An aerial photograph of Brazil, showing the Amazon basin in the north and the coastal regions in the south. The map is used to indicate the locations of Brasília and São Paulo. Brasília is marked with a red star in the central-western part of the country, and São Paulo is marked with a red bullseye in the southeast. The text is overlaid on the map.

Universidade de São Paulo
Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas
Departamento de Geografia
Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana

Brasília ★

Mariana Zerbone Alves de Albuquerque

**A lógica da produção do espaço de Águas Claras na
reprodução do capital no Distrito Federal**

● **Águas Claras**

São Paulo
2009

Universidade de São Paulo
Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas
Departamento de Geografia
Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana

A lógica da produção do espaço de Águas Claras na reprodução do capital no Distrito Federal

Mariana Zerbone Alves de Albuquerque

Tese apresentada por Mariana Zerbone Alves de Albuquerque ao Programa de Pós-graduação em Geografia Humana da Universidade de São Paulo, sob a orientação da Prof^a Dr^a Ana Fani Alessandri Carlos como requisito à obtenção do título de Doutora em Geografia.

São Paulo
2009

Ao meu pai (in memorian)

Agradecimentos

Para a realização desta tese pude contar com a colaboração e compreensão de várias pessoas as quais busco homenageá-las com meus sinceros agradecimentos.

À minha orientadora Prof^a Dr^a Ana Fani Alessandri Carlos, que me acompanhou nesta trajetória, que com sua exigência profissional e seu estímulo me possibilitou a realização desta pesquisa, me orientando e ensinando sempre, além de ser um exemplo que pretendo seguir em minha carreira.

À Prof^a Dr^a Edvânia Tôrres Aguiar Gomes, a qual me acompanha desde o início da minha vida acadêmica, como minha professora, tutora do PET, orientadora no mestrado, guiando-me, orientando-me e me incentivando, por toda dedicação e paciência em meus momentos de dúvida, contribuindo com minhas reflexões.

À Prof^a Dr^a Amélia Luisa Damiani, pelos conhecimentos que pude adquirir em seu curso ministrado como disciplina da pós-graduação, e no processo de qualificação do projeto.

À Prof^a Dr^a Isabel Alvarez por ter contribuído com indagações e observações no momento da qualificação do projeto.

Aos queridos amigos Maria Rita Machado e Pedro Nóbrega, pelas discussões acadêmicas realizadas via internet, as quais me auxiliaram nas reflexões para a confecção desta tese.

Aos amigos de Brasília, principalmente a Roberta, minha parceira nas saídas de campo e visitas aos órgãos públicos.

Aos colegas e amigos com quem compartilhei a minha trajetória no Departamento de Ciências Geográficas e no PET da Universidade Federal de Pernambuco.

Aos alunos, professores, colegas e amigos que tive a oportunidade de conhecer na UNB.

Aos colegas e professores da USP, com os quais pude conviver, aprender a crescer intelectualmente.

Às professoras que gentilmente aceitaram participar da banca de defesa desta tese.

Ao meu pai, Marcílio (in memorian), por todo amor ofertado, pois sempre vibrou por minhas conquistas, e que tenho certeza que está muito feliz olhando por mim.

À minha mãe Geísa, por minha formação como pessoa, por todo amor, carinho e admiração, e por me incentivar a crescer sempre.

A minha irmã Fernanda pelo amor, incentivo, colaboração e paciência, dedicando seu tempo para me ajudar na elaboração dos mapas.

Às minhas tias e avós pelo carinho e por sempre acreditarem em mim.

A Emerson, por me acompanhar em todo o período do doutorado, com amor e paciência, incentivando-me e me apoiando nos momentos de alegrias e de adversidades.

Também agradeço ao CNPq cuja bolsa fornecida contribuiu para elaboração dessa tese.

Enfim, a todos que de alguma forma participaram deste importante momento da minha vida.

Apresentação

Este trabalho elaborado com meta a obter do título de Doutor em Geografia, tem como título “**A lógica da produção do espaço de Águas Claras na reprodução do capital no Distrito Federal**”, contempla exercícios metodológicos e trabalhos empíricos voltados à compreensão desse tipo de espaço, envolvendo conceitos, teorias e revisão bibliográfica acerca de metodologias de análise e interpretações geográficas.

Resumo

Esta pesquisa aborda as políticas territoriais implementadas no Distrito Federal com foco na área de expansão urbana de Águas Claras, levando em consideração os diversos fatores que contribuíram e contribuem para a produção deste espaço como tal, sua dinâmica e suas transformações. A produção do espaço no Distrito Federal intermediada pelo Estado proporciona áreas de expansão urbana, que são definidas em diferentes períodos, direcionando o mercado imobiliário para uma área pré-estabelecida, até que esta área fique saturada, deslocando esse mercado para outra área determinada pelo Estado, dando continuidade nesse processo, proporcionando sempre novas áreas para a reprodução do capital. Águas Claras surge como exemplo dessas áreas de expansão urbana no DF, parte integrante deste processo, que são estabelecidas a partir de uma demanda de ordem política e econômica. É importante salientar a propriedade da terra, visto que, as terras onde se encontra Águas Claras anteriormente pertenciam ao Governo do Distrito Federal e foram vendidas aos promotores imobiliários com o discurso de construir um local para habitação da classe média entre duas áreas já urbanizadas. Com isso, ao longo desta pesquisa, percebe-se que Águas Claras se materializa como sendo mais um espaço de realização de reprodução do capital no DF, porém com características peculiares que tornam o enfoque desta pesquisa interessante e diferente das outras análises feitas no Distrito Federal.

Palavras-chave: produção do espaço, reprodução do capital, Estado, agentes produtores do espaço, Águas Claras, Distrito Federal

mzerbone@hotmail.com

Abstract

This research boards the territorial politics implemented in the Distrito Federal with focus in the urbane expansion of Águas Claras, taking into account several factors that contributed and still contribute to the production of this space such as its dynamic and transformations. The production of the space in the Distrito Federal is intermediated by the State. This intermediation provides areas of urbane expansion, which are defined in different periods, taking the building market for an established area, until this area is saturated, moving this market for another area determined by the State, giving continuity in this process, always providing new areas for the reproduction of the capital. Águas Claras is an example of an area in urbane expansion in the DF. Águas Claras is integrant part of this process, which is established from a demand of political and economical order. It is important point out that the property of the lands where Águas Claras is situated previously were belonging to the Government of the Distrito Federal and they were sold to the property promoters with the speech of building a place for dwelling of the middle class between two already built-up areas. With that, along this research, it is realized which Águas Claras it materializes like being one more space of realization of reproduction of the capital in the DF, however with special characteristics that make the approach of this research interesting and different from other analyses done in the Federal area.

Keywords: production of the space, reproduction of the capital, State, producing agents of the space, Águas Claras, Distrito Federal

Zusammenfassung

Diese Forschung untersucht die territoriale Politik, die im Distrito Federal eingeführt wird, mit Fokus auf der verbindlichen Expansion Águas Claras sind einige Faktoren berücksichtigt, die beitrugen und noch zur Produktion dieses Raumes sowie seiner dynamischen Umwandlungen beitragen. Die Intermediation stellt die Bereiche der verbindlichen Expansion zur Verfügung, die in den verschiedenen Zeiträumen definiert werden und nimmt den Immobilienmarkt für einen Bereich in das Blickfeld, bis dieser gesättigt ist und verschiebt diesen Markt für einen anderen Bereich, der durch den Zustand festgestellt wird. Er gibt einen Durchgang in diesem Prozess und stellt immer neue Bereiche für die Wiedergabe des Kapitals bereit. Águas Claras ist ein Beispiel der verbindlichen Expansion im DF. Águas Claras ist integrierter Teil dieses Prozesses, der von einer Nachfrage des politischen und ökonomischen Auftrages hergestellt wird. Es ist wichtig, dass das Eigentum der Länder, in denen Águas Claras vorher der Regierung des Bundes Distrito gehörten und sie an die Eigentümförderer mit der Errichtung eines Platzes für Wohnung der Mittelschicht zwischen zwei bereits aufgebauten Bereichen verkauft wurden. Mit dieser Forschung wird verwirklicht, dass Águas Claras ein weiterer Raum zur Realisierung der Kapitalisierung im DF darstellt, gleichwohl mit speziellen Eigenschaften, die die Annäherung von dieser Forschung interessant und unterschiedlich zu anderen Analysen bilden, die im Bundesbereich erfolgt sind.

Schlüsselwörter: Produktion des Raumes, Wiedergabe des Kapitals, Zustand, Águas Claras, Distrito Federal

Resumen

Esta investigación aborda las políticas territoriales implementadas en el “Distrito Federal” con foco en el área de expansión urbana de “Águas Claras”, llevando en consideración los diversos factores que contribuyeron y contribuyen para la producción de este espacio como tal, su dinámica y sus transformaciones. La producción del espacio en el Distrito Federal intermediada por el Estado proporciona áreas de expansión urbana, que son definidas en diferentes periodos, que orienta el mercado inmobiliario para una área pre-establecida, hasta que esta área quede saturada, desplazando ese mercado para otra área determinada por el Estado, dando continuidad en ese proceso, proporcionando siempre nuevas áreas para la reproducción del capital. “Águas Claras” surge como ejemplo de esas áreas de expansión urbana en DF, parte integrante de este proceso, que son establecidas a partir de una demanda de orden política y económica. Es importante destacar la propiedad de la tierra, una vez que, las tierras donde se encuentra “Águas Claras” anteriormente pertenecían al Gobierno del “Distrito Federal” y fueron vendidas a los fiscales inmobiliarios con el discurso de construir un local para habitación de la clase media entre dos áreas ya urbanizadas. Con eso, al largo de esta investigación, se percibe que “Águas Claras” se materializa cómo siendo más un espacio de realización de reproducción del capital en DF, sin embargo con características peculiares que hacen el enfoque de esta investigación interesante y diferente de los otros análisis hechos en el Distrito Federal.

Palabras-clave: producción del espacio, reproducción del capital, Estado, agentes productores del espacio, Águas Claras, Distrito Federal

Sumário

Introdução	18
1. Sobre a produção do espaço.....	24
1.1. A produção do espaço: caminho de análise.....	25
1.2. O Espaço-mercadoria: lócus da contradição.....	29
1.3. O espaço como objeto político e estratégico	32
1.4. O espaço e as representações	36
2. Distrito Federal: do espaço planejado ao espaço produzido	40
2.1. Distrito Federal: um espaço planejado.....	41
2.2. A lógica da produção do espaço no Distrito Federal	63
3. Águas Claras e as estratégias do capital	71
3.1. A gênese da produção do espaço de Águas Claras.....	72
3.2. Águas Claras e a infra-estrutura viária.....	89
3.3. Águas Claras e o mercado imobiliário.....	100
3.4. Águas Claras e o valor simbólico	114
3.5. Águas Claras e a reprodução do capital no Distrito Federal.....	119
Considerações Finais	125
Referências Bibliográficas	130
Web Sites Visitados.....	133
Bibliografia.....	134
Anexo.....	136
Apêndice.....	140

*Pedro pedreiro penseiro esperando o trem
Manhã parece, carece de esperar também
Para o bem de quem tem bem de quem não tem vintém
Pedro pedreiro fica assim pensando*

*Assim pensando o tempo passa e a gente vai ficando prá trás
Esperando, esperando, esperando, esperando o sol esperando o trem, esperando aumento
desde o ano passado para o mês que vem*

*Pedro pedreiro penseiro esperando o trem
Manhã parece, carece de esperar também
Para o bem de quem tem bem de quem não tem vintém
Pedro pedreiro espera o carnaval*

*E a sorte grande do bilhete pela federal todo mês
Esperando, esperando, esperando, esperando o sol
Esperando o trem, esperando aumento para o mês que vem
Esperando a festa, esperando a sorte
E a mulher de Pedro, esperando um filho prá esperar também*

Chico Buarque

Lista de Figuras

Figura 1: O Plano Piloto e seus setores, desenhado por Lúcio Costa

Fonte: Relatório do Plano Piloto de Brasília. Brasília: GDF, 1991. Brasília, cidade que inventei.

Figura 2: Plano Piloto e entorno imediato

Fonte: Brasília, ideologia e realidade: espaço urbano em questão. Paviani, Aldo (ORG). São Paulo: Ed.Projeto, 1985. p.138

Figura 3: O Distrito Federal e suas Regiões Administrativas

Fonte: PELUSO, M.; CANDIDO, W. Distrito Federal: paisagem, população e poder. São Paulo: Ed. Harbra, 2006, p. 59.

Figura 4: Mapa da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno

Fonte: PELUSO, M.; CANDIDO, W. Distrito Federal: paisagem, população e poder. São Paulo: Ed. Harbra, 2006, p. 16.

Figura 5: Processo de Ocupação Urbana do Distrito Federal de 1958 a 2004

Fonte do dados Correio Brasiliense. Brasília, 12/10/2008, Caderno Cidades, p. 38-39. Mapa elaborado por Fernanda Zerbone.

Figura 6: Localização de Águas Claras

Fonte: <http://www.forj.com.br/mapas/brasil.htm>, <http://www.brasil-turismo.com/mapas/mapa/df.jpg>, www.googlemaps.com, acesso, 02/010/2009

Figura 7: Imagem aérea de Águas Claras

Fonte: Autoria Própria, 2009.

Figura 8: Área do Projeto Águas Claras 1 no DF

Fonte: ZIMBRES, P. Projeto Águas Claras: espaço para atividades futuras. IN: PAVIANI, A. (org.) Urbanização e Metropolização. Brasília: Ed. UNB, 1987.

Figura 9: Bairro Águas Claras do Projeto Águas Claras 1

Fonte: ZIMBRES, P. Projeto Águas Claras: espaço para atividades futuras. IN: PAVIANI, A. (org.) Urbanização e Metropolização. Brasília: Ed. UNB, 1887.

Figura 10: Área de Águas Claras em outubro de 1992

Fonte: Correio Braziliense, 21/04/2006

Figura 11: Águas Claras em maio de 2000

Fonte: http://www.superbrasil.com/sat/aguasclaras_2000_2.jpg, acesso: 20/05/2009

Figura 12: Águas Claras em 2006

Fonte: <http://www.infobrasil.com.br/sat/satelites.htm>, acesso: 10/12/2006

Figura 13: Densidade, altura e aridez das construções em Águas Claras

Fonte: Autoria Própria, 2009.

Figura 14: Águas Claras e seus limites geográficos e as estações de Metrô

Fonte: Google Earth, 10/12/ 2006 (modificado)

Figuras 15: “A localização do seu sonho”

Fonte: Panfleto Publicitário

Figuras 16: Anúncio publicitário de imóveis com destaque para as facilidades do Metrô

Fonte: Panfleto Publicitário

Figura 17: Mapa do sistema metroviário do DF e da origem do fluxo de mão-obra para Águas Claras e a partir de Águas Claras

Fonte: <http://www.transportes.gov/bit/ferro/metrodf/mapadf.htm>, acesso: 12/10/2006 (modificado)

Figura 18: Placa e construção dos novos viadutos na EPTG

Fonte: Autoria Própria, 2007

Figura 19: Obra construção dos novos viadutos na EPTG concluída em 2008, com destaque para a localização de Águas Claras, Taguatinga e Vicente Pires

Fonte: <http://vicentepires.blogspot.com/2008/08/viadutos-inaugurados.html>, acesso: 03/04/2009 (modificado)

Figura 20: EPTG em 1971

Fonte: Arquivo Público do Distrito Federal

Figura 21: Ampliação da EPTG em agosto de 1995.

Fonte: Arquivo Público do Distrito Federal

Figura 22: Mapa da mancha urbana do DF de 2007 com zoom para o corredor urbanizado a sudoeste do Plano Piloto e destaque para área de Taguatinga, Águas Claras e Guará

Fonte: <http://www.seduh.df.gov.br/sites/100/155/Mapa/DF.pdf>, acesso:30/01/07

Figura 23: A presença das grandes construtoras em Águas Claras e discurso de não interesse em construir na área.

Fonte: Correio Braziliense, Caderno Imóveis, p. 2, 04/06/1995

Figura 24: Trecho de jornal que corrobora com o discurso da atuação da Encol em Águas Claras como única opção

Fonte: Correio Braziliense, Caderno Imóveis, p. 2, 04/06/1995

Figura 25: Trecho do Correio Braziliense com a descrição dos componentes da diretoria da ADEMI-DF no ano de 1995

Fonte: Correio Braziliense, Caderno Imóveis, p. 2, 04/06/1995

Figura 26: Discurso de qualidade de vida produzido pelos empreendedores dos imóveis em Águas Claras , incorporado pelos moradores

Fonte: Correio Braziliense, Caderno Meu Lugar, 7 de agosto de 2005.

Figura 27: Panfletos Publicitários com destaque para as diversas modalidades de lazer disponíveis no condomínio

Fonte: Panfletos Publicitários

Figura 28: O Parque Ecológico de Águas Claras como elemento que agrega um valor simbólico ao empreendimento

Fonte: Panfleto Publicitário

Figura 29: As várias formas de financiamento do imóvel

Fonte: Panfletos Publicitários e Autoria Própria, 2007.

Figura 30: Incentivo para o uso do FGTS, nos panfletos publicitários

Fonte: Panfleto Publicitário

Lista de Tabelas

Tabela 1: Regiões Administrativas do DF e suas leis de criação

Fonte: CODEPLAN, 2006.

Tabela 2: Cronologia da gênese do espaço urbano de Águas Claras

Fonte: Autoria Própria, 2007.

Tabela 3: Quantidade de Edifícios e População – Águas Claras

Fonte dos dados: CORREIO BRAZILIENSE, 2007.

Tabela 4: Valor e percentual do aumento do metro quadrado em algumas localidades do DF

Fonte dos dados: Classificados do Correio Braziliense de junho de 1995 e junho de 2009.

Introdução

*A sociedade do espetáculo é a sociedade do monólogo,
verdadeira fábrica de alienação. (Guy Debord)*

O campo dessa pesquisa acontece dentro dos limites do Distrito Federal, onde se encontra Brasília, cidade que nasceu como uma revolução urbanística em meados do século XX, e recebeu o título de patrimônio da humanidade em 1990. Por ser considerada uma obra de arte, Brasília possui diversas restrições em relação a sua forma, o que impõe normas e limites para sua ocupação e expansão, com isto, os agentes imobiliários junto com o Estado criam diferentes estratégias para permitir uma constante reprodução do capital.

A questão que incita o interesse por essa pesquisa assume caráter peculiar na medida em que se trata de Brasília, enquanto um espaço concebido e planejado numa perspectiva de um controle e normatização, com expectativas de ser uma proposta inovadora de centralidade do poder no âmbito nacional.

A criação de Brasília, sob bases modernas do planejamento, foi acompanhada da explosão das cidades-satélites. Assim, o Distrito Federal foi concebido enquanto um sistema constituído de um núcleo central, confeccionada sob a égide de “Plano Piloto”. Enquanto as cidades-satélites seriam destinadas aos demais moradores do Distrito Federal, não abrigados necessariamente no Plano Piloto principalmente por questões de renda e não inserção na estrutura administrativa que gerou o fenômeno dos imóveis funcionais.

Muitas das cidades-satélites que compõem o Distrito Federal foram criadas a partir de ocupações irregulares, sem a formalização inicial por parte do governo. Esse sistema de ocupação das terras públicas no DF vem desde o início da construção de Brasília e continua até os dias atuais, não abrangendo apenas pessoas de baixa renda, mas também parte da população mais abastada que se apropria de áreas públicas para a construção de suas moradias, além da presença dos grileiros que vendem terras públicas a terceiros. Este fenômeno das ocupações irregulares revela uma característica determinante da produção do espaço tal qual se apresenta no DF, que é a criação de raridades de terras por parte do Estado, em função deste ser o maior proprietário fundiário. Esta criação de raridades de terras gera um

conflito permanente entre o Estado e a população do Distrito Federal neste processo de produção do espaço, visto que o Estado determina onde pode e não pode ser construído, restringindo as áreas regulares, e em função desta raridade de terras a população, por sua vez, acaba subvertendo as normas estabelecidas pelo Estado, comprando ou se simplesmente se estabelecendo em áreas consideradas irregulares.

À luz dos estudos clássicos da geografia urbana, em suas das diferentes abordagens, este fenômeno pode parecer banal. Essa mesma realidade se repete, conforme a produção urbana comprova no caso brasileiro de cidades espontâneas e até planejadas na sua origem, como é o caso de Belo Horizonte (MG), Londrina (PR), Teresina (PI), cujos transbordamentos urbanos induzem ao surgimento de novos bairros e até do fenômeno da conurbação, como ocorre nas regiões metropolitanas do Recife, São Paulo, Rio de Janeiro. Por sua vez, esses novos espaços, em grande parte, representam formas de descentralização do núcleo que lhes deu origem, gerando novos arranjos urbanos, imersos em outras lógicas. Nesse ângulo, o caso das cidades-satélites de Brasília pode evocar a idéia de um transbordamento tardio, mas em bases esperadas, como desdobramento.

