Eduardo Pessoa de. **A migração intrametropolitana no Distrito Federal e Entorno: o conseqüente fluxo pendular e o uso dos equipamentos urbanos de saúde e educação.** In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS ABEP, XV. Anais... Caxambú-MG-Brasil. 2006.

RAFFESTIN, Claude. **A produção das estruturas territoriais e sua representação.** In SAQUET, Marcos Aurelio; SPOSITO, Eliseu Savério (Orgs). Territórios e territorialidades. Teorias, processos e conflitos. Rio de Janeiro. 2ª Edição. Editora Consequência, 2015. p. 13-32.

RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. **O processo de verticalização das cidades brasileiras.** Boletim de Geografia. Universidade Estadual de Maringá-PR. v. 16, n. 1, 1998a.

_____. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação.** Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. 1998b. 345 p.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos.** In AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. (Orgs). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros.* 1ª edição. Rio de Janeiro. Editora Letra Capital, 2015. p. 51-70.

SAHR, Cicilian Luiza Lowen. **Dimensões de Análise da Verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR.** Revista de História Regional 5(1):9-36, Verão 2000.

SANTOS, César Simoni. **Do lugar do negócio à cidade como negócio.** In CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Orgs). *A cidade como negócio.* Editora Contexto, 2015. p. 13-41.

_____. **Horizontes da política social na globalização da desigualdade e o Minha Casa Minha Vida.** Revista Cidades, vol. 13, número 22. 2016. p. 167-197.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova.** 6ª edição. São Paulo. Editora Universidade de São Paulo, 2012. 285 p.

_____. **Técnica, Espaço, Tempo.** 5ª edição. São Paulo. Editora Universidade de São Paulo, 2013. 174 p.

_____. **A Natureza do Espaço.** 4ª edição. São Paulo. Editora Universidade de São Paulo, 2014a. 384 p.

_____. **Espaço e Método.** 5ª edição. São Paulo. Editora Universidade de São Paulo, 2014b. 118 p.

_____. **Economia Espacial: Críticas e Alternativas**. Editora Universidade de São Paulo, 2014c. 208 p.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Métodos e escalas de análise**. In AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. (Orgs). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. 1ª edição. Rio de Janeiro. Editora Letra Capital, 2015. p. 29-50.

SILVA, Eliete Barbosa de Brito. **Valparaíso de Goiás-GO: O lugar das identidades, as identidades do lugar 1995-2010**. 226 f. Dissertação (Mestrado em História). Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2014.

SILVA, Gilmar Elias Rodrigues da. **Valparaíso de Goiás-GO: migração e dinâmica socioespacial 1995-2010**. 195 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2012.

SILVEIRA, Denise Prudente de F. **Gestão territorial do Distrito Federal: trajetórias e tendências**. In PAVIANI, Aldo. (Org.) *Brasília – Gestão urbana: conflitos e cidadania*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1999. p. 145-166.

SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. In MARICATO, Ermínia (Org). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979. p.21-36.

SOARES, Paulo Roberto. **Regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas? Contribuição para o debate no Rio Grande do Sul**. *Ensaio FEE*. Porto Alegre. v. 36, n. 2, p. 323-342, set. 2015.

SOJA, Edward W. **Geografias Pós-modernas**. A reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro. Editora Jorge Zahar, 1993. 323 p.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo. Studio Nobel. Editora da Universidade de São Paulo, FAPESP, 1997. 173 p.

SOUSA, Nair Heloísa Bicalho de; MACHADO, Maria Salete; JACCOUD, Luciana de Barros. **Taguatinga: uma história candanga**. In PAVIANI, Aldo; (Org.). Brasília: moradia e exclusão. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1996. p. 53-79.

SOUZA, Maria Adélia. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo. Editora Hucitec, 1994. 257 p.

SOUZA, Bruno Augusto de; MELLO, Marcelo de. **Brasília, Luziânia e as repercussões territoriais de uma metropolização (in)desejada**. Revista Cerrados, Montes Claros, v.15, n.2, p. 129-144, jul/dez-2017.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do estado de São Paulo, Brasil**. Investigaciones Geográficas, agosto, número 054, 2004. Universidad Nacional Autónoma de México, Distrito Federal, México. p 114-139.

_____. **Capitalismo e urbanização**. Editora Contexto, São Paulo, 2008. 80 p.

STUMPF, Ricardo; SANTOS, Zilda M. **Habitação: novos enfoques e perspectivas**. In PAVIANI, Aldo; (Org.). Brasília: moradia e exclusão. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1996. p. 27-52.

TOWS, Ricardo Luiz; et al. (Orgs). **O processo de verticalização no norte central paranaense: o caso de Apucarana**. In MENDES, Cesar Miranda. TOWS, Ricardo Luiz (Orgs). A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil. Maringá: Eduem, 2009. p. 95-117.

TOWS, Ricardo Luiz. **O processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil. O Estado e o capital imobiliário na produção do espaço**. 265 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2010.

VALPARAÍSO DE GOIÁS. **Lei Municipal Complementar nº 63, de 19 de julho de 2012.** Dispõe sobre o plano diretor do município de Valparaíso de Goiás, e dá outras providências.

VIEIRA, Rosângela Viana. **A reprodução do espaço na metrópole: a habitação como negócio urbano.** Tese de Doutorado. Universidade Federal de Goiás. 2014. 371 p.

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

_____. **Reflexões sobre as cidades brasileiras.** Studio Nobel. São Paulo. 2012. 295 p.