Entretanto, concomitantemente a este processo, o Estado utiliza a criação de áreas de expansão urbana como estratégia para dar continuidade à produção do espaço e à reprodução do capital, como é o caso de Águas Claras, concebida como um espaço pré-definido pelo Governo do Distrito Federal, como área de expansão urbana, com implantação de um centro com caráter regional, conforme prevista no Plano Diretor de Ordenamento Territorial de 1996 (PDOT).

Diante desta realidade, a idéia norteadora da elaboração desta pesquisa repousa na análise sobre o processo de produção do espaço urbano no Distrito Federal analisado a partir de uma “área periférica” ao Plano Piloto que é Águas Claras. Assim a análise de Águas Claras, remete ao seu papel desempenhado na compreensão da produção do espaço no Distrito Federal. Esta área, em função do rápido e concentrado processo de construção de edifícios

residenciais, apresenta uma nova configuração espacial cujo processo se esclarece na expansão da mancha urbana como momento do processo de reprodução do capital no DF.

Águas Claras se apresenta como uma área de expansão habitacional planejada pelo Governo do Distrito Federal, que se torna indispensável à compreensão do processo de produção deste espaço como parte das ações de diferentes produtores do espaço. Desta maneira, o objetivo desta pesquisa compreende a busca do entendimento do papel de Águas Claras no processo de reprodução do espaço do Distrito Federal, visto que esta se apresenta como uma área de expansão habitacional planejada pelo Governo do Distrito Federal.

Neste sentido pretende-se:

1. Buscar compreender o espaço, a partir do conflito entre a produção do espaço urbano e a reprodução das relações sociais, visto que estes elementos são capazes de proporcionar uma compreensão do surgimento dessa nova área no Distrito Federal como processo de expansão;
2. Compreender a dinâmica de valorização da terra no Distrito Federal a partir da identificação das propriedades e dos planos de intervenção urbana;
3. Entender como se configura o mercado imobiliário no Distrito Federal, no sentido de buscar os agentes produtores do espaço, para que se possa entender o “boom” habitacional em Águas Claras;
4. Levantar e analisar, a partir de uma perspectiva histórica, o processo de ocupação de Águas Claras, identificando as construtoras, as imobiliárias e os agentes financeiros que interferem diretamente na produção deste espaço;
5. Contudo, procurar entender os conflitos resultantes das ações entre os agentes produtores desse espaço urbano, ou seja, os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e

os habitantes de Águas Claras, para a compreensão da produção desse espaço no contexto da dinâmica da expansão do Distrito Federal.

Tendo em vista os objetivos, algumas hipóteses acerca do tema foram definidas a fim de nortear a pesquisa:

I. Inicialmente pode-se afirmar que mesmo com uma paisagem diferenciada do restante do DF, a lógica da produção do espaço e reprodução do capital permanece a mesma, sendo Águas Claras então, uma representante da lógica capitalista do consumo do espaço no Distrito Federal. Águas Claras se apresenta como parte integrante do modo de reprodução do espaço do DF, por se realizar na expansão de uma mancha urbana, ocupando os interstícios de áreas ainda não ocupadas, mas já valorizadas em função da edificação de suas áreas adjacentes.

II. O Estado, no Distrito Federal, configura-se como sendo o principal agente produtor do espaço, visto que diferente de grande parte das regiões metropolitanas do Brasil, a maior parte das terras no DF pertence ao poder público, seja do Governo Federal ou do Governo do Distrito Federal (GDF), em função das desapropriações realizadas para execução do projeto de Brasília como Capital Federal. Com isto o Estado além de intervir na produção do espaço como tal, ele a faz também diretamente, pois age como proprietário fundiário, o que amplia seus poderes em relação à produção do espaço.

III. O Distrito Federal se apresenta desde sua idealização como um local de reprodução do capital a partir da produção do espaço, onde o espaço é produzido, utilizado e manipulado como mercadoria, por intermédio do Estado, a fim de satisfazer as necessidades dos demais agentes produtores do espaço, que muitas vezes acabam sendo os mesmo indivíduos que compõem o Estado.

IV. Águas Claras surge como um projeto de governo, que propicia a ocupação da área, através da venda dos lotes pela Empresa Imobiliária do DF – a Terracap aos proprietários dos meios de produção. Desta maneira, é importante destacar que o mercado imobiliário é parte integrante desta lógica

da produção do espaço como materialidade, isto é a construção material do espaço. A produção do espaço no Distrito Federal intermediada pelo Estado proporciona áreas de expansão urbana, que são definidas em diferentes períodos, direcionando o mercado imobiliário para uma área pré-estabelecida, até que esta área fique saturada, deslocando esse mercado para outra área determinada pelo Estado, dando continuidade nesse processo, proporcionando sempre novas áreas para a reprodução do capital. Essa lógica contribui para explicar a construção de Águas Claras como um grande empreendimento imobiliário do DF.

Neste presente trabalho serão desenvolvidas algumas reflexões acerca do espaço, da produção do espaço urbano e da reprodução do capital, a fim de permitir um entendimento mais aprofundado do espaço, do ponto de vista da Geografia.

Os conceitos a serem trabalhados nesta pesquisa têm como foco referencial de estudo a produção do espaço em Águas Claras, tendo como ponto de partida de sua compreensão o espaço social, com o intuito de apreender a produção deste espaço e as relações de reprodução do capital.

A presente tese se encontra estruturada em quatro capítulos, onde no primeiro se trata da discussão teórica do conceito de espaço a ser trabalhado nesta pesquisa, passando pelas abordagens do espaço como mercadoria, espaço como objeto político e estratégico, e a relação do espaço e as representações, além da busca da compreensão do que é produção do espaço. O segundo capítulo faz-se um resgate de como se deu a produção do espaço no Distrito Federal ao longo do tempo, buscando compreender como se configura esta lógica. No terceiro capítulo, volta-se para a área de expansão urbana de Águas Claras, decifrando as estratégias elaboradas para produção deste espaço, a fim de compreender o seu papel dentro do processo de reprodução do capital no Distrito Federal.

1. Sobre a produção do espaço

O capitalismo apenas consegue escapar de sua própria contradição por meio da expansão. A expansão é, simultaneamente, intensificação (de desejos e necessidades sociais, de populações totais, e assim por diante) e expansão geográfica. Para o capitalismo sobreviver, deverá existir ou ser criado espaço novo para acumulação. (David Harvey)

1.1. A produção do espaço: caminho de análise

A produção do espaço vem sendo tratada pela geografia como elemento de bastante relevância para o estudo do urbano, em função da complexidade dos fenômenos, devido aos diversos agentes que ao mesmo tempo integram e realizam a produção do espaço urbano. Apontando os diversos autores, a fim de construir a base teórica desta pesquisa, é importante esclarecer a noção de espaço a ser trabalhada ao longo desta tese para que, desta forma, seja possível elaborar a construção do pensamento sobre a produção do espaço.

O espaço é um conceito que vem sendo discutido pela geografia desde os seus primórdios, passando pelas diferentes correntes do pensamento geográfico, como a Geografia Tradicional com Ratzel (espaço vital) e Hartshorne (espaço absoluto), a Geografia Teórico-quantitativa com Bunge que afirma que a Geografia deveria ser vista como uma ciência espacial, a Geografia Humanista que trabalha o espaço como cultural, e a Geografia Crítica, onde o espaço se revela em suas relações sociais assumindo a perspectiva da compreensão da produção do espaço.

Utilizar o conceito de espaço como produto social é um pressuposto para a compreensão da produção do espaço sob o modo capitalista de produção, visto que este espaço passa a ter um valor econômico e político no processo de reprodução do capital, onde esses processos se encontram articulados. Essa idéia pode ser depreendida da afirmação de CARLOS (1994) de que:

O espaço como produto do trabalho do homem nos leva a refletir sobre o processo de produção social, o tipo de trabalho, o seu desenvolvimento, o modo como determinado produto é produzido. A questão é como se dá a configuração específica do processo de produção espacial através das relações capitalistas de produção. Em seu conjunto o capital aparece como uma relação social fundamentada nas lutas e contradições de classe, o que nos obriga a

entender esse processo em seu dinamismo, isto é, no de suas contradições imanentes. (CARLOS, 1994, p. 23)

Deste modo, o espaço capitalista produzido é fruto das ações humanas, e no modo atual esse processo se realiza sob a égide da norma e regularização. Todo o espaço é produzido pela força do trabalho do homem e o capital é regido por agentes produtores do espaço. No entanto, os agentes produtores do espaço estão inter-relacionados, visto que os grandes detentores do capital precisam da força de trabalho, enquanto que os que têm a força de trabalho não possuem o capital, no caso, os meios de produção. Portanto as forças do capital não produzem um espaço homogêneo, determinando a produção diferenciada do espaço, em função da diferenciação desta produção no âmbito espacial e social do trabalho.

Com isto, a produção do espaço pode ser compreendida como um processo de materialização do trabalho humano sob a égide do capital, produzindo espaços diferenciados de acordo com a força dos diferentes agentes produtores do espaço, a fim de, como afirma SALGUEIRO (in: CARLOS (org.) 2003), “viabilizar a produção econômica pelo espaço e pelo tempo”. A produção do espaço se estabelece na condição do espaço como mercadoria, fruto da propriedade privada da terra, orientada pelas estratégias do capital que direcionam este processo.

Todavia, trata-se da produção de um espaço que nesta sociedade aparece como mercadoria, posto que, a partir do momento em que o espaço passa a ter um valor econômico, é transformado em mercadoria, e sendo assim este espaço passa a ser ocupado pela mediação do mercado imobiliário, como afirma CARLOS (2001, p.22) “sob a égide da propriedade privada”, tornando-se uma raridade. Sendo assim, a propriedade privada da terra transforma o espaço em um objeto político de suma importância para a reprodução do capital global.

Diante do conceito de espaço como produto social, o espaço a ser produzido necessita de uma força de trabalho humana para que se realize, pois é através do trabalho que o espaço é produzido e reproduzido¹. Sendo assim, a produção do espaço intervém diretamente na reprodução da sociedade, numa relação dialética sócio-espacial. Segundo CARLOS (2005, p.30) “Em todos os níveis a produção do espaço assume papel central para o entendimento da reprodução da sociedade”. Diante disto, é pertinente utilizar as palavras de LEFEBVRE (2008) para melhor entender produção do espaço quando ele afirma que:

A produção do espaço não pode ser comparada à produção deste ou daquele objeto particular, desta ou daquela mercadoria. E, no entanto, existem relações entre a produção das coisas e a produção do espaço. Essa se vincula a grupos particulares para geri-lo, para explorá-lo. (LEFEBVRE, 2008, p. 62)

No entanto, sob a égide das diretrizes do sistema capitalista, como foi dito anteriormente, a produção do espaço está diretamente relacionada com o processo de acumulação do capital, mas para que haja esta acumulação de maneira contínua é necessário que este capital seja reproduzido, e isto se realiza, em parte, através da produção e reprodução do espaço. Sendo assim, o espaço se apresenta como um importante elemento na reprodução do capital. Ainda segundo CARLOS:

O espaço passa a ser produzido em função do processo produtivo geral da sociedade. No capitalismo, as necessidades de reprodução do sistema fundado no capital vão estabelecer os rumos, objetivos e as finalidades do processo geral de reprodução, no qual o espaço aparecerá como condição e meio, desvanecendo-se o fato que também é produto. (CARLOS, 1994, p. 22)

¹ “É evidente que só pode ser reproduzido o que, antes, foi produzido pelo trabalho humano; entretanto a reprodução, que se constrói a partir das peculiaridades, pressupõe a totalidade (englobando processos de circulação, distribuição, troca, ampliado como um processo que se cria e se reproduz).” (CARLOS, 1994, p. 34)

A partir do instante em que o espaço passa ser um elemento importante para a reprodução do capital, este é transformado em mercadoria, e o solo passa a ter um valor que será determinado por este processo, visto que o solo se apresenta como espaço físico de suma relevância para a (re)produção do espaço e conseqüentemente reprodução do capital.

Diante desta conjectura, o mercado imobiliário aparece como elemento importante para a acumulação e dominação desses espaços, criando diferentes mecanismos para obtenção de lucro e determinando os usos desses espaços de acordo como o valor do solo estabelecido para cada área, proporcionando assim uma estratificação da sociedade em relação ao uso do solo. Corroborando esta idéia, CARLOS (2002) afirma que:

Na realidade, o processo de reprodução do espaço, no mundo moderno, se submete cada vez mais ao jogo do mercado imobiliário – na medida que há novas estratégias para acumulação que se realiza por meio dos empreendedores imobiliários- e das políticas estratégicas do Estado – que se tende a criar um espaço de dominação e controle. Com isso transforma-se substancialmente o uso do espaço e, conseqüentemente, o acesso da sociedade a ele. (CARLOS, 2002, 175)

A partir do momento em que a terra se torna mercadoria crucial no processo de produção do espaço e reprodução do capital, o valor de troca passa a predominar em relação ao valor de uso neste processo. O espaço passa a ser consumido como uma mercadoria, interferindo nas diferentes formas de uso por parte da sociedade, pois define e delimita os usos, determinando as ações, conseqüência da produção desigual do espaço.

Com isto, é preciso salientar a importância da relação entre o político e o econômico em relação à produção do espaço, espaço esse contraditório, intrincado de costumes e representações, no caso da produção do espaço do

DF, define-se como um objeto político e estratégico, como afirma LEFEBVRE (1976):

O espaço não é um objeto científico afastado da ideologia e da política; sempre foi político e estratégico. Se o espaço tem uma aparência de neutralidade e indiferença em relação a seus conteúdos e, desse modo, parece ser “puramente” formal, a epítome da abstração racional é precisamente por ter sido ocupado e usado, e por já ter sido o foco de processos passados cujos vestígios nem sempre são evidentes na paisagem. O espaço foi formado e modelado a partir de elementos históricos e naturais, mas esse foi um processo político. O espaço é político e ideológico. É um produto literalmente repleto de ideologias. LEFEBVRE (1976,p. 31, apud, SOJA, 1993, p. 102)

1.2. O Espaço-mercadoria: lócus da contradição

Ao longo da história o espaço se concretiza como mercadoria a partir do processo de industrialização, processo este que necessita de áreas para a intensificação da produção agrícola para seu abastecimento de matérias-primas. Como afirma Marx no início de “O Capital”:

A mercadoria é, antes de mais nada, um objeto externo, uma coisa que, por suas propriedades, satisfaz necessidades humanas, seja qual for a natureza, a origem delas, provenham do estômago ou da fantasia. Não importa a maneira como a coisa satisfaz a necessidade humana, se diretamente, como meio de subsistência, objeto de consumo, ou indiretamente, como meio de produção. (MARX, 2006, p. 57)

Como os espaços são limitados e vão se tornando escassos, isto ocasiona em sua valorização, transformando-os em moeda de troca e de capitalização. Segundo CARLOS (1999, p. 50), “a terra se transforma em

produto na medida em que o trabalho a transforma substancialmente em algo diferente”.

Essa mercantilização do espaço, sua transformação em produto², iniciada com a industrialização, é intensificada com a urbanização. No espaço urbano a propriedade privada da terra é determinante na produção do espaço e conseqüentemente, na reprodução do capital.

A partir de então, no urbano, a utilização do espaço não tem apenas a função de uso (para a vida) e sim de obtenção de lucro, portanto na forma de um valor de troca, realizando-se pela mediação do mercado, com a compra e a venda da terra. O espaço passa a não só conter mercadorias, como ser a própria mercadoria, que passa a ser produto imobiliário, como afirma CARLOS (2005):

A totalidade do capital se realiza através do espaço não mais apenas como infraestrutura de serviços e rede de circulação para distribuição de mercadoria, mas através dele próprio, produzido enquanto mercadoria. (...) O espaço-mercadoria, tornado “produto imobiliário”, transforma-se numa mercadoria substancialmente diferente daquela produzida até então. (CARLOS, 2005, p. 234)

Com o processo de urbanização, a mercantilização do espaço urbano sofreu um grande impulso, o espaço passou a ter um valor comercial que varia de acordo com diversos fatores, podendo ser um espaço mais ou menos valorizado, dependendo de suas características. Desta forma o capital passa a ser determinante na estruturação e na produção do espaço capitalista, caracterizado por sua produção e reprodução visando o lucro através da produção para o consumo.

² Lefebvre em seu livro ‘Espacio y Política’ que “Com la industria, se produjo la generalización del intercambio e del comercio; las costumbres y el valor de costrumbes han desaparecido casi por completo, no perdurando más que em tanto exigência del consumo de las mercancías, desapareciendo casi por completo la faceta cualitativa de lãs costumbres. Com dita generalización del intercambio, el suelo se há convertido em mercadería. El espacio imprescindible para la vida cotidiana, se vende y se compra. Todo cuanto constituíó la vitalidad de la ciudad, em tanto que obra, há desaparecido ante la generalización del producto”. (1977, p. 67)

A produção do espaço urbano não acontece de forma espontânea, é necessária a intervenção de alguns agentes para que essa se concretize. Segundo CORRÊA (2002), os agentes produtores do espaço são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado. Porém não só estes agindo dialeticamente são capazes de produzir e reproduzir o espaço, mas também as pessoas que utilizam o espaço no cotidiano são produtoras deste, visto que interferem diretamente e diariamente com as mais variadas ações, transformando-o e produzindo-o constantemente. O que se percebe é que esses agentes possuem diferentes poderes na produção do espaço, que na maioria das vezes são poderes obtidos a partir da força da propriedade da riqueza social.

Alguns aspectos intensificam o poder dos agentes produtores do espaço, como a monopolização de diferentes ações neste processo produtivo. Esses agentes podem acumular diferentes atribuições no processo de produção espacial, ou seja, os proprietários dos meios de produção podem ser ao mesmo tempo os proprietários fundiários, como também promotores imobiliários, ou mesmo, o Estado pode ser o proprietário fundiário.

Quando um agente assume várias atribuições neste processo ele também pode ser chamado de incorporador. Para SOUZA (1994) o incorporador é o agente que desenvolve uma cadeia de ações, que vão desde a compra do terreno até a venda da mercadoria produzida, passando pela contratação do arquiteto, pela aprovação da planta pela prefeitura e o registro da incorporação no registro de imóveis, ou seja, o incorporador é quem promove o empreendimento. Ele arca com o maior número de custos, mas é quem realiza o maior lucro. Muitas vezes o incorporador pode ser o construtor que realiza todas essas etapas, todavia essas etapas também podem ser subdivididas por vários agentes.

Para os empreendedores, sejam eles públicos ou privados, a cidade não é apenas um local para obtenção de lucro, ela é o próprio objeto da extração dos lucros (MARICATO, 1988). A produção do espaço está diretamente ligada à reprodução do capital, proporcionando a este um valor de troca para os

empreendedores, no entanto, para o indivíduo, a cidade é um local de moradia, trabalho, lazer etc, ela é, em um primeiro momento, principalmente valor de uso. O que se verifica então é um conflito permanente entre o indivíduo e os empreendedores imobiliários no espaço urbano, conflito este em que os empreendedores quase sempre são os favorecidos.

1.3. O espaço como objeto político e estratégico

O espaço urbano, produto do trabalho humano, transformado em espaço-mercadoria, produzido pelos agentes produtores do espaço, também possui seu papel político e estratégico na reprodução do capital, principalmente por ter seu acesso restrito em função de ser propriedade privada.

O valor que vai ser atribuído à terra urbana terá uma relação direta com o acesso e a disponibilidade, em cada momento da produção do espaço. Um jogo de interesses entre os principais agentes produtores se estabelece, o que transforma o espaço em objeto político frente a esta disputa para maior obtenção do lucro neste processo, e estratégico, principalmente para quem o possui, pois este poderá definir como este espaço será produzido. E é diante deste contexto político e estratégico que Estado se apresenta como sendo o principal interlocutor entre os agentes na produção do espaço.

Dentre os agentes produtores do espaço, o Estado, por muitas vezes, aparece como um dos principais responsáveis pelo processo de produção do espaço urbano. O Estado tem o poder estratégico de estruturação do espaço através de instrumentos de intervenção diretos e indiretos, que influenciam no preço do solo. Este pode determinar uma área de expansão urbana, ou apenas promover uma infra-estrutura em função de uma área já escolhida pelos empreendedores. O Estado e os empreendedores urbanos, na maioria das vezes, trabalham juntos, mas em alguns casos o Estado é o próprio empreendedor.

Em função dessas ações estruturadoras do espaço por parte do Estado, observa-se o surgimento dos especuladores fundiários, que tentam se antecipar em relação aos lugares que são foco de práticas de intervenção, como momento da reprodução do espaço urbano. A implantação de infraestrutura nas proximidades de uma área ainda não ocupada pode ser responsável por um processo de especulação fundiária em função do valor que será agregado a essas terras. Normalmente os investimentos em infraestrutura são realizados pelo Estado, principalmente em futuras áreas de expansão urbana, e com isso valoriza esses terrenos, permitindo a obtenção de maior lucro na venda destes, em função dos investimentos realizados na área. SINGER (1978) afirma que:

As transformações no preço do solo acarretadas pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes têm possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços serão expandidas. . (SINGER, IN: Maricato (org.), 1982, p. 34)

O que se observa por parte dos incorporadores é a tentativa de especulação fundiária a partir destes investimentos realizados, visto que há uma prática de reserva de terras em áreas nas quais se visa investimento futuro em infra-estrutura por parte do Estado, ou mesmo em locais rodeados por áreas já ocupadas e com infra-estrutura já instalada. Desta forma o Estado equipa a área, proporciona uma infra-estrutura adequada, os incorporadores investem em seus empreendimentos e retiram um lucro maior. Além disso, muitas vezes os incorporadores, que possuem grande influência financeira e poder político, pressionam o Estado para que invista na área onde possuem terrenos visando, o que implica na obtenção do lucro em função do investimento público. Sobre isto LIMA (1996) afirma:

Especular 'significa tentar descobrir um preço futuro de algum ativo ou bem'³. No caso de imóveis urbanos afigura-se 'como sendo a compra ou venda de imóveis (neste caso a terra urbana), estimando-se preços de mercados futuros'⁴. Ou, ainda, de forma mais específica, como a capitalização do excedente fiscal que resulta dos investimentos públicos e da política fiscal do Estado', como salienta Vetter⁵. (LIMA, 1996, p.172)

Uma das principais estratégias utilizadas pelo Estado para promover uma determinada área é a elaboração de planos de estruturação urbana. Planos como o Plano Diretor, por exemplo, foram criados com o discurso de detectar os problemas da cidade, relacioná-los, desenvolver e executar projetos para a melhoria do espaço urbano e da sociedade. Mas, esses planos passaram de instrumentos operacionais de gestão a instrumentos políticos e estratégicos para a obtenção de lucro por parte do Estado, por meio da orientação dos investimentos públicos, normatizando os espaços, favorecendo assim os objetivos dos empreendedores. O planejamento urbano, como instrumento estratégico de reprodução do capital através da venda da terra da cidade, por diversas vezes tem a capacidade de tornar esta terra mais atrativa para os proprietários dos meios de produção, tornado-a alvo de especulação fundiária.

Na cidade capitalista, onde a acumulação é o objetivo inerente, o planejamento urbano pode ser visto como instrumento de valorização do espaço para a venda ou consumo da cidade, havendo uma valorização do econômico em detrimento do social, em função da técnica. Como afirma SÁNCHEZ (2003):

³ "Sayad, 'Preço da terra e mercados financeiros, pesquisa e planejamento econômico', 7 (3): 642". (LIMA, 1996, p.172)

⁴ "Fragomeni, 'O desenvolvimento urbano e o controle da especulação imobiliária', Revista ADM. Municipal, 32, (177): 9. ". (LIMA, 1996, p.172)

⁵ "Espaço, valor da terra e eqüidade dos investimentos em infra-estrutura do município do Rio de Janeiro', Revista Brasileira de Geografia, Ano 41, 1(1): 36." ". (LIMA, 1996, p.172)

(...) a produção material do espaço urbano aparece não apenas como consequência, mas também como condição fundamental para a concretização desses projetos: para além de suporte, o urbano surge como importante componente no processo de acumulação. (SÁNCHEZ, 2003, p. 411)

Deste modo, como afirma OLIVEIRA (2007, p.4), “a disposição espacial das pessoas na cidade obedece à determinação de classes, de forma que os lugares ordenam-se representando em forma e conteúdo a situação sócio-econômica dos grupos que os ocupam”. Ou seja, as melhores localidades passam a pertencer quem possui maior poder de compra, deixando para os que têm menos condições as áreas como menor valor de trabalho agregado do espaço urbano, conseqüentemente, em uma pior localização, com menos infraestrutura. Assim o espaço passa a ser estruturado de acordo com uma sociedade diferenciada, tornando a cidade o lugar dos conflitos em torno da produção material do espaço. CARLOS (1999) afirma que:

O processo de reprodução espacial envolve uma sociedade hierarquizada, dividida em classes, produzindo de forma socializada para consumidores privados. Portanto, a cidade aparece como produto apropriado diferentemente pelos cidadãos. Essa apropriação se refere às formas mais amplas da vida na cidade; e nesse contexto se coloca a cidade como o palco privilegiado das lutas de classe, pois o motor do processo é determinado pelo conflito decorrente das contradições inerentes às diferentes necessidades e pontos de vista de uma sociedade de classes. (CARLOS, 1999, p. 23).

O espaço urbano em sua gênese é desigual, visto que o modo de produção capitalista pressupõe a acumulação de riqueza nas mãos de uma classe, gerando como consequência a produção desigual do espaço. Mas os projetos de expansão urbana se reafirmam por um discurso que apela para a disseminação da desigualdade no espaço urbano, por se caracterizarem como instrumentos deste processo de reprodução do capital, visando o “crescimento” e o “progresso”.

Nesse sentido, observa-se que a especulação fundiária e o processo de valorização da terra vão interferir diretamente no acesso a esta terra por parte da população. Segundo CARLOS (1999, p.54), “o modo pelo qual o indivíduo terá acesso à terra na cidade enquanto condição de moradia, vai depender do modo pelo qual a sociedade estiver hierarquizada em classes sociais e do conflito entre as parcelas da população.” Desta forma, percebe-se que as áreas mais bem equipadas e com mais qualidades acabam sendo restritas à população de poder de compra maior, havendo dessa forma, uma estruturação do espaço em função do poder de compra, decorrente da produção desigual do espaço.

1.4. O espaço e as representações

O espaço, diante do que já foi discutido anteriormente, está imbuído de diversas representações criadas como estratégias capitalistas e reproduzidas pela sociedade, representações estas que findam por agregar preço. Essas representações se apresentam através de signos que vão além da materialização da mercadoria⁶ apenas como produto do trabalho, se estabelecendo assim o “fetichismo da mercadoria”. Como afirma MARX (2006):

(...) a forma mercadoria e a relação de valor entre os produtos de trabalho a qual caracteriza essa forma, nada têm a ver com a natureza física desses produtos nem com as relações materiais dela decorrentes. Uma relação social definida, estabelecida entre os homens, assume uma forma fantasmagórica de uma relação entre coisas. Para encontrar um símile, temos que recorrer à região nebulosa da crença. Aí, os produtos do cérebro humano parecem dotados de vida própria, figuras autônomas que mantêm relações entre si e com os seres humanos. É o que ocorre com os produtos da mão humana, no mundo das mercadorias. Chamo isto de fetichismo, que está sempre grudado aos produtos

⁶ A mercadoria é misteriosa simplesmente por encobrir as características sociais do próprio trabalho dos homens, apresentando-as como características materiais e propriedades sociais inerentes aos produtos do trabalho; por ocultar, portanto, a relação entre os trabalhos individuais dos produtores e o trabalho total, ao refleti-la como relação social existente, à margem deles, entre os produtos do seu próprio trabalho. Através dessa dissimulação, os produtos dos trabalhos se tornam mercadorias, coisas sociais, com propriedades perceptíveis e imperceptíveis aos sentidos. . (MARX, 2006, p. 94)

do trabalho, quando são gerados como mercadorias. É inseparável da produção de mercadorias. (MARX, 2006, p. 94)

Esta indissociação do fetichismo e da produção da mercadoria se dá além da necessidade do indivíduo, novos desejos são sempre produzidos para satisfazer o processo da reprodução do capital, visto que aliado à mercadoria, imbricada de significados, estão os valores (de troca e de uso). De acordo com MÉSZÁROS (2006):

A estrutura do significado, com todos os seus padrões e graus de mediação, está intimamente ligada à estrutura humana de valores, que por sua vez se baseia na constituição do homem como um *ser natural* “*automediador*” (autoconstituente). Assim, os valores que afirmamos, com um simples gesto ou por meio de complicados argumentos filosóficos, têm seu fundamento *último* e natural nas necessidades humanas. Não pode haver valores sem necessidades correspondentes. Mesmo um valor alienado deve basear-se numa necessidade – correspondentemente alienada. (...) Os *valores* estão, portanto, *necessariamente* ligados a seres que têm *necessidades*, e a natureza dessas necessidades determina o caráter dos valores. (MÉSZÁROS, 2006, p. 174)

Cabe destacar que o consumo dessas mercadorias pela sociedade, na maioria das vezes para suprir seus desejos, e não essencialmente suas necessidades, acarreta na representação de poder de acordo com o valor agregado a tal mercadoria. Ao adquirir uma mercadoria, o indivíduo não consome apenas um objeto, mas também todos os seus significados e representações. Segundo DAMIANI (2009):

A sociedade como um todo é alvo desse processo de criação artificial de necessidades, que visa impor novos produtos de consumo. No limite, com o produto, e “ao uso prático se superpõe o *consumo de signos*. O objeto se faz mágico” (Lefebvre). Compra-se o que os produtos representam: felicidade, prestígio, poder, identificação com os ídolos, etc. (DAMIANI, 2009, p. 71)

Diante disto, as cidades estão compostas por signos que referenciam o capital, e agregam valor à terra. Estes signos se apresentam como mediações para realização do capital, que comparecem com mais intensidade quando se observa o movimento do valor que agregam à terra urbana. Eles podem ser expressos de forma direta e ou indireta, sutil, refinada ou mais visível, e se consolidam de acordo com os diferentes níveis de alienação.

Neste sentido a elaboração e concepção desses signos que interferem na produção desigual do espaço não existem por acaso, eles são fruto de estratégias para reprodução do capital. Estes são elaborados e manipulados pelos principais agentes produtores do espaço, como o Estado e os proprietários dos meios de produção, ou seja, pelos detentores do poder, para que a sociedade em geral aceite essas concepções e pague por esse valor produzido. Desta maneira, a mídia se apresenta como um instrumento de alienação desta sociedade, por estes agentes produtores do espaço, “distorcendo a realidade” e ressaltando os “espaços de distinção”. Como afirma MARICATO (2009):

É evidente que a publicidade existente e a mídia, de um modo geral, têm um papel especial na dissimulação da realidade do ambiente construído e na construção da sua representação, destacando os espaços de distinção. É evidente também que a representação ideológica é um instrumento de poder – dar aparência de “natural” e “geral” a um ponto de vista parcial, que nas cidades está associado aos expedientes de valorização imobiliária. A representação da cidade encobre a realidade científica. (MARICATO, IN: ARANTES (ORG), 2009. p. 165)

Diante disto, o “poder simbólico”, definido por BOURDIEU (2009, p. 7) como “esse poder invisível o qual só pode ser exercido com a cumplicidade daqueles que não querem saber que lhe estão sujeitos ou mesmo que o exercem”, se apresenta como um elemento político no processo de produção do espaço por ser um “instrumento de dominação” diretamente relacionado às classes dominantes (idem).

Desta forma, entende-se a criação de signos como inerente ao processo de reprodução do capital, signos que propiciam representações sociais as quais agregam diferentes valores às mercadorias, materializando-se em uma produção desigual do espaço.

Nesse contexto, sob as estratégias de produção do espaço, definidas pelos agentes hegemônicos, o indivíduo se apresenta como “comprador do espaço”, reduzido à função do habitar, realizando a mais-valia (LEFEBVRE, 2004), visto que, a criação de signos que fetichizam a mercadoria (como qualidade de vida, progresso, status), mascara o processo que se efetiva de maneira perversa, em função da alienação do indivíduo em relação ao processo que se realiza.

Nesse sentido, a produção do espaço se realiza como um processo em que o espaço social, produto do trabalho, se materializa como uma mercadoria, sendo revelado como o lócus da contradição em função de sua produção desigual definida pelos agentes produtores do espaço. Diante da disputa entre os diferentes agentes produtores do espaço pela da propriedade privada da terra, o espaço se apresenta como um objeto político e estratégico, indispensável neste momento para a reprodução do capital, constituído de signos que produzem desejos, caracterizando o espaço como uma mercadoria fetichizada, criados com o intuito de uma maior acumulação do capital.

Diante disto, a compreensão destas estratégias elaboradas pelos agentes produtores do espaço é indispensável para esta pesquisa, no sentido de revelar a lógica da produção do espaço de Águas Claras no contexto da reprodução do capital no Distrito Federal.

2. Distrito Federal: do espaço planejado ao espaço produzido

O Executivo do Estado moderno é apenas um comitê para gerenciar os negócios comuns do conjunto da burguesia (Marx e Engels)

2.1. Distrito Federal: um espaço planejado

Ao tentar entender a produção do espaço em Brasília ou no Distrito Federal (mais adiante será discutida esta diferenciação), pensa-se sempre em discutir a urbanização planejada, visto que Brasília se caracteriza como um marco neste processo, principalmente para o Brasil, por ser uma cidade planejada por um único urbanista, o que Maricato (2009) chama de “urbanismo de autor”. No entanto, o que diferencia uma cidade planejada de uma cidade não planejada? Como se dá a produção deste espaço planejado? Até que ponto o plano se estabelece? Ou até mesmo, o que é planejar um espaço? Estes são alguns questionamentos que apontam na direção da compreensão do processo.

Inicialmente pode-se pensar que, diante da “desordem” das cidades, o espaço planejado é a solução para todos os problemas. No entanto, surgem alguns questionamentos acerca disso: o que vem a ser um espaço planejado? Qual a relação entre um plano urbanístico e o espaço “organizado”? As normas e os regulamentos pré-estabelecidos nos planos são cumpridos indiscriminadamente pela sociedade? É possível planejar as ações? Por quanto tempo esses espaços conseguem permanecer tais quais imaginam seus criadores?

Tentando responder estas perguntas, pode-se inicialmente apontar que o plano urbanístico por si só não se realiza como espaço, pois na verdade este é utópico, ele só existe sobre o papel e na mente de seus idealizadores, ele é um “plano” e não realidade, ele é concebido. Por outro lado, sua existência por si só não é garantia de sua execução, já que as ações dos agentes produtores do espaço não conseguem ser contidas. Um espaço planejado, para muitos, é a esperança, pelo menos tal qual está posto o sentido do planejamento na sociedade. As diversas “esperanças” tendem, no que se referem à produção material do espaço, a revelar interesses diferentes por parte dos agentes produtores do espaço, o que incide em conflitos, os quais são inerentes na produção do espaço urbano. Diante disto, o que sobra desses planos são as tentativas de normatização e regulamentação dos espaços que serão

produzidos, acentuando os processos segregacionistas já existentes em espaços urbanos não planejados.

O urbanista como planejador do espaço, na realidade, é apenas um representante deste processo, no sentido de que ele é o responsável técnico de elaboração do projeto, porém, muitas vezes, este não se enxerga como tal. As idéias e estratégias contidas neste plano, que será executado posteriormente, pertencem aos reais agentes produtores do espaço, neste caso o Estado, que se utiliza da elaboração desses planos como instrumentos estratégicos de normatização, os quais irão auxiliar neste processo de produção material do espaço. Como afirma LEFEBVRE (2004):

O pensamento dos tecnocratas oscila entre a representação de um espaço vazio, quase geométrico, tão-somente ocupado pelos conceitos, pelas lógicas e estratégias no nível racional mais elevado, e a representação de um espaço finalmente plano, ocupado pelos resultados dessas lógicas e estratégias. Eles não percebem, em primeiro lugar, que todo espaço é produto, e, em seguida, que esse produto não resulta do pensamento conceitual, o qual não é, imediatamente, força produtiva. O espaço, considerado como produto, resulta das relações de produção a cargo de um grupo atuante. (LEFEBVRE, 2004, p. 141)

Nesse sentido, os planos urbanísticos têm um papel fundamental no processo de produção do espaço. Ao contrário do que se pode ser interpretado pela sociedade em função do discurso elaborado pelo Estado, estes planos se configuram com o principal instrumento de legitimação do poder do Estado na produção do espaço, visto que, por intermédio dos planos, o Estado desapropria, incorpora, delimita os usos, implanta infra-estrutura, tudo dentro dos rigores da lei. Este instrumento é imprescindível para a criação de reserva de terras pelo Estado, que irá proporcionar a especulação tanto imobiliária, quanto fundiária. Diante disto, identifica-se que o Estado age favorecendo os interesses dos proprietários dos meios de produção, atuando em conjunto

como agentes hegemônicos neste processo de produção do espaço, sem levar em consideração o bem-estar social.

Sendo assim, uma cidade que surge originalmente a partir de um plano, como um espaço planejado desde sua gênese, se materializa como um espaço de atuação hegemônica dos agentes produtores do espaço, como um produto da execução dos pensamentos estratégicos de reprodução do capital, onde os conflitos iniciais entre os agentes produtores, em relação às cidades não planejadas, são minimizados, principalmente em função do monopólio da propriedade da terra, que se dá na maioria das vezes por parte do Estado, como o grande proprietário fundiário.

Deste modo, os problemas da produção desigual do espaço podem se estabelecer nas cidades planejadas tal qual nas cidades não planejadas, ou até com maior intensidade, devido a uma normatização pré-determinada dos espaços, estabelecida no plano original pelos agentes produtores do espaço, que irá facilitar a ação desses agentes hegemônicos no processo de produção deste espaço.

O entendimento da lógica da produção dos espaços urbanos planejados é pertinente e indispensável para o desenvolvimento desta pesquisa, isso porque esta análise acontece em Águas Claras, dentro dos limites do Distrito Federal⁷, onde se encontra Brasília, cidade planejada para ser a Capital Federal⁸, e como um espaço planejado desde sua gênese possui suas especificidades no seu processo de produção.

⁷ O Distrito Federal possui as características de um estado federativo, visto que é administrado por um governador, mas possui apenas uma área de 5.822,1 km², podendo ser comparada à área de uma região metropolitana. O atual limite do Distrito Federal foi definido pela Lei n.º 2.874, de 19 de setembro de 1956, promulgada no governo de Juscelino Kubitschek, lei esta que também determinou a mudança da capital brasileira para o Planalto Central.

⁸ (...) Relativo à localização do governo federal, apresenta a situação impar de coexistir com a sede do governo do DF. Essa situação é intensificada pela existência de longo período de governo autoritário. Somente a partir de 1990 foi estabelecida a representação democrática do DF, mediante eleições para governador e membros do legislativo do Distrito Federal. Nesse período, Brasília, em especial o Plano Piloto, recebe verbas federais para a complementação de sua instalação e despesa de manutenção, variando a intensidade conforme os períodos governamentais. Esses aspectos tornam possível a formação de um quadro urbano diferenciado das demais cidades brasileiras, do qual destacamos a produção das obras públicas necessárias à qualidade de vida da população. (LIMA, In: Paviani (org), 1996, p. 170)

No entanto, a fim de compreender a lógica da produção do espaço urbano de Águas Claras, é imprescindível, para o entendimento das ações atuais, analisar como se deu a produção do espaço do Distrito Federal desde sua idealização como um espaço planejado.

A mudança da Capital Federal do Rio de Janeiro para o interior do país, que aconteceu apenas em meados do século XX, é uma idéia bastante antiga, desde a inconfidência mineira no século XVIII, que foi sendo debatida em vários outros momentos da história do Brasil. Esta idéia de transferência da Capital Federal para o centro do Brasil foi registrada nas Constituições de 1891, 1934 e 1946, mas só no governo de Getúlio Vargas, de acordo com a lei 1.083, de 5 de janeiro de 1953, foram autorizados os estudos de escolha da área para sua futura localização. (PELUSO et CANDIDO, 2006). Porém, foi na administração do Presidente Kubitschek que o projeto foi colocado em prática.

O que se identifica, é que a construção de Brasília em meados do século XX não acontece por acaso, apenas pelo desejo dos Presidentes da República, mas por uma forte influência do capital industrial internacional que se estabelecia no país na década de 1950. Esse capital industrial internacional passa a ter uma maior interferência no processo produtivo brasileiro no período após a Segunda Guerra Mundial, quando as grandes indústrias se instalam no Brasil a fim de ampliar seu mercado consumidor mundial. Por sua vez, o Estado brasileiro passa a ter o papel de facilitador deste processo, propiciando a penetração deste capital industrial estrangeiro, com grandes investimentos públicos na instalação de infra-estrutura necessária para a efetivação deste processo. Diante disso, devido aos excedentes gerados neste novo processo produtivo que se estabelecia no país, havia a necessidade de interiorização do Brasil, a fim de aumentar a demanda de força produtiva e de mercado consumidor, com o intuito de dar continuidade à reprodução deste capital. Como afirma César SANTOS (2006):

Brasília, nesse momento, serve como um depositário dos excedentes gerados internamente – e até externamente, em menor escala –, como um mecanismo reestruturador das relações espaciais em âmbito territorial, como um local apropriado para as relações que tomavam corpo segundo os parâmetros da nova acumulação de tipo industrial, como um mecanismo apropriado para a formação de um novo proletariado urbano – e, conseqüentemente, de um reforço para o exército industrial de reserva – e, portanto, de um mecanismo promotor de processos de acumulação primitiva. (SANTOS, 2006, 217)

Brasília se apresenta como a materialização deste processo produtivo que se estabelecia no Brasil. Não existia uma solução mais promissora do que a interiorização do Brasil com o estabelecimento da Capital Federal na área central do país, pois com isso estava associada a necessidade de construção de rodovias, habitações, infra-estrutura, favorecendo a indústria automobilística, da construção civil e outras que se estabeleciam no Brasil. Além de que se constituía a tentativa de ocupação e integração de um país por meio da urbanização, que até então se concentrava basicamente na costa litorânea, com a formação de um novo mercado consumidor, bastante pertinente neste processo de industrialização no Brasil. Esse período passa a ser conhecido pelo período desenvolvimentista, com a internacionalização dos setores básicos da economia, como uma “promessa” de progresso para o Brasil. RIBEIRO (2008) corrobora com esta idéia quando analisa o período Kubitschek⁹ e afirma que:

Em suma, esse é tido como um período desenvolvimentista durante o qual ocorreu um grande crescimento econômico fundamentado em boa parte na internacionalização dos setores básicos da economia. É

⁹ “O período Kubitschek tornou-se conhecido por suas realizações econômicas... A base para o progresso foi uma extraordinária expansão da produção industrial. Entre 1955 e 1961 a produção industrial cresceu 80% (em preços constantes), com as porcentagens mais altas registradas pela indústria de aço (100%), indústrias mecânicas (125%), indústrias elétricas e de comunicações (380%) e indústrias de equipamento de transportes (600%). De 1957 a 1961, a taxa de crescimento real foi de 7% ao ano e, aproximadamente, 4% *per capita*”. (SKIDMORE, 1975, p.204. IN: RIBEIRO, 2008, p. 34)

um período propício para a chamada ideologia nacional desenvolvimentista. (RIBEIRO, 2008, p.35)

Esta intervenção do Estado e dos grandes proprietários dos meios de produção desde o início do estabelecimento de Brasília é de suma importância para compreender o processo atual de produção do espaço na Capital Federal, visto que a lógica da produção deste espaço está sendo reproduzida até hoje, no entanto em outros moldes, mas com a intensa intervenção do Estado na produção do espaço do Distrito Federal, a fim de satisfazer as necessidades dos demais agentes produtores do espaço.

Dentro deste contexto progressista instaurado na década de 1950, a construção de Brasília é colocada como um marco deste processo “desenvolvimentista”. Sendo assim a instalação desta nova Capital não poderia acontecer com uma simples transferência da administração Federal para o interior do Brasil, seria necessária uma obra que concretizasse este feito. Para isto foi elaborado um concurso para obtenção de um plano urbanístico que se encaixasse com a ideologia do momento. De acordo com RIBEIRO (2008, p. 35), “...poucas realizações poderiam ser tão recobertas com a densidade ideológica desenvolvimentista quanto a construção de Brasília.” A partir disto foi construída uma capital federal dentro dos moldes modernistas, como símbolo deste progresso que se objetivava transmitir para a sociedade, tornando-se claro que desde o início de sua produção, o espaço de Brasília se apresenta como um espaço político e estratégico, com a intervenção hegemônica do Estado, através de ações estratégicas na produção deste espaço.

O Plano Piloto de Brasília se configurou urbanisticamente como parte da expressão do movimento modernista liderado por Le Corbusier, visto por muitos como uma ruptura da dinâmica da arquitetura naquele momento, pois esse movimento pretendia um espaço setorializado e normatizado, que ia no sentido de proporcionar uma maior velocidade na circulação de pessoas e mercadorias em função da produção, ou seja se enquadrando nos moldes de

produção capitalista que se consolidava. O urbanista Lúcio Costa foi o vencedor do concurso nacional para o Plano Piloto de Brasília em 1957, tornando-se o autor do projeto da Nova Capital. Segundo PELUSO et CANDIDO (2006, p. 43), “o plano detalhava o núcleo urbano em termos de local de trabalho e habitação, comércio, lazer e circulação com uma simplicidade que permitiu a implantação em 3 anos e 10 meses”.

Na figura 1, que representa o Plano Piloto de Brasília desenhado por Lúcio Costa, é possível observar essa setorialização das atividades em Brasília como parte inerente do projeto, setorialização esta que é reproduzida até hoje, como é demonstrado na figura 2, no sentido de que as novas áreas que são criadas, e continuam inseridas neste padrão normativo de criação de setores de atividades, consolidando Brasília como uma cidade funcional até os dias de hoje, restringindo e determinando as ações de seus habitantes, em contra partida, facilitando a ação dos agentes hegemônicos produtores deste espaço.

Como foi dito anteriormente, várias empresas da construção civil do Brasil viam Brasília como o local promissor para a reprodução de seu capital, pois uma nova cidade surgiria “do nada”, em uma área que praticamente só existia cerrado, onde todas as infra-estruturas necessárias para uma cidade seriam instaladas e em grande velocidade, girando um grande montante de capital.

As empresas que atuaram nesta área, por se tratar da construção da Capital Federal, tiveram suas obras subsidiadas pelo Estado, com diversos privilégios, havendo uma ação articulada entre os proprietários dos meios de produção e o Estado, proporcionando uma maior segurança de retorno financeiro para estas empresas em troca da efetivação de um plano de governo.

Figura 1: O Plano Piloto e seus setores, desenhado por Lúcio Costa

Fonte: BRASÍLIA. *Relatório do Plano Piloto de Brasília*. Brasília: GDF, 1991. Brasília, cidade que inventei.

Figura 2: Plano Piloto e entorno imediato

1. Esplanada dos Ministérios
2. Setor Comercial Sul
3. Plataforma Rodoviária
4. Parque da Torre
5. SQN 405/406
6. Paranoá

Fonte: PAVIANI, Aldo (ORG). *Brasília, ideologia e realidade: espaço urbano em questão*. São Paulo: Ed. Projeto, 1985. p.138

Estas construtoras foram favorecidas por ações do Estado, dentre outros aspectos, pelo financiamento da transferência da mão-de-obra de outras áreas do Brasil para a execução desta grande obra, em que o Estado arcou com os acampamentos e as despesas de manutenção destas pessoas que se deslocaram a fim de trabalhar neste grande empreendimento. Um outro exemplo é o favorecimento a essas empresas da construção civil em relação ao acesso a terra, visto que toda essa área delimitada como Distrito Federal para a construção de Brasília passa a ser pública, diante disto o Estado, como proprietário fundiário, determinava os locais de atuação dos proprietários dos meios de produção, facilitando, para estes, o acesso à terra. Na maioria das vezes, os proprietários dos meios de produção são favorecidos por possuírem o capital disponível para a compra de lotes, visto o alto preço da terra. E dialeticamente, como o Estado necessita vender suas terras, este acaba por ceder aos interesses dos empresários da construção civil, disponibilizando novas áreas pra ocupação em localizações privilegiadas. Neste sentido, identifica-se a articulação dessas grandes companhias do setor da construção civil com Estado, no Distrito Federal, desde antes da construção de Brasília.

A empresa pública que representava o Estado nessa relação com os proprietários dos meios de produção no início da construção de Brasília era a NOVACAP, Companhia Urbanizadora da Nova Capital, responsável pela divisão e venda das terras do DF, papel exercido hoje pela Companhia Imobiliária de Brasília, a TERRACAP. Diante de uma extensa área propícia para a ocupação humana, porém não habitada, o Distrito Federal possui, desde sua concepção, empresas reguladoras de suas terras, as quais determinam como a terra vai ser ocupada e por quem, produzindo raridades de terras como estratégia de produção do espaço, estabelecendo uma segregação sócio-espacial consciente a partir da produção desigual deste espaço.

A NOVACAP, segundo RIBEIRO (2008), foi a responsável pela divisão do território em três grandes áreas de atribuições específicas para dar início à construção da Nova Capital, destinando uma área para os comerciantes, outra para a própria logística e habitação da NOVACAP, e por fim para os acampamentos das companhias de construção civil particulares, confirmando

esta relação existente de forma direta entre o Estado e os proprietários dos meios de produção, em função dos privilégios concedidos para a ocupação e produção deste espaço. As empreiteiras também eram favorecidas em relação aos gastos das obras, visto que a NOVACAP retribuía às empresas 12% de comissão sobre todas as despesas relativas à construção, além disto, a construção dos acampamentos para os trabalhadores das empresas foram todos assumidos pelo Estado, concretizados pela NOVACAP (RIBEIRO, 2008). O IBGE, em 1959, já previa este território como o “paraíso da construção civil”.

O território está sendo povoado com vistas à construção de um grande centro metropolitano; todas as atividades da população confluem, em consequência, para a indústria da construção, de que, direta ou indiretamente, a grande maioria da população auferir rendimentos. (IBGE, 1959, p. 57. IN: RIBEIRO, 2008, p. 78)

Diante da execução de uma obra da grandiosidade de Brasília, foi necessário um grande contingente de mão de obra, com isto milhares de pessoas de várias partes do Brasil migraram para esta região para trabalhar neste empreendimento monumental. A construção desta Nova Capital extrapolou assim os limites do Plano Piloto de Lúcio Costa, com a construção de acampamentos às margens do plano original, a fim de atender a numerosa população migrante, dando origem, desta maneira, às cidades-satélites.

Para muitos candangos, esta obra seria a esperança de uma melhora de vida, eles queriam fazer parte deste progresso prometido. Grandes acampamentos foram organizados para receber estes trabalhadores, entretanto, sem infra-estrutura necessária para permanecer por muito tempo, pois o objetivo era que esses migrantes servissem apenas de mão-de-obra durante a construção da Capital, e não, como parte desta ocupação. Diante disso, diversos empecilhos foram criados para dificultar a permanência posterior deste contingente populacional de suma importância para o andamento da obra. Um exemplo é o impedimento da migração de famílias

inteiras criado pela NOVACAP, com o discurso da falta de habitação para essa população, no entanto, este empecilho era colocado aos migrantes a fim de dificultar a permanência dos trabalhadores ao final da obra, pois com presença familiar na área aumentaria a possibilidade da fixação destes candangos em terras do DF.

Em Brasília de acordo com as determinações da NOVACAP, só poderiam trabalhar pessoas maiores de 18 anos e menores de 45. O posto auxiliar sob sua direção não pode, presentemente, enviar famílias para a futura capital do país, dada a absoluta falta de habitações que se observa. (O ANÀPOLIS, Anápolis – GO, 5 de fev.1959. IN: RIBEIRO, 2008, p. 91)

A maioria desses acampamentos foi construída distante do Plano Piloto, além de muitas vezes possuírem barreiras físicas que dificultava ainda mais o acesso, ficando bem definida esta segregação espacial desde o início da produção do espaço de Brasília. Isto fica claro na análise de KOHLSDORF (1985):

Os assentamentos urbanos do Distrito Federal vinculam-se a seus entornos físicos segundo duas maneiras, responsáveis por tipos de efeito à distância e por certas características próprias a cada uma daquelas. O primeiro modelo é peculiar às invasões. Apresenta delimitação irregular e ocupação densa, que se refaz em sua periferia, configurando um movimento de avanço progressivo. Seus limites são sempre barreiras reais a sua expansão (vias, cursos d'água) e nunca elementos de fácil transposição física, ainda que institucionalmente resguardados. (...) O segundo modelo é comum às demais morfologias do Distrito Federal e caracteriza-se como uma ocupação contida, mesmo que automatizada (no Plano Piloto e cidades satélites). Estes atributos apresentam-se, no caso dos acampamentos de obras, Plano Piloto e cidades satélites, como morfologias originadas de projetos para grandes conjuntos urbanos e como evidências dos postulados modernistas que, criticando a

unidade esfacelada da cidade industrial, procuram controlar as possibilidades de expansão do espaço habitado e os próprios rumos dos processos sociais urbanos. A incorporação de duas áreas de morfologia vernácula como cidades satélites (Planaltina e Brazlândia) trouxe a estas o controle sobre o seu crescimento e lhes comunicou suas atuais feições bem delimitadas. (KOHLSdorf, 1985, p.164-165)

Desta forma percebe-se que Brasília já possui velhos problemas urbanos antes mesmo se concretizar, utilizando as palavras de Ermínia Maricato, Brasília é caracterizada por uma “modernização incompleta e excludente”. Esta surge com a presença de ocupações legais e ilegais determinadas pelo Estado, no entanto a temporalidade e a finalidade da ocupação são as mesmas, construção de Brasília, mas o que se revela é que os trabalhadores que construíram a cidade não tiveram direito a ela, foram excluídos social e espacialmente, fruto de uma exclusão urbanística, como afirma MARICATO (2009):

A exclusão urbanística, representada pela gigantesca ocupação ilegal do solo urbano, é ignorada na representação da “cidade oficial”. Ela não cabe nas categorias do planejamento modernista/funcionalista pois mostra semelhança com as formas urbanas pré-modernas. (MARICATO, IN: ARANTES (ORG), 2009. p. 122).

Segundo PELUSO et CANDIDO (2006), o Plano Piloto estava reservado inicialmente para os militares, os funcionários públicos e alguns empresários e profissionais liberais, excluindo o restante da sociedade, principalmente os trabalhadores que serviam de mão de obra para sua construção. Diante disto percebesse que esta ocupação inicial das periferias do DF não se dá em função da saturação do Plano Piloto, mas intencional, como segregação sócio-espacial. Esta não saturação do território é possível ser entendida a partir da análise feita por RIBEIRO (2008), onde ele identifica a baixa densidade

demográfica do DF, não sendo a falta de terras um empecilho para a ocupação:

O território da construção de Brasília, e sua área mais abrangente que no futuro se converteria no Distrito Federal, tinha uma densidade populacional de um habitante por quilômetro quadrado em 1956 (IBGE, 1959, p. 4), localizando-se em área pertencente a três municípios goianos: Formosa, Planaltina e Luziânia (CODEPLAN, 1976, p.25), todos bastante isolados até mesmo da capital do estado, Goiânia. Segundo o censo de 1959 “ainda em 1950, o povoamento do território revelava-se rarefeito; admitindo-se que a área abrangida tenha permanecido imutável desde 1890” (IBGE, 1959, p. 3). A densidade demográfica no período de 1956/1959 evoluiu da seguinte forma:

Dezembro/1956 ...	1hab/km ²
Julho/1957	2,1hab/km ²
Março/1958	4,9hab/km ²
Maio/1959.....	11hab/km ² (RIBEIRO, 2008, p. 67)

Com objetivo da construção da nova Capital Federal na região central do Brasil, uma grande área foi desapropriada, e essas terras passaram a pertencer ao Governo Federal. Com isto, os trabalhadores que foram construir Brasília estavam instalados em terras federais, em lotes distribuídos sob comodato. Segundo RIBEIRO (2008):

Os lotes eram distribuídos em regime de comodato, devido ao caráter temporário que se pretendia para o assentamento. Imaginava-se transferir a população da Cidade Livre a partir do dia da inauguração de Brasília, quando então passaria a ser “ilegal” a permanência no local. Deste modo, só se permitia construir casas de madeira, o que acabou a dar à cidade uma aparência de grande acampamento, de “cidade de faroeste (...)”.² (RIBEIRO, 2008, p. 71)

Entretanto, em conflito com o governo, os trabalhadores resistiram à idéia de desmontar os acampamentos com o final da construção da Capital, com o objetivo de permanecer nessas terras, consolidando-se assim as primeiras ocupações ilegais do DF, no entanto, como afirma Maricato, “esta gigantesca ilegalidade não é fruto de lideranças subversivas que querem afrontar a lei. Ela é resultado de um processo de urbanização que segrega e exclui” (MARICATO, IN: ARANTES (ORG), 2009. p. 155). Desta forma, as cidades-satélites, que seriam criadas décadas depois de Brasília, foram antecipadas no projeto de Lúcio Costa, sendo construída em 1958 a primeira cidade-satélite, Taguatinga, fruto da resistência dos moradores dos acampamentos iniciais, como o da “Cidade Livre”¹⁰, onde se encontrava a maioria dos trabalhadores, que foram transferidos, com ordem do então Presidente Juscelino, para uma área mais distante do Plano Piloto. Este foi o primeiro processo de regularização de lotes no DF, antes mesmo da inauguração de Brasília, processo este que é reproduzido até os dias atuais. RIBEIRO (2008) afirma que:

As forças sociais que se encontravam no território da construção fizeram ruir, antes mesmo da inauguração da cidade, a intenção original do projeto de Lúcio Costa que previa a construção das cidades-satélites apenas quando o Plano Piloto estivesse completo, com uma população de 500 mil habitantes. A partir deste momento, ficou estabelecida a ausência do operariado no Plano Piloto. Mais tarde passariam a surgir outras cidades-satélites como Sobradinho e Gama, resultados de processos semelhantes de retirada de acampamentos e ou “invasões”. (RIBEIRO, 2008, p. 247)

Os conflitos em relação à ocupação das terras do DF se dão desde o processo de construção de Brasília. Em função do processo de produção da cidade, ocorre uma tentativa de normatizar e estabelecer esta população em

¹⁰ “Chamava-se Cidade Livre justamente por ser, inicialmente, a única área onde se poderia entrar livremente para estabelecer residência ou desempenhar uma atividade e por ser uma área para atividades privadas na qual se incentivava o estabelecimento de comerciantes mediante a isenção de impostos. A intenção era formar um núcleo de comércio para atendimento da população imigrante.” (RIBEIRO, 2008, p. 71)

uma área com difícil acesso à Brasília modernista que se instaurava, de certa forma, tendo ter esta população sob controle. Dialeticamente, a criação desses bolsões de população se caracterizava como concentrações de mão-de-obra barata disponível, que seriam essenciais para dar continuidade a este processo de reprodução do capital na Capital Federal¹¹.

A partir da criação desta primeira cidade-satélite, à medida que a população migrante aumentava, várias outras foram implementadas, pois o Estado tinha o intuito de conter a ocupação “improvisada”, estabelecendo assim as áreas que deveriam ser ocupadas, muitas vezes removendo as pessoas que habitavam em áreas próximas ao Plano Piloto, ou seja, mais valorizadas, e transferindo-as para áreas a quilômetros de distância. Isto fica claro no discurso do então Presidente Juscelino Kubitschek:

De fato, a cidade improvisada não iria parar. Pior ainda: iria se transformar num problema social, e que surgiu, quando menos se esperava, no dia 28 de maio de 1958. Foi uma situação dramática. Cerca de 5 mil flagelados, tangidos pela seca no Nordeste, chegaram a Brasília e invadiram a Cidade Livre. (...) Formara-se, assim, a primeira favela de Brasília. Aqueles refugiados, depauperados como estavam, não podiam trabalhar. Teriam de ser assistidos, como o Governo vinha fazendo com os seus irmãos no Nordeste. (...). E a Novacap não poderia assumir a responsabilidade de alimentá-los(...) Não foi fácil a remoção dos cinco mil homens. Ernesto Silva, subindo num caixote, falou à multidão. Mostrou-lhes a planta do que seria a nova cidade-satélite, expondo-lhes a vantagem de já se instalarem em seus próprios lotes, onde, mais tarde, poderiam construir a casa definitiva. Prometeu que a Novacap se encarregaria de dar transporte a todos e que construiria os barracões provisórios, onde iriam alojar-se. Embora desconfiados, os invasores concordaram com a mudança. E teve início, então, a operação-transferência. (...) Depois de muito esforço, conseguiram fazer a transferência de uma dezena de famílias. (...) A Novacap comprou

¹¹ “(...) Constitui-se assim, uma massa de trabalhadores disponível, ou se criam excedentes populacionais úteis, que constituem uma reserva de trabalhadores inativos, passíveis de serem usados a qualquer momento, dependendo das necessidades da valorização ou expansão do capital.” (DAMIANI, 2009, p. 18)

madeira, prego, folhas de zinco, e os barracões, construídos em Taguatinga, apresentavam bom aspecto. Afinal, em dez dias, foram transferidos todos os invasores. (KUBITSCHKE, 2000, p. 218)

No entanto, essa transferência da população para uma área mais afastada da área central propiciava a ocupação ilegal nas áreas adjacentes às promovidas pelo Estado. Este estabelecimento ilegal em terras do Estado se repete até os dias atuais, mas isto não se dá sem o conhecimento do Estado, visto que este processo faz parte do modelo de urbanização brasileiro que se instaura hipertrofiado na Capital do país, tal qual afirma MARICATO:

A ocupação ilegal da terra urbana não é só permitida como parte do modelo de desenvolvimento urbano no Brasil (...). Ao lado da detalhada legislação urbanística (flexibilizada pela pequena corrupção, na cidade legal) é promovido um total *laissez-faire* na cidade ilegal (Maricato, 1996). A ilegalidade na provisão de grande parte das moradias urbanas (expediente de subsistência e não mercadoria capitalista) é funcional para a manutenção do baixo custo de reprodução da força de trabalho, como também para um mercado imobiliário especulativo. (MARICATO, IN: ARANTES (ORG), 2009. p. 147).

Contraditoriamente, diante de um processo de urbanização segregacionista, há uma relação de dependência dessas áreas periféricas em relação ao Estado, produzida e legitimada pela legislação, que não permite o desmembramento desses núcleos periféricos em relação à Brasília, pelo contrário, cada vez mais estas áreas sócio-espacialmente segregadas estão politicamente submetidas a uma administração única. Mesmo estando estabelecidas distante do Plano Piloto, as cidades-satélites de Brasília, não são administrativamente autônomas, e sim partes da totalidade do DF¹². Essas cidades-satélites, como foram chamadas inicialmente, passaram a ser

¹² “... administrativamente, as cidades-satélites não formam entidades territorialmente autônomas, o que é vedado pela Constituição Federal (Art. 18, parágrafo 1.º). (PELUSO et CANDIDO, 2006, p. 57)

denominadas de Regiões Administrativas (RAs) em 1964, de acordo com a Lei nº 4.545 de 10 e abril do mesmo ano, criando as oito primeiras RAs. Essas Regiões Administrativas são administradas não por prefeitos e sim por administradores regionais indicados pelo governador do Distrito Federal, os quais não possuem poderes políticos, apenas são representantes locais do Governo do Distrito Federal. Em 1989 houve uma outra subdivisão das Regiões Administrativas do DF, passando a 12 ao invés de oito. Nos últimos anos foram criadas várias regiões administrativas em virtude da regularização de terras ocupadas ilegalmente e pela criação de áreas de expansão urbana promovidas pelo Governo Distrital. Em 1993, de acordo com a Lei no 348/92, Decreto no 14.604/93, foram criadas mais três RAs, acrescidas de quatro em 1994, de mais cinco em 2003, três em 2004, e em 2005 foram criadas as 28ª e 29ª Regiões Administrativas (CODEPLAN, 2006). Atualmente o DF é formado por 30 regiões administrativas (tabela 1), sendo esta última criada em 2009 (figura 3).

Figura 3: O Distrito Federal e suas Regiões Administrativas

Fonte: PELUSO, M.; CANDIDO, W. Distrito Federal: paisagem, população e poder. São Paulo: Ed. Harbra, 2006, p. 59.

Tabela 1: Regiões Administrativas do DF e suas leis de criação

Regiões Administrativas	Lei de Criação	Data
RA I – Brasília	4.545	10/12/1964
RA II – Gama	4.545	10/12/1964
RA III – Taguatinga	4.545	10/12/1964
RA IV – Brazlândia	4.545	10/12/1964
RA V – Sobradinho	4.545	10/12/1964
RA VI – Planaltina	4.545	10/12/1964
RA VII – Paranoá	4.545	10/12/1964
RA VIII – Núcleo Bandeirante	049	25/10/1989
RA IX – Ceilândia	049	25/10/1989
RA X – Guará	049	25/10/1989
RA XI – Cruzeiro	049	25/10/1989
RA XII – Samambaia	049	25/10/1989
RA XIII – Santa Maria	348	04/11/1992
RA XIV – São Sebastião	705	10/05/1994
RA XV – Recanto das Emas	510	28/07/1993
RA XVI – Lago Sul	643	10/01/1994
RA XVII – Riacho Fundo	620	15/12/1993
RA XVIII – Lago Norte	641	10/01/1994
RA XIX – Candangolândia	658	27/01/1994
RA XX – Águas Claras	3.153	06/05/2003
RA XXI – Riacho Fundo II	3.153	06/05/2003
RA XXII – Sudoeste/Octogonal	3.153	06/05/2003
RA XXIII – Varjão	3.153	06/05/2003
RA XXIV – Park Way	3.255	29/12/2003
RA XXV – SCIA (Estrutural) ⁽¹⁾	3.315	27/01/2004
RA XXVI – Sobradinho II	3.315	27/01/2004
RA XXVII – Jardim Botânico	3.435	31/08/2004
RA XXVIII – Itapoã	3.527	03/01/2005
RA XXIX – SIA ⁽²⁾	3.618	14/07/2005

Fonte: Diário Oficial do Distrito Federal – DODF

Nota: (1) SCIA – Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – inclui a Estrutural.

(2) SIA – Setor de Indústria e Abastecimento.

Fonte: CODEPLAN, 2006.

Diante da “explosão” do plano original por conta do transbordamento das bases planejadas, torna-se difícil de compreender realmente o que é “Brasília”. Brasília apresenta-se politicamente como sendo a única unidade municipal do Distrito Federal, entretanto, percebe-se que ao se utilizar o termo “Brasília” pode-se estar falando de três “Brasílias” diferentes, com escalas distintas, a Brasília inicialmente planejada por Lúcio Costa, a qual compreende o Plano Piloto, correspondente à Região Administrativa 1; a Brasília como única unidade municipal, confundindo-se assim com a totalidade do DF; e a Brasília que geograficamente se configura como sendo uma metrópole, envolta por uma região metropolitana composta pelas cidades-satélites e ainda por algumas cidades que se localizam o entorno do DF, já no estado de Goiás e até mesmo em Minas Gerais (figura 4). De acordo com KOHLSDORF(1985):

Brasília apresenta-se hoje como fato urbano que rompeu os limites previstos, transpondo territorialmente o Plano Piloto e o Distrito Federal, bem como a cifra do primeiro milhão de habitantes; configura-se como um tecido descontínuo e heterogêneo, composto por núcleos morfologicamente distintos e fisicamente distantes – porém vinculados como parte de um todo, no qual assumem papéis específicos. (KOHLSDORF, 1985, p. 162)

Figura 4: Mapa da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno

Fonte: PELUSO, M.; CANDIDO, W. Distrito Federal: paisagem, população e poder. São Paulo: Ed. Harbra, 2006, p. 16.

Lúcio Costa, em 1987, escreve o que ele sentiu ao revisitar Brasília, em que a Brasília atual não era a Brasília que ele tinha planejado, um espaço para poucos, confirmando que esta Nova Capital não tinha sido pensada para todos, mas, que a dinâmica sócio-espacial havia extrapolado as bases esperadas da Capital do Brasil. Em seu discurso ele confirma a idéia de centralidade do Plano Piloto, que atrai os habitantes das cidades satélites em função da concentração dos serviços e emprego na “Brasília Planejada”, corroborando a dialética existente e persistente em Brasília, onde a segregação sócio-espacial se consolida, e a existência de mão-de-obra barata para que esta funcione é

imprescindível, havendo a necessidade de manutenção das cidades-satélites tão qual se configuram, reproduzindo assim, um modelo sócio-econômico presente em todo o país.

Eu caí em cheio na realidade, e uma das realidades que me surpreenderam foi a rodoviária, à noitinha. Eu sempre repeti que essa plataforma rodoviária era o traço de união da metrópole, da capital, com as cidades-satélites improvisadas da periferia. É um ponto forçado, em que toda essa população que mora fora entra em contacto com a cidade. Então eu senti esse movimento, essa vida intensa dos verdadeiros brasilienses, em massa que vive fora e converge para a rodoviária. Ali é a casa deles, é o lugar onde eles se sentem à vontade. Eles protelam, até, a volta para a cidade-satélite e ficam ali, bebericando. Eu fiquei surpreso com a boa disposição daquelas caras saudáveis. E o “centro de compras”, então, fica funcionando até, meia noite... Isso tudo é muito diferente do que tinha imaginado para esse centro urbano, como uma coisa requintada, meio cosmopolita. Mas não é. Quem tomou conta dele foram esses brasileiros verdadeiros que construíram a cidade e ali estão legitimamente. Só o Brasil... E eu fiquei orgulhoso disso, fiquei satisfeito. É isto. Eles estão com a razão, eu é que estava errado. Eles tomaram conta daquilo que não foi concebido para eles. Foi uma bastilha. Então eu vi que Brasília tem raízes brasileiras, reais, não é uma flor de estufa como poderia ser. Brasília está funcionando e vai funcionar cada vez mais. Na verdade o sonho foi menor do que a realidade. A realidade foi maior, mais bela. Eu fiquei satisfeito, me senti orgulhoso de ter contribuído. (Lúcio Costa. 30/III/87)”. (Relatório do Plano Piloto de Brasília. Brasília: GDF, 1991)

Deste modo, a partir desta análise da formação do espaço do Distrito Federal, revela-se que, Brasília considerada como “obra de um autor”, na verdade não se realiza desta forma, visto que o urbanista é apenas um representante, na concepção do plano, das ações estratégicas dos agentes hegemônicos produtores deste espaço. Neste caso Brasília se materializa como produto dessas ações, da articulação entre o Estado, e os proprietários dos meios de produção, como parte de um processo de reprodução do capital

externo que se inseria no Brasil por meio da industrialização, respaldado pelo discurso do progresso, reproduzindo, de forma hipertrofiada, as contradições existentes no processo de produção do espaço das demais cidades brasileiras.

2.2. A lógica da produção do espaço no Distrito Federal

Brasília, apesar de ser uma cidade planejada, referência do movimento arquitetônico modernista brasileiro, permanece com o típico padrão espacial de reprodução do capital, com uma área central bastante valorizada e áreas periféricas que demonstram uma forte segregação espacial, tal como qualquer cidade não planejada no Brasil. Identifica-se uma forte dicotomia centro-periferia, diferente do que a sociedade poderia imaginar, em função do “mito” do planejamento como solução para os problemas urbanos, que se estabelece no senso comum e não é percebido como um instrumento estratégico para reprodução do capital.

Desde sua gênese, Brasília é concebida para ser uma centralidade política em escala nacional, representação do poder do Estado e centro de decisão, que se consolidou também como uma centralidade comercial e de emprego em âmbito local e regional, o que possibilita uma intensa acumulação de capital, revelando articulação poder-riqueza.

A centralidade é um fator de bastante relevância no processo de produção e reprodução espacial, visto que, de acordo com Lefebvre, não existe o urbano sem centro. Esta centralidade é determinada a partir da importância de uma área em relação às demais áreas da cidade, ou mesmo da região, em função do tipo, da qualidade e da quantidade dos serviços que são oferecidos, postos de trabalho e a distribuição destes no espaço, a acessibilidade que proporciona a maior dinamização dos fluxos, a circulação do capital e a presença dos centros de decisões.

Em contraponto, o centro, no mesmo movimento que concentra, exclui, segrega, gerando um rompimento das relações, produzindo a periferia do urbano, revelando uma contradição neste processo de centralização-descentralização que se materializa como concentração-segregação, concentração de riquezas e segregação das relações sociais. De acordo com LEFEBVRE (2004):

A separação e a segregação rompem a relação. Constituem, por si sós, uma ordem totalitária, que tem por objetivo estratégico quebrar a totalidade concreta, espedaçar o urbano. A segregação complica e destrói a complexidade. (...) elas rompem a informação. Conduzem ao informe. A ordem que constituem é apenas aparente. Só uma ideologia pode contrapô-la à desordem da informação, dos encontros, da centralidade. Só um racionalismo limitado, industrial ou estatista, mutila o urbano dissociando-o: projetando no terreno sua “análise espectral”, os elementos disjuntos, cuja informação recíproca torna-se impossível. (LEFEBVRE, 2004, p 124)

No entanto, ao mesmo tempo em que há uma segregação das relações sociais entre centro e a periferia, produzindo um espaço fragmentado, estilhaçado, contraditoriamente há uma articulação desse espaço por meio das relações de produção. Isto se dá no sentido de que o centro depende da força produtiva que se encontra na periferia para dar continuidade à reprodução do capital, e os detentores da força produtiva necessitam vender seu trabalho para dar continuidade à vida, no entanto sem o direito de fazer parte desta centralidade, ou seja, sem “direito à cidade”. Ainda tomando como base o pensamento de LEFEBVRE (2008):

A centralidade tem seu modelo dialético específico. Ela se impõe. Não existe realidade urbana sem centro, quer se trate do centro comercial (que reúne produtos e coisas), do centro simbólico (que reúne significações e as torna simultâneas), do centro de informação e de decisão etc. Mas todo centro destrói-se a si próprio. Ele se destrói por saturação; ele se destrói porque remete a uma

outra centralidade; ele se destrói na medida em que suscita a ação daqueles que ele exclui e expulsa para as periferias. (LEFEBVRE, 2008, p.85)

Nesse sentido, o processo de centralização-descentralização estabelecido no Distrito Federal produziu um espaço segregado hipertrofiado em relação às demais cidades brasileiras. Isto ocorre por se tratar de uma área planejada nos moldes funcionalistas, baseados no zoneamento e setorialização das áreas, que intensificam o processo de segregação espacial em função de um espaço estritamente normatizado e regulado pelo Estado, que utiliza o planejamento como instrumento estratégico, determinando as ações. Nestas condições, fica muito evidente a separação territorial entre o centro e a periferia, configurando-se não só como um espaço segregado, mas também como um espaço fragmentado. Em contraponto, há uma articulação contraditória das partes em função das relações de produção, visto que a grande parte da população que se estabelece nas áreas periféricas compõe a força produtiva nas áreas centrais, no entanto não tem direito a esta centralidade.

Este processo de centralização-descentralização configura a produção do espaço no Distrito Federal, desde a sua implantação, com a construção do Plano Piloto no centro, e o surgimento de outras áreas fora do centro para acomodar a população que trabalhava na obra de construção da cidade, produzindo assim, outros espaços além do que foi inicialmente planejado, como foi visto no item anterior, concentrando poder, comércio, serviços e residências para a classe alta no centro, em contraponto à dispersão de núcleos habitacionais para a população mais pobre na periferia. Esse processo continua sendo reproduzido, até hoje novos núcleos habitacionais surgem nas bordas de Brasília, ora “espontaneamente”, ora a partir de implementações de áreas de expansão urbana promovidas pelo Estado, enquanto que se intensifica a concentração da acumulação nas áreas centrais, aumentando a interdependência dessas áreas.

A análise do mapa do processo de ocupação urbana do Distrito Federal de 1958 a 2004 (figura 5) contribui para o melhor entendimento da produção deste espaço segregado e fragmentado, desde antes de sua concepção até os dias atuais. É notório que esse processo se deu em dois sentidos, do centro para a periferia, com a construção do Plano Piloto como uma centralidade, e da periferia para o centro, com a ocupação das bordas do DF pela população mais pobre, em função da “explosão” do centro. Essas áreas estavam estabelecidas no Distrito Federal de forma totalmente fragmentada até final da década de setenta, quando começa a haver o início de uma conurbação no eixo sudoeste do DF em consequência dos fluxos de ocupação provenientes tanto do centro para a periferia, quanto da periferia para o centro, extrapolado os limites territoriais do Distrito Federal.

Figura 5: Processo de Ocupação Urbana do Distrito Federal de 1958 a 2004

Fonte dos dados Correio Brasiliense. Brasília, 12/10/2008, Caderno Cidades, p. 38-39. Mapa elaborado por Fernanda Zerbone.

A formação desta conurbação no eixo sudoeste do Distrito Federal se realiza, principalmente, devido ações estratégicas normativas do Estado em relação à área entre o Plano Piloto e Taguatinga. Primeira cidade-satélite do DF, Taguatinga, localizada a aproximadamente 20 quilômetros do Plano Piloto, se consolida como um núcleo secundário no DF, e uma centralidade, em função principalmente dos serviços, em relação às demais áreas que se estabeleciam “espontaneamente” nas proximidades. Desde sua concepção, Taguatinga possui uma inter-relação com o Plano Piloto que se estabelece no âmbito das relações de produção, visto que esta cidade-satélite se configura como fornecedora de mão-de-obra para o Plano Piloto. Deste modo, o Estado, detentor das terras entre o Plano Piloto e Taguatinga, passou a investir nesta área através implementação de infra-estrutura viária, com a construção e ampliação da via que interliga as áreas, e também com a implementação de um metrô, facilitando o acesso da mão-de-obra ao Plano Piloto, ao mesmo tempo em que valoriza suas terras.

É relevante destacar que grande parte do mercado de terras no Distrito Federal se realiza em função da propriedade estatal do solo urbano, visto que, o Estado é detentor de grande parte das terras do DF. Segundo LIMA (In: PAVIANI (org), 1996), 60% da área do DF pertence ao Estado, como resultado das desapropriações necessárias à instalação da nova capital, e de acordo com o que foi disponibilizado em seu site¹³, a Terracap herdou um patrimônio de nada menos do que 338.337,37 hectares de terras, somadas a outras desapropriações que chegaram a corresponder a 60% da área do Distrito Federal. Nesse contexto, parte destas terras é vendida a partir de processos de licitação para os incorporadores ou até mesmo para pessoas físicas, em contraponto a este monopólio fundiário do Estado, muitas terras são ocupadas ilegalmente, o que torna a atividade de grilagem de terras muito comum no Distrito Federal, ou seja, essas terras são vendidas por terceiros como se fossem terras privadas apesar de serem públicas. Esta relação de disputa pela propriedade e venda de terras desde a concepção do DF reafirma o espaço como mercadoria neste processo.

¹³ <http://www.terracap.df.gov.br>, acesso: 05/05/08

Mesmo frente a este conflito entre a ocupação e a propriedade da terra, que gera a distinção entre áreas de ocupações legais e ilegais, acentuando a segregação neste espaço, verifica-se que o Distrito Federal ainda possui muitas áreas com potencialidades para expansão urbana. Mas isto não significa dizer que existe uma grande oferta de terras no DF, pois, o Estado, como principal detentor destas terras é o responsável pela disponibilização dessas áreas para o mercado imobiliário, agindo estrategicamente a fim de valorizar o preço dessas terras, criando reservas de terras, não as disponibilizando, provocando assim uma “escassez”, havendo o aumento do valor do solo urbano em função do seu monopólio.

Diante deste movimento que se consolida no Distrito Federal, centro-periferia-centro, revela-se a produção de vazios urbanos como uma estratégia do Estado nesse processo de produção do espaço no DF. Como agente normatizador do espaço e proprietário fundiário, o Estado define legalmente as áreas que não deverão ser ocupadas em determinado momento, ou até mesmo mascara a ocupação de terras através do sistema de concessão temporária a alguns segmentos da sociedade, mantendo-as ocupadas, mas sem perder a posse delas, buscando diminuir a possibilidade de ocupações ilegais.

Nesse sentido, o Estado, no mesmo movimento que limita a ocupação, proporciona áreas de expansão urbana. A dinâmica desse processo implica na criação de áreas de expansão urbana definidas em diferentes períodos, direcionando o mercado imobiliário para uma área pré-estabelecida, até que esta área fique saturada, deslocando esse mercado para outra área determinada pelo Estado, dando continuidade nesse processo, proporcionando sempre novas áreas para a reprodução do capital. Isso ocorreu desde a fundação de Brasília, com a concentração de investimentos do setor imobiliário na Asa Sul, quando esgotado foi transferido para a Asa Norte, posteriormente foram criadas novas áreas de expansão urbana, como o Setor Sudoeste, e agora Águas Claras, e já está definida uma nova área para um futuro próximo, o Setor Noroeste.

A lógica deste processo se configura em um ciclo contínuo de reprodução do capital através da produção do espaço, com uma importante intervenção do Estado, proporcionando uma dinâmica para o mercado imobiliário, prolongando o tempo e os espaços. Desta forma, para que haja a continuidade deste ciclo, é preciso que se consolide uma aliança entre os empreendedores e o Estado, ou seja, entre o capital e o poder político¹⁴.

O Estado não produz este espaço sozinho. Este processo revela uma articulação entre o Estado e os proprietários dos meios de produção, os quais buscam viabilizar seus interesses, tendo como objetivo a acumulação do capital. No Distrito Federal esta relação entre os proprietários dos meios de produção e o Estado se estabelece sem conflitos, visto que os interesses são comuns, partindo do raciocínio que o Estado precisa dos proprietários dos meios de produção para viabilizar seus lucros, no sentido de que o Estado vende a terra, e os proprietários dos meios de produção necessitam comprar essas terras para construir e através da mais-valia realizar sua acumulação. Com isto, esta estratégia do Estado, baseada na tríade reserva-produção-saturação de terras, com a criação de planos de expansão urbana, não só se favorece a venda de terras do Estado em função da valorização por conta da raridade aumentando, mas também satisfaz os interesses das empresas do mercado imobiliário, pois proporciona um ciclo de novos investimentos e reprodução do capital, respaldados por estas ações estratégicas planejadas pelo Estado.

Mas qual seria a lógica desta articulação, ou até mesmo desta aliança firmada entre esses agentes produtores do espaço no Distrito Federal? Em que sentido esses conflitos são subtraídos ou até mesmo anulados? Identifica-se que diante deste jogo de interesses que configuram este processo de produção do espaço no DF, essas relações são estreitadas e facilitadas, pois vários indivíduos que fazem parte do Estado são os mesmos representantes

¹⁴ CARLOS (2001, p. 23) afirma que, no caso da metrópole de São Paulo "(...) o desenvolvimento do ciclo do capital necessita de uma aliança com o poder político, na medida que só este pode atuar em grandes parcelas do espaço, produzir infra-estrutura e colocar em 'suspensão' o estatuto da propriedade privada do solo urbano, liberando as áreas ocupadas para novas atividades, o que significa a criação de novas estratégias na aliança entre as várias formas de capital e o Estado".

das empresas que compõem o mercado imobiliário do Distrito Federal, havendo assim uma convergência dos interesses da reprodução do capital.

Diante do exposto, a produção do espaço no Distrito Federal se revela como uma forma de realização da reprodução do capital, onde o espaço é produzido, utilizado e manipulado como mercadoria, a partir de articulações políticas diretas entre o Estado e os proprietários dos meios de produção, que se utilizam do poder para agir estrategicamente na produção deste espaço, regulando-o, a fim de satisfazer suas necessidades de acumulação do capital.

3. Águas Claras e as estratégias do capital

Você sabe melhor do que ninguém, sábio Kublai, que jamais se deve confundir uma cidade com o discurso que a descreve. (Ítalo Calvino)

3.1. A gênese da produção do espaço de Águas Claras

O processo inicial de produção do espaço no Distrito Federal, como já foi trabalhado anteriormente, teve como característica a criação de periferias, partindo de um centro, em um movimento centrífugo, produzindo um espaço horizontalizado, ou seja, havendo um espraiamento das áreas urbanas, intensificando este aspecto horizontal com a morfologia das construções, devido o baixo gabarito pré-estabelecido no plano urbanístico.

O espaço urbano do Distrito Federal tem a característica de possuir uma morfologia, em sua maioria, constituída por habitações horizontais, com uma grande quantidade de casas, e mesmo a infinidade de edifícios que existe, possui uma característica peculiar que os deixam com uma aparência horizontal, pois além do gabarito máximo das edificações ser de apenas seis pavimentos, os prédios são dispostos em blocos contínuos, ou seja, o comprimento é mais extenso do que a altura, configurando esse aspecto horizontalizado, característica diferencial de Brasília em relação ao restante das metrópoles do Brasil.

No entanto, esse processo não se apresenta mais centrífugo, e sim como um “preenchimento” dos mosaicos constituídos neste espaço urbano em função dos vazios produzidos pelo Estado, para a especulação fundiária. Este “preenchimento” vem sendo orientado pelo Estado, através de estratégias de planejamento para ocupação da área, principalmente com a criação de áreas de expansão urbana, que delimita as áreas a serem produzidas, estabelecendo previamente suas funções.

Atualmente, neste processo de produção do espaço, o que se identifica é a mudança no padrão das construções das habitações do Distrito Federal, devido à inserção de uma morfologia diferenciada do restante do DF, materializando-se como uma morfologia verticalizada¹⁵, com grandes edifícios

¹⁵ O processo de verticalização no Brasil surge, segundo SOUZA (1994, p.88), “vinculado a um período específico do modo de produção capitalista, possibilitado pelo avanço tecnológico, ligado a produção do espaço habitado e que a penetração da técnica, associada ao surgimento de múltiplos agentes interessados nessa produção, articula-se sob formas que vão se diferenciando no tempo”.

e bastante adensados, distanciando-se da estrutura original proposta para esse território, no entanto, configurando-se como um processo tardio se comparado às demais metrópoles brasileiras. Águas Claras representa a ruptura com esse padrão arquitetônico inicial da Brasília modernista planejada por Lúcio Costa, rendendo-se ao modelo da fisionomia internacionalizada das grandes cidades capitalistas¹⁶, porém um pouco mais tarde do que as outras áreas urbanas brasileiras, representando um novo momento da produção do espaço no DF.

Águas Claras corresponde a Região Administrativa número XX do Distrito Federal, localizada a 19 quilômetros do Plano Piloto, compondo a mancha urbana sudoeste do DF (figura 6). O que se observa é uma ilha com uma concentração de enormes edifícios, formando uma barreira no horizonte, diferentemente dos seus arredores. Esta área foge totalmente às características das demais áreas urbanas do DF, sendo formada por prédios altos, em média com 15 andares, no formato de condomínios fechados, com destaque para grandes áreas de lazer, diferentemente do que ocorre no Plano Piloto e nas demais áreas.

Em contraponto ao restante do Distrito Federal, Águas Claras aparece na paisagem como uma “ilha vertical” em meio a toda imensidão plana, podendo ser vista de vários pontos do território devido à verticalização das edificações. Apesar de complementar a principal mancha urbana do DF, composta pelo Guará¹⁷ e Taguatinga¹⁸, cercada por rodovias de grande importância, Águas Claras ainda está diretamente rodeada por áreas de chácaras, como o Setor de Mansões *Parkway*¹⁹, o que possibilita um maior

¹⁶ Segundo SOUZA (1994, p.25), “Essa internacionalização da fisionomia metropolitana vai acentuar-se nos anos 70”.

¹⁷ O Guará, atualmente classificado como uma região administrativa, nasceu de mutirão de funcionários da Novacap, que em 1967 começaram a construir suas casas. O projeto foi estendido a servidores de outras instituições do governo. O Guará, localizado bem próximo do Plano Piloto, continua atualmente com suas características habitacionais e possui um forte comércio local. Fonte: www.guiadebrasil.com.br, 20/01/2007.

¹⁸ Taguatinga nasceu como acampamento de operários da construção de Brasília, mais tarde destinada a abrigar as invasões formadas ao redor do Plano Piloto. Atualmente é a região administrativa mais importante depois da R.A. de Brasília, devido a sua grande população, seu comércio, e agora por ser a sede do Governo Distrital. Fonte: www.guiadebrasil.com.br, 20/01/2007

¹⁹ A criação do loteamento das Mansões Suburbanas Parkway (MSPW) foi incluída no Plano Urbanístico de Brasília, em uma das suas últimas alterações em 1957/58. Com lotes iniciais de 20.000 m² o SMPW foi concebido para ser implantado por partes, tendo sido registrado inicialmente as áreas destinadas ao uso residencial. Em dezembro de 1999 o Governador do Distrito Federal enviou à Câmara Legislativa o Projeto de Lei Complementar nº 451/99 que permite ao poder executivo o parcelamento das áreas verdes

destaque à sua morfologia, se comparada com o seu entorno imediato. (figura 7)

Figura 6: Localização de Águas Claras

Fonte: <http://www.forj.com.br/mapas/brasil.htm>, <http://www.brasil-turismo.com/mapas/mapa/df.jpg>, www.googlemaps.com, acesso, 02/010/2009

o Setor de Mansões ParkWay com lotes de uso residencial, coletivo e de bens e serviços. (COODEPLAN, 2006)

Figura 7: Imagem aérea de Águas Claras

Fonte: Autoria Própria, 2009.

Mas qual a lógica da ruptura do padrão arquitetônico que modifica a morfologia do Distrito Federal? Esta ruptura se dá no sentido de satisfazer as necessidades dos agentes produtores deste espaço frente a este novo momento reprodução do capital, que se caracteriza por uma veloz circulação de mercadorias, buscando-se alcançar a velocidade da circulação do dinheiro, frente a este momento de financeirização do capital, tendo a acumulação como objetivo deste processo. Diferente do momento da construção de Brasília, quando a base da produção deste espaço estava calcada na necessidade de satisfazer os interesses do capital industrial, que se realizou por meio da intensa implementação de infra-estrutura, gerando demanda para a produção de mercadorias a serem utilizadas na construção civil, dando respaldo à produção das indústrias estrangeiras que se instalavam no Brasil. No entanto, ainda nesse sentido, surge outro questionamento, como se revela a lógica de produção do espaço de Águas Claras neste novo momento de reprodução do capital? A fim de elucidar esse questionamento é preciso compreender como e em que contexto Águas Claras surge e é produzida.

Águas Claras surge como fruto de projetos elaborados pelo Governo do Distrito Federal desde a década de 1970, concebidos com o intuito de criação de uma área de expansão urbana promovida pelo Estado. Dois projetos foram elaborados em momentos diferentes, o primeiro no governo de Elmo Serejo,

em 1977, o qual não foi implementado, e o segundo em 1991, no governo de Joaquim Roriz, com o início de sua execução em 1992.

Em 1977, no governo do Governador Elmo Serejo, foi elaborado o Plano Estrutural de Ordenamento Territorial (PEOT) do DF, no qual estava contido o “Projeto Águas Claras”²⁰, projeto este que tinha como objetivo transformar aquela área entre o Plano Piloto e Taguatinga em um grande centro de comércio, serviços gerais e universitários, ou seja, uma descentralização das atividades econômicas do setor terciário do centro de Brasília para assistir o grande contingente populacional instalado nas cidades-satélites, com o discurso de gerar novos empregos para esta população periférica, e com isto, a criação de uma nova centralidade (figuras 8 e 9). O Profº Aldo Paviani, que participou da elaboração do projeto Águas Claras afirma que:

A área Águas Claras, também denominada de área complementar nº1 (AC 1), no PEOT, se constitui em um espaço privilegiado no contexto dos espaços a ocupar o Distrito Federal (DF). Sua acessibilidade física deriva de sua localização central dentro da malha urbana e a amplitude da área disponível exige uma destinação que ponha em relevo os aspectos mais significativos da metrópole em formação. A urbanização em curso no DF tem dado a Brasília uma estrutura polinucleada, com uma constelação de núcleos esparsos, em muitos aspectos dependente do núcleo central – o Plano Piloto. Este vai assumindo cada vez mais o papel de “Central Business District” (CBD) da Capital Federal. Ao assumir esse papel, o plano piloto reterá as funções específicas da alta administração federal e do próprio DF, liberando outras que, não necessitando de altos limiares, podem ser localizadas perfeitamente em Águas Claras, ou AC 1, sem se tornarem inacessíveis. Antevendo este quadro, o PEOT enuncia, preliminarmente, o papel da AC 1: “a primeira dessas zonas compreende áreas contíguas a Taguatinga ao longo da EPCT (Estrada Parque Contorno de Taguatinga). Foram previstos para sua ocupação centros de pesquisas, universidade e outras atividades afins (...) Outra atividade, não excluindo a anterior (...) seria a localização de uma zona comercial e de atividades que, estendendo e fortalecendo o atual centro de Taguatinga, fizesse com que o mesmo passasse a funcionar como um catalisador do aglomerado urbano em formação. (PAVIANI, 1984, p. 84)

²⁰ A denominação do projeto e futuramente da área de Águas Claras foi proveniente da Residência do Governador do Distrito Federal, Residência Oficial de Águas Claras, já existente anterior ao projeto.

Figura 8: Área do Projeto Águas Claras 1 no DF

Fonte: ZIMBRES, P. Projeto Águas Claras: espaço para atividades futuras. IN: PAVIANI, A. (org.) Urbanização e Metropolização. Brasília: Ed. UNB, 1987.

Figura 9: Bairro Águas Claras do Projeto Águas Claras 1

Fonte: ZIMBRES, P. Projeto Águas Claras: espaço para atividades futuras. IN: PAVIANI, A. (org.) Urbanização e Metropolização. Brasília: Ed. UNB, 1987.

Em 1984, no Governo de José Ornellas, este plano foi retomado, e várias estratégias foram repensadas para ocupação, organização e utilização desta área, mas mesmo assim o projeto não foi colocado em prática.

Mesmo o projeto “Águas Claras 1” não tendo sido executado neste primeiro momento, sua elaboração contribuiu com o processo de especulação fundiária diante da possibilidade da construção anunciada pelo Estado por meio deste projeto. A probabilidade de implementação de um projeto de expansão urbana nesta área contribuiu com esta especulação, visto que a possibilidade de investimento em infra-estrutura em uma área pré-definida pelo Estado influencia no aumento do valor da terra.

Diante deste contexto de elaboração dos projetos para ocupação desta área, surge um questionamento: como que uma área, localizada entre duas áreas urbanas já consolidadas, Taguatinga e Guará, caracteriza-se como um fragmento de uma mancha urbana, praticamente vazio, sem ocupações relacionadas com este meio urbano que o cerca? O que se identifica é que essas terras eram de propriedade do Estado, o que facilita sua ação estratégica na definição das atividades a serem desenvolvidas nesta área. E, com o intuito de diminuir as possibilidades de ocupações ilegais na área, essas terras eram ocupadas por chácaras que estavam sob a consignação, mas a propriedade continuava sendo do Estado, deste modo, consolidando esta área como uma reserva de terras, incluindo-as na lógica de produção do espaço do Distrito Federal. Essa estratégia de reserva de terras pelo Estado e sua relação com a propriedade da terra que hoje se encontra Águas Claras, contribui inicialmente para a construção do entendimento do processo de produção do espaço de Águas Claras.

Em 1991, no governo de Joaquim Roriz (1991-1995), o projeto de ocupação de Águas Claras é retomado, denominado de Projeto “Águas Claras 2”, o qual corresponde ao projeto implementado. Este novo projeto praticamente não utilizou as bases que foram estabelecidas no primeiro projeto para Águas Claras, permanecendo praticamente apenas o mesmo nome e a

localização, pois nem a área de abrangência foi a mesma. A área original do “Projeto Águas Claras 1” era muito maior do que a área de Águas Claras hoje, segundo ZIMBRES (1987), a área do projeto original correspondia a :

(...) 4000 hectares, limitada ao norte pela via Estrutural, ao sul pela Estrada Parque Núcleo Bandeirante (EPNB), a oeste pela Estrada Parque do Contorno (EPCT) e a leste pelo setor de Mansões Parkway (MSPW)”, mas “(...) estendeu-se então o limite a leste em direção às margens do córrego Vicente Pires, avançando até a periferia do Guará. O projeto deveria se ocupar (...) do disciplinamento da ocupação de toda encosta que se estende de Taguatinga ao Guará, abrangendo áreas urbanas, rurais e de controle ambiental. (ZIMBRES, 1987. p.224-225)

A área atual é semelhante ao que era denominado no projeto inicial como “Bairro Águas Claras”, ou seja, uma das áreas reservadas no projeto como áreas urbanas. Apenas a área do “Bairro Águas Claras” é correspondente a Águas Claras atual, mas as atividades que deveriam existir nesta área foram modificadas, tanto o foco quanto a abrangência dos usuários, além desta área também ter sido expandida. No “Projeto Águas Claras 1” as atividades econômicas deveriam ser de comércio e serviços de âmbito metropolitano, com poucas habitações, apenas para alguns trabalhadores da área, entretanto, Águas Claras atualmente apresenta-se como mais uma área–dormitório do DF, com comércio e serviços apenas de abrangência local, com um enorme número de residências, e a maioria da população trabalha na área central de Brasília, no chamado Plano Piloto.

Águas Claras surge como um espaço pré-definido pelo Governo do Distrito Federal, como uma área de expansão urbana, com implantação de um centro com caráter regional, regulamentada no Plano Diretor de Ordenamento Territorial de 1996 (PDOT). Esta surgiu como sendo uma expansão urbana na Região Administrativa²¹ de Taguatinga (que após 40 anos crescera bastante tal

²¹ O Distrito Federal é dividido politicamente não em cidades, mas sim em Regiões Administrativas. Esta é uma divisão realizada pelo Governo do Distrito Federal. Atualmente existem 26 regiões administrativas no

qual o Plano Piloto²²), com o discurso de suprir a necessidade de habitações para a classe média do Distrito Federal. Este discurso corresponde a uma estratégia de valorização da área, pois, a partir do momento em que o Estado determina a classe média como público alvo desta expansão, agrega-se valor a essa terra, visto que, apesar de estar na periferia do Plano Piloto, como parte integrante de Taguatinga, esta área corresponde a um reduto de “iguais” que se identificam como classe média, o que diferencia o valor da terra das demais áreas da periferia que a cerca.

No entanto o que se revela é que Águas Claras surge para dar continuidade ao processo de reprodução do espaço do DF, em que o Estado, por ser o maior proprietário fundiário, produz uma raridade ao criar uma reserva de terras, agregando valor a estas, disponibilizando-as no momento em que as demais áreas disponíveis já estão saturadas pelo mercado imobiliário, proporcionando a perpetuação do ciclo de reprodução do mercado para si e para os proprietários dos meios de produção.

Este momento da reprodução do espaço do DF tem como característica o preenchimento das “lacunas” da mancha urbana a sudoeste do Plano Piloto, ou seja, momento de produção do espaço das reservas de terras criadas pelo Estado (desde o período da construção de Brasília) em função de todo o processo de valorização da área, que se deu com a elaboração de planos de expansão urbana, como também por toda uma infra-estrutura instalada entre Taguatinga e o Plano Piloto. Nesse sentido Águas Claras se materializa como parte deste processo.

Em 16 de dezembro de 1992 foi editada a Lei nº 385, que "Autoriza a implantação do Bairro Águas Claras e aprova o Plano de Ocupação", motivo pelo qual é considerada a data de sua criação. Porém, Águas Claras só tornou-se politicamente independente de Taguatinga, ou seja, passou ser considerada

DF, sendo a última implementada em janeiro de 2005. Estas regiões administrativas são administradas pelos chamados administradores regionais, indicados pelo governador do DF, a que estes são subordinados. Popularmente essas regiões administrativas são chamadas de cidades-satélites.

²² Quando for referido o termo “Plano Piloto” neste trabalho, este corresponderá à área do Distrito Federal planejada pelo urbanista Lúcio Costa para a implantação da nova capital da República do Brasil, inaugurada em 1960, no caso Brasília.

pelo Governo do Distrito Federal (GDF) como uma Região Administrativa (RA), em 2003²³.

Essa emancipação de Águas Claras em relação a Taguatinga contribuiu com a continuação do processo de valorização desta área, pois, por Taguatinga ter surgido a partir da ocupação de pessoas que vieram trabalhar na obra de Brasília, consolidou-se no imaginário das pessoas como uma periferia habitada por pobres (mesmo com toda transformação, para melhor, do padrão de vida das pessoas que habitam esta área), gerando um preconceito pelas pessoas de classe média em função desta representação. Deste modo, a partir do momento que Águas Claras não é mais parte de Taguatinga, somando-se o discurso estabelecido pelo Estado e corroborado pelo setor imobiliário de uma área para classe média, agrega-se um valor simbólico à área, o que irá impulsionar as vendas dos imóveis já construídos, além de alavancar a construção de novos imóveis, gerando um “boom” habitacional em 2005. Segundo o vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal - Sinduscon-DF, Júlio César Peres, atualmente Águas Claras é considerada o maior canteiros de obras da América Latina, “É o maior canteiros de obras da América Latina, se imaginarmos que não há nenhuma outra cidade com tantos empreendimentos concentrados.” (CORREIO BRAZILIENSE, 2007, p. 2).

Para Águas Claras estão previstas cerca de 750 edificações residenciais dispostas numa área de 808 hectares, entretanto, hoje esta área já é composta por um terço dessas habitações, um total de 240 prédios, porém outros 110 já estão em fase de construção. A população em 2007 já é de 53 mil habitantes, em uma área que deverá ser ocupada por 163 mil moradores. Cerca de 300 milhões de reais são investidos por ano na cidade, segundo a administração local (tabela 2).

²³ A lei que implementa Águas Claras como um região administrativa do DF é a Lei nº 3153, de 6 de maio de 2003.

Tabela 2: Quantidade de Edifícios e População – Águas Claras

Águas Claras	Anterior a 2006	2006	Perspectivas
Edifícios Prontos	40	240	750
Edifícios em Construção	200	110	0
População	9 mil	53 mil	163 mil

Fonte dos dados: CORREIO BRAZILIENSE, 2007.

Esta produção de um espaço com o limite de edificações pré-definidas, com um número de população já pré-estabelecido, faz parte da estratégia de reprodução do espaço do Distrito Federal, estabelecendo-se o tempo de exploração deste espaço delimitado, o que proporciona a possibilidade de planejamento de outra área a ser explorada pelo mercado imobiliário, que está sendo preparada, durante este período, para ser inserida nesta lógica, dando continuidade ao ciclo de produção do espaço do DF e conseqüentemente, à reprodução do capital.

Na tabela abaixo (tabela 3) estão expostos os diferentes momentos do processo de criação e de ocupação de Águas Claras, desde a criação do Projeto “Águas Claras”, em 1977, ao momento do “boom habitacional” que se caracteriza com uma intensa construção de edifícios habitacionais na área, em 2005. Nesse sentido, esse processo de aproximadamente 30 anos corresponde a um período de ocupação de uma área a partir da criação de várias estratégias, inicialmente estratégias de valorização da área desenvolvidas pelo Estado, a fim de agregar valor a suas terras para vendê-las, e posteriormente, aliadas a essas, estratégias elaboradas pelo setor imobiliário, a fim de alavancar as vendas de seus imóveis.

Tabela 3: Cronologia da gênese do espaço urbano de Águas Claras

Ano	Processo de Ocupação de Águas Claras
1977	Projeto Águas Claras
1984	Idealização do Bairro Águas Claras – Retomada do plano de 1977
1992	Legalização da área para implementação de Águas Claras e Início das Licitações
1995	Início das Construções dos Primeiros Edifícios
2003	Emancipação de Taguatinga e passa a ser uma Região Administrativa
2005	“Boom” habitacional, maior canteiro de obras da América Latina

Fonte: Autoria Própria, 2007.

O que inicialmente chama atenção para a análise desse espaço é o grande “boom habitacional” que se estabelece em Águas Claras em um curto espaço de tempo, visto que, em 2006, por exemplo, mais de 200 edifícios foram entregues, ou seja, quase um edifício por dia, havendo uma veloz modificação da paisagem. Em busca de revelar o porquê e como se deu esta modificação da paisagem, tentar-se-á desvendar, nesta pesquisa, a lógica de produção deste espaço que se insere em um âmbito maior do que Águas Claras em si, e sim na lógica de reprodução do capital no DF.

Anteriormente a esse processo de expansão urbana, a área que hoje é Águas Claras apresentava uma paisagem completamente diferente da atual, era uma área rural, com as atividades voltadas para o setor agrícola, ocupada, em sua grande parte, por chácaras. A transformação dessa paisagem para a paisagem urbana que se encontra atualmente aconteceu rapidamente, em menos de 15 anos a paisagem foi transformada quase que completamente, sobrando poucos elementos referentes aos tempos anteriores. As formas e as relações sociais anteriores, moldadas pela produção rural, para própria

subsistência dessa população, foram praticamente eliminadas desta área, como é possível ver nas imagens a seguir. (figuras 10, 11 e 12). Este rápido processo de transformação desta área foi facilitado em função da propriedade da terra, visto que, como já foi dito anteriormente, essas terras ocupadas pelos chacareiros foram concedidas a eles sob consignação, mas a propriedade continuou sendo do Estado, o que proporcionou a diminuição dos conflitos no momento de re-incorporação dessas terras para outros fins.

Figura 10: Área de Águas Claras em outubro de 1992

Fonte: Correio Braziliense, 21/04/2006

Figura 11: Águas Claras em maio de 2000

Fonte: http://www.superbrasil.com/sat/aguasclaras_2000_2.jpg, acesso: 20/05/2009

Figura 12: Águas Claras em 2006

Fonte: <http://www.infobrasil.com.br/sat/satelites.htm>, acesso: 10/12/2006

Atualmente Águas Claras já se apresenta como sendo uma área com uma grande densidade de edifícios, onde os espaços são utilizados por completo, o que ocasiona no descumprimento da lei de solo por parte das construtoras, que muitas vezes avançam seus empreendimentos nas calçadas,

invadindo outros terrenos, e principalmente descumprem o limite do gabarito autorizado para a construção dos edifícios, que inicialmente era de três vezes a área do lote, cerca de 12 andares, e hoje é possível encontrar prédios com mais de 30 andares. Os edifícios são construídos ultrapassando os limites verticais e horizontais.

A lógica de ocupação máxima da terra pelas construções consiste no sentido da maior obtenção de lucro, visto que, ao utilizar o máximo do espaço, permitido ou não, mais mercadorias serão produzidas e disponibilizadas no mercado. Nesse sentido, os proprietários dos meios de produção constroem utilizando o máximo de espaço possível, a fim de parcelar a maior quantidade de imóveis, visto que este é o objetivo de se verticalizar esta área e fugir do padrão das demais áreas do DF, construir mais em menos espaço horizontal, pois quando se compra um terreno paga-se apenas pela área horizontal podendo construir tanto pra cima quanto pra baixo, gerando um grande lucro.

Esta “superocupação” do espaço de Águas Claras pelas construções amontoadas dos edifícios, utilizando todos os as áreas disponíveis é favorecida pelo plano urbanístico elaborado para a área (ver anexo), que reduz o espaço da rua, das praças, ou seja, as áreas livres, a fim de possibilitar a máxima utilização da área para a construção de edifícios. Este plano urbanístico elaborado para Águas Claras, onde há um grande parcelamento das terras que produz uma quantidade máxima possível de lotes a serem disponibilizados para a construção de edifícios, é concebido como um instrumento estratégico pelo e para o Estado, pois este parcelamento da terra gera maior lucro para o Estado em função da quantidade de mercadorias fundiárias a serem vendidas. Além disto, as normas de uso do solo estabelecidas no plano urbanístico de Águas Claras favorecem a ação das construtoras na produção de mais mercadorias imobiliárias. Em função destas estratégias elaboradas a fim de uma maior acumulação do capital, a paisagem de Águas Claras se apresenta bastante árida devido à grande quantidade de concreto existente e à supressão das áreas livres e áreas verdes, visto que o verde existente em Águas Claras se concentra no parque concebido no plano urbanístico, no entanto, este se

revela, na verdade, como um elemento agregador de valor à terra e aos imóveis (figura 13).

Figura 13: Densidade, altura e aridez das construções em Águas Claras

Fonte: Autoria Própria, 2009.

Essa configuração da paisagem de Águas Claras, caracterizada pela verticalização, adensamento de edifícios e supressão dos espaços livres, revela um momento de modificação da reprodução do espaço no Distrito

Federal, visto que Águas Claras surge como sendo o “paraíso” do setor imobiliário no Distrito Federal, pois até então não havia no DF a produção de um espaço promovido pelo Estado nesses moldes de grande adensamento e verticalização, permitindo uma maior mobilidade do mercado imobiliário, o que contribui com a continuação da reprodução do capital. Talvez esta modificação dos moldes de produção do espaço tenha se dado em função das atuais exigências do momento atual de financeirização do capital, em que a velocidade de circulação do capital é cada vez maior, havendo a necessidade de um maior número de mercadorias para que este processo se realize para os proprietários dos meios de produção do Distrito Federal.

3.2. Águas Claras e a infra-estrutura viária

A implementação de infra-estrutura viária se apresenta como uma ação determinante no processo de produção do espaço de Águas Claras, com ênfase para a criação do metrô, mas não sendo menos importante as intervenções realizadas na rodovia de acesso a área. O entendimento destes processos de implementação de infra-estrutura viária contribuem para a compreensão da lógica da produção do espaço de Águas Claras.

Quando o projeto de Águas Claras foi lançado, as facilidades do metrô eram utilizadas como um grande atrativo para quem estava procurando um imóvel de qualidade, e mais barato do que no Plano Piloto, visto que o metrô corta esta área de Águas Claras ao meio, com a presença de quatro estações de embarque-desembarque (figura 14), mas atualmente três em funcionamento. Diante disto, cabe aqui uma análise do processo de implantação do Metrô no DF, a fim de compreender sua relação com a produção do espaço de Águas Claras.

Figura 14: Águas Claras, seus limites geográficos e as estações de Metrô

Fonte: Google Earth, 10/12/ 2006 (modificado)

Essa característica da proximidade ao metrô é exaltada tanto no discurso do Estado, no caso aqui representado pela Terracap, quanto nos anúncios elaborados pelos agentes imobiliários atuantes em Águas Claras, sempre com o intuito de agregar valor à terra, no caso da Terracap, e ao imóvel, no caso dos agentes imobiliários.

Águas Claras é mais que um projeto, é uma verdadeira cidade planejada para atender a demanda habitacional da classe média do Distrito Federal. Sua proposta envolve uma qualidade de vida diferenciada para seus habitantes, sobretudo no que diz respeito aos serviços públicos, como os transportes coletivos urbanos. Com localização privilegiada, Águas Claras é beneficiada pela linha do Metrô, ao longo de sua extensão, com três estações.

<http://www.terracap.df.gov.br/mostrapublicacao.asp?id=63592>, 05/05/08

Fica evidente nas propagandas dos apartamentos em Águas Claras a utilização da proximidade do metrô como um fator de para agregar valor aos imóveis, sendo este fator o eixo principal da propaganda, como pode ser visto nas figuras abaixo, que descreve a proximidade do metro como “a localização do seu sonho”, e ambas colocam a localização do empreendimento sobre o mapa do metrô. (figuras 15 e 16)

Figuras 15: “A localização do seu sonho”

Fonte: Panfleto Publicitário

Figuras 16: Anúncio publicitário de imóveis com destaque para as facilidades do Metrô

Fonte: Panfleto Publicitário

A idéia de implementação do metrô no Distrito Federal surgiu nos finais dos anos 1970, na mesma época do “Projeto Águas Claras 1”, mas só foi colocada em prática no governo de Joaquim Roriz, já na década de 1990. As construções foram iniciadas em janeiro de 1992, “coincidentemente”, contemporâneas ao projeto “Águas Claras 2”, entretanto o metrô só teve o início de seu funcionamento em 1997.

Em 1988, foi aprovada, no Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente – Cauma, por unanimidade, a proposta de Lúcio Costa. Em decorrência, no governo Roriz, em 1991, cria-se o Grupo Executivo de Metrô do Distrito Federal, que acelerou os projetos, desenvolvidos pela Engevix. O EIA/Rima foi aprovado pelo Cauma em 13 de setembro, após algumas modificações indicadas no estudo de Lúcio Costa. (LIMA, In: PAVIANI, 1999, p. 275)

Ao analisar a cronologia da gênese de produção do espaço em Águas Claras exposta no tópico anterior, pode-se observar a simultaneidade entre as datas do início do funcionamento do metrô em 1997, e da entrega dos primeiros edifícios em Águas Claras, os quais tiveram suas construções iniciadas em 1995, além de que a idéia inicial de implantação do metrô surge no mesmo governo da concepção do primeiro projeto para Águas Claras, e a

retomada do projeto do metrô se dá no governo de Joaquim Roriz, tal qual a retomada o projeto para Águas Claras. Mas qual o motivo dessas “coincidências”? Qual o sentido dessa sincronia de ações?

O discurso, por parte dos empresários da construção civil e pelo Estado é de que Águas Claras surge com a característica de viabilização do metrô do Distrito Federal, como foi comentado pelo diretor da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e proprietário de construtora, José Wilson, no Jornal da Comunidade em maio de 2005.

A cidade nasceu como forma de viabilizar o metrô, numa área que ligava o Guará à Taguatinga e que era inabitada. Com Águas Claras, se criaram oportunidades para a urbanização dessa área. (JORNAL DA COMUNIDADE, 30/05/2005).

Entretanto, o que se revela é que a instalação deste metrô ocorre como uma estratégia do Estado de valorizar as áreas cortadas por esta obra, pois como analisa a Professora Ana Fani, “O solo urbano enquanto mercadoria tem valor que se expressa através da localização, papel e grau de interrelação com o espaço global produzido mesmo que seja potencial, dentro de condições específicas” (CARLOS, 2005, p. 53). Desta forma, o não acesso às centralidades se apresenta como um elemento de segregação, acentuando as desigualdades no espaço, nesse sentido, a infra-estrutura de transporte é utilizada como um forte elemento de valorização do solo, pois promove a articulação dos espaços fragmentados, proporcionando uma maior “interrelação com o espaço global produzido”. Sobre isso HARVEY (2005) utiliza as palavras de Marx para explicar esse valor agregado pelo transporte:

A indústria do transporte e comunicação, que “vende mudança de localização” (MARX, 1967, vol. 2: 52), é diretamente produtora de valor, pois “economicamente considerada, a condição espacial, o ato de trazer o produto ao mercado, pertence ao próprio processo de produção. O produto está realmente acabado apenas quando está no mercado” (MARX, 1973: 533-4). (HARVEY, 2005, p. 49)

Nesse sentido, como Águas Claras encontra-se localizada na periferia do DF, essas terras são inicialmente menos valorizadas do que as áreas nas proximidades do centro, em função da distância, visto que a localização, a proximidade da centralidade, se estabelece como um fator de valorização da terra. Com isto, várias estratégias são criadas pelos agentes produtores do espaço a fim de amenizar essa desvalorização da terra em função da localização. Uma estratégia desenvolvida pelo Estado no Distrito Federal, com o intuito de valorização dessas terras em Águas Claras, se dá através da tentativa de amenizar essas distâncias por meio da interligação desta área periférica com a área central pelos transportes, diminuindo o tempo de deslocamento, criando possibilidades de acesso, facilitando a circulação de mercadorias e de mão-de-obra.

Na produção do espaço de Águas Claras esta estratégia se realiza com a implementação do metrô, e esta relação com o metrô se dá principalmente por interligar esta área com a centralidade do Plano Piloto, visto a necessidade de deslocamento desta população que residirá em Águas Claras, pois estas pessoas configuram um potencial de mão-de-obra qualificada para as relações de produção no Plano Piloto. Em contraponto, a extensão do metrô para áreas mais periféricas, como Taguatinga, Samambaia e Ceilândia, onde se encontra uma mão-de-obra menos qualificada, articula Águas Claras com a mão-de-obra que irá trabalhar nas construções dos edifícios e nas demais atividades locais de comércio e serviços que se estabelecerão. O que se identificou em entrevistas²⁴ realizadas com pessoas que trabalham em Águas Claras é que

²⁴ Essas entrevistas foram realizadas no ano de 2009, tendo o público-alvo os trabalhadores e moradores de Águas Claras, a fim de compreender a dinâmica produtiva da área, buscando identificar de onde vêm os trabalhadores de Águas Claras e onde trabalham os moradores desta área. E de acordo com estas entrevistas foi possível identificar que grande parte dos trabalhadores que atuam em Águas Claras é

grande parte deste contingente de mão-de-obra mora em Ceilândia e utiliza o metrô como meio de transporte para chegar ao trabalho. Desta forma, estas articulações de valorização dessas terras por meio da implementação do metrô se realizam no âmbito das relações de produção.

Figura 17: Mapa do sistema metroviário do DF e da origem do fluxo de mão-obra para Águas Claras e a partir de Águas Claras

Fonte: <http://www.transportes.gov.br/ferro/metrodf/mapadf.htm>, acesso: 12/10/2006.
(modificado)

Esse aspecto do metrô como um elemento importante para as relações de produção fica evidente no Distrito Federal diante do fato de que o metrô funcionava apenas em horário comercial, e era fechado nos finais de semana, pois deveria ser utilizado apenas com a finalidade de deslocamento para as áreas centrais apenas para o trabalho, apresentando-se, desta forma, como um

proveniente de outras localidades da periferia do DF, principalmente de Ceilândia, e que grande parte dos moradores de Águas Claras trabalha no Plano Piloto. No entanto, não foi realizada uma análise estatística para este fim.

elemento articulador das relações de produção e segregador das relações sociais ²⁵.

Deste modo, entende-se que a criação de infra-estrutura é um grande instrumento para agregar valor à terra, principalmente se essa infra-estrutura for de transporte, pois interliga os espaços, diminuindo os tempos de deslocamento, articulando o espaço fragmentado, no caso do DF, entre centro e periferia. LIMA (In: PAVIANI, 1999, 276) relata que em fevereiro de 1993 houve uma valorização de até 400% em alguns imóveis localizados nas áreas ao longo da linha do metrô do DF, corroborando com esta lógica.

É importante salientar que as terras favorecidas neste processo de valorização são de propriedade do Estado, revelando assim o real interesse do Estado neste processo, ou seja, agregar valor à terra com implementação de infra-estrutura viária, visando sua venda futura, respaldada por um plano de expansão urbana já elaborado para a área. O Estado então se configura como um agente hegemônico neste processo, visto que ele possui os instrumentos legais para implementação de infra-estrutura, o que irá interferir no valor da terra, terra esta que é de sua propriedade, ou seja, ele age em diferentes momentos deste processo, havendo assim a probabilidade de menos conflitos entre os agentes produtores do espaço na execução destas ações, facilitando a reprodução e acumulação no capital. Nesse sentido, os proprietários dos meios de produção adquirem essas terras para realização de suas obras já com um alto preço em função deste valor agregado, mas não “sofrem” com isto, visto que todo o ônus do processo é repassado para o consumidor final desta mercadoria, que paga por todo esse valor produzido.

Nesse sentido, é possível perceber que o metrô, o qual nos discursos dos proprietários dos meios de produção e do Estado se apresenta como sendo viabilizado com a construção de Águas Claras, na realidade se configura

25 O metrô do DF passou a funcionar até as 23:30h a partir de 1º de maio de 2007, pois até então só funcionava até às 20h. E em 4 de agosto desse mesmo ano o metrô começou a funcionar nos finais de semana, no horário das 7h às 19h, com o valor do bilhete pela metade do preço, apenas um real.

como sendo uma estratégia do Estado a partir de uma implementação de infraestrutura, agregando valor ao solo, a fim de realizar a especulação fundiária.

Além do metrô, grandes obras de infra-estrutura foram realizadas pelo Estado nas proximidades de Águas Claras, como é o caso do complexo de viadutos da EPTG (Estrada Parque-Taguatinga, principal via de acesso a Águas Claras, a qual liga Taguatinga ao Plano Piloto), inaugurado em 2008 (figuras 18 e 19). No entanto, vale salientar que esta construção viária não vai agregar valor apenas à área de Águas Claras, mas principalmente à área de Vicente Pires, que fica exatamente ao norte de Águas Claras. Esta área, integrante da Região Administrativa de Taguatinga até 2009, se configurava com uma ocupação urbana ilegal em áreas de “colônias agrícolas”, uso pré-definido pelo Estado no Plano Diretor. No entanto em 2009, esta área foi “emancipada” de Taguatinga e se configura como a mais nova R.A. do DF, e em função disto, esta área está passando por um processo de legalização dos lotes, que serão licitados pela Terracap, dando prioridade aos atuais moradores, mas serão vendidos a preço de mercado. Com isto, a construção deste complexo de viadutos se estabelece como uma estratégia importante para agregar valor à área. Este movimento revela a dinâmica da intervenção do Estado para a valorização de suas terras por meio da implementação de infraestrutura.

Figura 18: Placa e construção dos novos viadutos na EPTG

Fonte: Autoria Própria, 2007

Figura 19: Obra construção dos novos viadutos na EPTG concluída em 2008, com destaque para a localização de Águas Claras, Taguatinga e Vicente Pires

Fonte: <http://vicentepires.blogspot.com/2008/08/viadutos-inaugurados.html>, acesso: 03/04/2009 (modificado)

A EPTG sofreu uma grande intervenção de ampliação, realizada pelo Estado, em 1995. Este momento coincide com o início das construções dos primeiros edifícios e de venda de lotes em Águas Claras, revelando a estratégia de valorização das terras públicas dos DF através de ações do Estado, com investimentos em infra-estrutura, corroborando com a idéia do espaço como estratégico para a reprodução do capital. Essas intervenções podem ser identificadas ao se observar as figuras 20 e 21.

Figura 20: EPTG em 1971

Fonte: Arquivo Público do Distrito Federal

Figura 21: Ampliação da EPTG em agosto de 1995.

Fonte: Arquivo Público do Distrito Federal

Nesse sentido, desvenda-se que o Estado se configura como um importante agente produtor do espaço de Águas Claras, devido a suas ações estrategicamente planejadas de valorização desta área, com a implementação de grandes obras viárias, metrô, viaduto, ampliação das vias, a fim de diminuir a desvalorização “natural” que se estabelece em relação às demais áreas de classe média do DF, em função da distância das áreas centrais. E este ainda se utiliza do discurso que Águas Claras surge como viabilização do metrô que havia sido construído, no entanto essa dinâmica se revela como fruto de ações estratégicas coordenadas pelo Estado no processo de produção deste espaço, que se insere como um momento do processo de produção do espaço do DF. Diante disto, observa-se que o Estado age no DF como grande especulador fundiário, utilizando-se do papel de normatizador do espaço, não para satisfazer as necessidades da população, e sim como uma estratégia de reprodução do capital, agregando valor à terra urbana.

3.3. Águas Claras e o mercado imobiliário

A Terracap é uma empresa pública do Distrito Federal que tem a função de administrar as terras de propriedade do DF, há 36 anos, visto que anterior a este período, a Novacap era a responsável por esta atividade, como foi visto no capítulo anterior. A Terracap se revela, na prática, como o agente fundiário do Distrito Federal, visto que é a responsável pelo processo de loteamento e licitação das terras públicas do DF, agindo como representante dos interesses do Estado neste processo de venda de terras, favorecendo a especulação fundiária no momento em que não disponibiliza essas terras e produz a raridade em função desta reserva de terras, apesar de em seu discurso de combate à especulação imobiliária, relatando o oposto, como pode ser visto abaixo:

As licitações públicas da TERRACAP, mais do que vendas de terrenos e fonte de recursos para o Governo, tiveram participação importante na consolidação da

Capital Federal, além de combaterem a especulação imobiliária e regularizarem o mercado local.

<http://www.terracap.df.gov.br/mostrapublicacao.asp?id=63592>, acesso: 05/05/08

As terras que atualmente compõem a área de Águas Claras foram vendidas pela Terracap aos proprietários dos meios de produção através de licitação, como parte de um projeto de expansão urbana, promovido e planejado pelo Estado, com a finalidade de construir um local para habitação da classe média, entre duas áreas já urbanizadas, Guará e Taguatinga, formando assim um corredor urbanizado, complementando a mancha urbana localizada a sudoeste do Plano Piloto.

O mapa abaixo destaca as áreas urbanas do DF, e ao analisá-lo, observa-se que a mancha urbana concentra-se a sudoeste do Plano Piloto, em direção a Taguatinga, constituindo-se, atualmente, como a área-foco da produção do espaço do DF, com destaque para Águas Claras, que é produzida em uma área que até então, mesmo estando envolta por esta mancha, não se configurava como uma área urbana, mas sim com um reserva de terras definida pelo Estado, como já foi esclarecido anteriormente. (figura 22).

De 1992 a 2007 Águas Claras foi o foco central desse processo de venda das terras públicas pela Terracap, em função da implantação do Projeto “Águas Claras 2”, mobilizando o mercado imobiliário para atuação nesta área. Essas licitações eram realizadas a fim de que os lotes fossem vendidos para os proprietários dos meios de produção, para que estes pudessem dar início às obras dos edifícios, visto que o papel de construção dos prédios não era do Estado, este se revela como o agente fundiário e o “provedor” de infra-estrutura para a área, consolidando-se a aliança indispensável entre os proprietários dos meios de produção e o Estado na materialização deste projeto.

Figura 22: Mapa da mancha urbana do DF de 2007 com zoom para o corredor urbanizado a sudoeste do Plano Piloto e destaque para área de Taguatinga, Águas Claras e Guarã

Fonte: <http://www.seduh.df.gov.br/sites/100/155/Mapa/DF.pdf>, acesso:30/01/07

A venda desse lote em Águas Claras foi realizada em vários momentos durante esse período, havendo uma valorização desses terrenos à medida que as infra-estruturas de transporte e urbanização da cidade eram instaladas pelo Estado, principalmente com a criação do metrô, como foi visto no tópico anterior. Em 2007 o valor-base do metro quadrado do terreno licitado pela Terracap em Águas Claras custava em torno de R\$ 1200,00 (ver anexo), enquanto que o metro quadrado em 1992 custava cerca de R\$ 200, 00²⁶, havendo um aumento de 600% no valor da terra. Essa valorização se dá como uma estratégia do Estado de liberação das terras à medida que a infraestrutura ia sendo implementada, possibilitando assim uma maior acumulação.

Esses lotes vendidos pela Terracap foram adquiridos por grandes empresas da construção civil, a maioria do DF, e por cooperativas habitacionais. De acordo com o Capítulo III da Lei Orgânica do DF, de 8 de junho de 1993 (ver anexo), às cooperativas habitacionais populares teriam preferência na compra dos lotes vendidos pela TERRACAP, no entanto que se percebe é a presença de cooperativas formadas por funcionários de alto escalão, como servidores do Senado Federal, jornalistas, entre outros, que contratavam empresas para construir os edifícios, se distanciando da ideia de popular. Nesse sentido, qual o papel dessas cooperativas no processo de produção do espaço de Águas Claras?

As cooperativas foram as primeiras a construir em Águas Claras. Os primeiros edifícios foram construídos em um momento em que a instalação de infra-estrutura na área praticamente ainda não tinha ocorrido (ruas sem asfalto, o metrô sem funcionar), diferente do momento do início das obras dos grandes construtores, visto que este aguardaram a intervenção do Estado na implementação da infra-estrutura, a fim de agregar mais valor aos seus empreendimentos. Talvez este “pioneirismo” das cooperativas tenha se dado em função de compra dos lotes pelos cooperados com o objetivo de morar e não de especulação imobiliária (ainda quem sabe para uma especulação

²⁶ Encontra-se em anexo uma parte do Edital 0019/92 tomada como base para o cálculo do metro quadrado dos lotes licitados pela Terracap. É importante salientar que os valores estão em Cruzeiro Real, e em função disto foi utilizada a fórmula “valor em real =(XCR\$/2750)” para poder fazer uma comparação com o valor atual.

imobiliária individual em um segundo momento), ou até mesmo por estarem alienados do processo, não atuando como um agente ativo na produção deste espaço, por não compreenderem como se dariam as ações de valorização dessas terras promovidas pelo Estado, em função de não estarem diretamente aliados aos agentes produtores deste espaço nesse processo. Mas não significa dizer que as cooperativas, por não aguardarem o momento de implantação de infra-estrutura para especular, não se inserem na lógica de produção deste espaço.

Essas cooperativas se inserem na lógica de produção deste espaço, mesmo que de maneira passiva, visto que a mão-de-obra utilizada para a construção dos imóveis não era cooperada, no sentido de cooperativas habitacionais populares que se pautam na autoconstrução, contudo grandes empreiteiras eram contratadas para tal fim. Para a realização destas obras era necessária a contratação de empresas da construção civil. Um grande contingente de capital era destinado pelos cooperados aos proprietários dos meios de produção, no sentido de que seria necessário que todos os apartamentos estivessem vendidos para poder dar início à construção dos edifícios, ou seja, deste modo as grandes empresas estavam intervindo na produção deste espaço por meio das cooperativas, no entanto sem arriscar as possibilidades de prejuízo com a construção desses primeiros empreendimentos, caso não fossem vendidos, visto que recebiam previamente pela execução de toda obra. Sendo assim, as cooperativas se revelam, diante desta lógica de produção de espaço, como apenas um consumidor das mercadorias produzidas pelos proprietários dos meios de produção.

Todavia, o discurso da ADEMI-DF (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal) sobre as cooperativas se pauta no sentido de que estas não buscavam agregar valor na construção do imóvel, e nem estariam favorecendo as imobiliárias, com isto não estariam inseridas no processo de especulação imobiliária.

Essas cooperativas são formadas por profissionais de uma mesma classe profissional, como, por exemplo, professores, engenheiros, jornalistas, servidores do Senado Federal, entre outros, que se juntam com o objetivo de construir um edifício o mais barato possível, sem ser influenciado por amenidades que possam normalmente agregar valor favorecendo as imobiliárias. A cooperativa apenas contrata uma construtora para realizar a obra, e é necessário que todos os apartamentos já estejam vendidos, pois a construção vai sendo efetivada à medida que a obra vai sendo paga pela cooperativa à construtora. (www.ademidf.com.br, acesso, 05/05/2009)

Contudo, muitas cooperativas que atuavam em Águas Claras acabaram falindo, visto que em algum momento, parte dos moradores deixava de pagar as parcelas do imóvel, e com isto as construtoras contratadas para o serviço paravam as obras. Este foi um momento em que grande parte dessas construtoras se aproveitou desta situação e incorporou os edifícios iniciados pelas cooperativas, fazendo o relançamento do empreendimento com um valor bem mais elevado dos imóveis, obtendo altos lucros.

Diferente das cooperativas, as grandes construtoras agem neste processo diretamente articuladas com o Estado, definindo as lógicas de produção do espaço de Águas Claras, visando à reprodução do capital. Com isto, apesar de já terem adquirido diversos lotes no local desde o início das licitações, as grandes empresas da construção retardaram o início das construções em Águas Claras, a fim de se beneficiarem com a valorização das terras, à medida que a infra-estrutura era instalada, promovendo uma especulação imobiliária. No entanto, o discurso dessas grandes construtoras é de que, mesmo possuindo terras nesta área, não tinham interesses e nem perspectiva de construção em Águas Claras, como pode ser lido nos trechos Correio Braziliense destacado abaixo (figura 23), diferente do que ocorreu na prática, visto que essas construtoras construíram posteriormente em Águas Claras:

Figura 23: A presença das grandes construtoras em Águas Claras e discurso de não interesse em construir na área.

Fonte: Correio Braziliense, Caderno Imóveis, p. 2, 04/06/1995

Mas será que esta estratégia das construtoras de reservar essas terras para uma produção posterior seria mais rentável do que produzi-las? O que se revela é que neste momento as grandes construtoras possuíam reserva de terras em Águas Claras, pois estavam produzindo em outra área, visto que o foco de construção na década de 1990 no Distrito Federal estava no Setor Sudoeste²⁷. As grandes empresas se transferem para Águas Claras no momento em que a produção dos edifícios já está saturada no Sudoeste, no sentido de dar continuidade ao ciclo de reprodução do capital pela produção do espaço, um processo planejado e articulado Estado - proprietários dos meios de produção, que se realiza em um movimento de especulação-produção-saturação. Talvez, neste sentido, é que a Encol, que se configurava como grande construtora naquele momento, tenha iniciado suas obras anteriormente em Águas Claras em relação às outras construtoras, em função da saturação dos seus terrenos adquiridos no Sudoeste, pois no trecho abaixo do Correio Braziliense, esta afirma que era a única opção que tinha naquele era Águas Claras (figura 24):

²⁷ O Setor de Habitações Coletivas Sudoeste (SHCSW) foi concebido em 1988 como parte integrante do projeto "Brasília Revisitada", do urbanista Lúcio Costa e, criado em julho de 1989, constituindo uma área de moradia para a população de alto a médio poder aquisitivo, localizado na área no Plano Piloto, nas proximidades da Asa Sul, a sete quilômetros da rodoviária. (COODEPLAN, 2006)

Figura 24: Trecho de jornal que corrobora com o discurso da atuação da Encol em Águas Claras como única opção

Fonte: Correio Braziliense, Caderno Imóveis, p. 2, 04/06/1995

Nesse sentido, a construção dos imóveis em Águas Claras começou em um ritmo lento, apesar das grandes construtoras já terem adquirido os lotes vendidos pela Terracap. Estas estavam especulando, esperando que essas áreas fossem valorizadas em função da construção de infra-estrutura, além de aguardar o momento de diminuição do ritmo de construção no Setor Sudoeste, onde o valor do metro quadrado era o mais caro do momento, dando continuidade o ciclo de reprodução do capital.

A intensificação da construção nesta área se dá no momento em que há a saturação das obras no Sudoeste, mas o fato da “emancipação” de Águas Claras em relação a Taguatinga, quando Águas Claras passa a ser uma Região Administrativa em 2003, também contribui para isto, visto que é produzido um valor simbólico a partir do momento que esta se distingue de uma área que surgiu a partir de lutas sociais para sua ocupação, reforçando o discurso de Águas Claras como o “paraíso da classe média”. Esta convergência de fatores constitui um momento de intensificação das obras de edifícios em Águas Claras, como também de vendas de terrenos a altos preços gerando grandes lucros, descrito no trecho abaixo pela Terracap.

A mais recente licitação da Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) bateu o recorde do ano em arrecadação. Na sétima concorrência em 2005, foram negociados R\$ 29,108 milhões, com a venda de 20 lotes em várias regiões do Distrito Federal. O maior negócio fechado corresponde a três lotes em Águas Claras, que somaram R\$ 9,9 milhões.

<http://www.terracap.df.gov.br/mostrapublicacao.asp?id=70413>, 05/05/08

De 1995 a 2009 se consolidou um processo de grande valorização das terras e dos imóveis em Águas Claras. Neste período o metro quadrado dos imóveis em Águas Claras teve uma valorização de quase 400% (tabela 4 e gráficos 1 e 2). Esse processo de valorização se deu principalmente em função das estratégias adotadas pelo Estado neste processo, em aliança com os proprietários dos meios de produção. Estes criaram reservas de terras, especulando em função das futuras ações de implementação de infra-estrutura realizadas pelo Estado, para poder dar início às suas obras (processo já analisado anteriormente), além das próprias reservas de terras ainda nas mãos do Estado, que as liberava para licitações à medida que a infra-estrutura ia sendo instalada, agregando valor às suas terras.

Ao analisar os gráficos a seguir, pode-se observar o a diferença do metro quadrado em diversas localidades do DF em dois períodos, 1995 e 2009. Como já foi visto anteriormente, 1995 é o ano em que são iniciadas as construções dos edifícios em Águas Claras, e trazendo dados atuais é possível perceber a variação do valor do metro quadrado dos imóveis em diferentes localidades que compõem a mancha urbana do Distrito Federal. Observa-se que o valor dos imóveis de Águas Claras sempre foi mais alto dos imóveis de Taguatinga, principalmente por Taguatinga estar localizada mais distante das áreas centrais do que Águas Claras, como também em função de que Taguatinga se configura hoje como uma área bastante comercial, não contribuindo com uma grande valorização dos imóveis residenciais, além do valor simbólico agregado, que se estabelece em função do processo de formação desta localidade (já visto anteriormente), ocasiona em uma desvalorização dos seus imóveis em relação às demais áreas aqui analisadas. E a convergência desses fatores interfere diretamente no índice de valorização

dos imóveis residenciais em Taguatinga, que possui o índice de valorização dos imóveis, neste período, bem menor do que o de Águas Claras, sendo o menor índice em relação às outras áreas.

Tabela 4: Valor e percentual do aumento do metro quadrado em algumas localidades do DF (ver mapa de localização)

Localização	Valor m ² (Junho/1995)	Valor m ² (Junho/2009)	Variação percentual 1995-2009	Distância do Plano Piloto
Águas Claras	R\$ 507,26	R\$ 3.448,28	579,78%	19 km
Guará	R\$ 580,65	R\$ 3.333,33	474,07%	11 km
Asa Sul	R\$ 983,33	R\$ 6.587,30	569,90%	0 km
Asa Norte	R\$ 958,33	R\$ 6.029,41	529,16%	0 km
Sudoeste	R\$ 866,67	R\$ 7.661,54	784,02%	5 km
Taguatinga	R\$ 505,95	R\$ 2.500,00	394,12%	21 km

Fonte dos dados: Classificados do Correio Braziliense de junho de 1995 e junho de 2009.

Fonte: Autoria Própria

Gráfico 1: Valor do m² em algumas localidades do DF

Fonte dos dados: Classificados do Correio Braziliense de junho de 1995 e junho de 2009.

Gráfico 2: Comparação da Variação do Valor do m² em algumas localidades do DF com os índices econômicos

Fonte dos dados: Classificados do Correio Braziliense de junho de 1995 e junho de 2009, O Globo (IPCA) e FGV (INCC).

Identifica-se também, que o valor do metro quadrado de Águas Claras ultrapassa o do Guará no segundo momento, mesmo o Guará estando localizado mais próximo do Plano Piloto, a aproximadamente 11 quilômetros. Esta relação do preço do imóvel residencial se revela em função da obsolescência dos edifícios do Guará, construídos na década de 1970, em relação aos novos edifícios construídos em Águas Claras, intensificando uma procura dos moradores do Guará por esses novos edifícios. No entanto, estes edifícios do Guará ainda passam por um importante processo de valorização, porém inferior a Águas Claras, visto que a localização ainda se apresenta como um fator relevante neste processo.

Entretanto o valor dos imóveis de Águas Claras está muito abaixo do valor dos imóveis da Asa Norte, Asa Sul e do Sudoeste, mesmo havendo uma obsolescência dos edifícios da Asa Sul e da Asa Norte (com o início das construções na década de 1960), e isto se dá principalmente pela localização em relação às áreas centrais, posto que a Asa Sul e a Asa Norte estão localizadas no Plano Piloto. Já o Sudoeste além de estar localizado nas proximidades das áreas centrais, não passa por um processo de desvalorização dos edifícios, pois estes são mais recentes, construídos principalmente na década de 1990, havendo, em função destes fatores, o maior processo de valorização das áreas analisadas, configurando o maior valor do metro quadrado das localidades analisadas e o maior índice de valorização. No entanto, observa-se que o índice de valorização de Águas Claras é mais elevado do que o da Asa Norte e da Asa Sul neste período, em função de que o auge da valorização nas Asas se deu em um momento diferente, nas décadas de 1960, 1970 e 1980, momento que o processo de produção do espaço do DF estava destinado para estas áreas, como o foco do ciclo reserva-produção-saturação das terras.

Águas Claras aparece como a localidade que teve o maior aumento relativo do metro quadrado no período analisado, chegando a 600 %, superando até mesmo o Sudoeste. Isso revela o momento de produção do espaço do DF, tendo Águas Claras como o foco deste processo neste período, com grande parte das ações do Estado e dos proprietários dos meios de

produção concentradas nesta área. O índice de valorização do metro quadrado de Águas Claras superou em cerca de 400% os índices IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) e INCC (Índice Nacional de Custo da Construção). O IPCA mostrou uma evolução de 176,50% de 1995 a 2009, já o INCC apresentou um crescimento de 223,74%, já denotando um crescimento do custo associado à construção habitacional maior do que o índice geral de preços IPCA. O que se verifica é que o índice de valorização do metro quadrado de Águas Claras é aproximadamente três vezes maior do que o IPCA e o INCC, o que revela uma supervalorização dos imóveis no Distrito Federal. Esta supervalorização do preço dos imóveis é fruto da concentração da propriedade da terra pelo Estado, visto que este regula o preço da terra no momento em que as disponibiliza para serem vendidas pelo processo licitação, em função deste monopólio, havendo assim uma transferência desses valores para os imóveis.

Com isto, identifica-se que Águas Claras, como alvo do processo de produção do espaço do DF neste momento, passa por este processo de “supervalorização”, com índices acima da valorização média brasileira, ratificando a grande especulação fundiária existente no DF em função do monopólio da propriedade da terra por parte do Estado.

Um fator decisivo para a determinação das estratégias de produção do espaço de Águas Claras pelo mercado imobiliário está calcado nas relações entre político e econômico. Lefebvre afirma que o “espaço depende de interesses divergentes e de grupos diversos que, no entanto, encontram uma unidade no Estado” (LEFEBVRE, 2008, p. 53). Ou seja, principalmente em função da propriedade privada da terra, os proprietários fundiários e dos meios de produção fazem pressão ao Estado, a fim de favorecer seus interesses, interesses esses divergentes dos demais proprietários. Há uma disputa entre esses proprietários por alianças políticas com o Estado, principalmente porque o Estado pode prover toda a infra-estrutura necessária para valorização de uma determinada área, havendo um grande jogo de interesses. No entanto, no Distrito Federal, as terras, em sua maioria, pertencem ao Estado, não havendo conflito fundiário, e grande parte dos indivíduos que integram os proprietários

dos meios de produção, corresponde aos mesmos que representam o Estado, havendo uma convergência de interesses políticos e econômicos, e não uma divergência, o que facilita uma maior articulação das estratégias entre o Estado e os proprietários os meios de produção neste processo de produção do espaço, concentrando a acumulação.

Ao analisar os componentes da diretoria da ADEMI-DF de 1995, pode-se identificar que quase todos têm ou tiveram algum cargo político no DF, como está descrito no trecho abaixo do jornal *Correio Braziliense* (figura 25). O empresário Paulo Octávio foi Deputado Federal nos anos de 1991 a 1994, 1999 a 2002, Senador de 2003 a 2006 e atualmente é Vice-Governador do DF. Luiz Estevão de Oliveira, empresário do Grupo OK, foi Deputado Distrital de 1995 a 1998, e Senador da República pelo DF de 1999 a 2000, por em função de ter seu mandato cassado. Wigberto Tartuce também foi Deputado Federal no período de 1995 a 1998 e 1999 a 2002, e Distrital de 2003 a 2006. Em 2006 Marcus Vinicius Viana, no governo de José Roberto Arruda, tornou-se diretor da Terracap. Este contexto reafirma esta articulação entre o político e o econômico no DF neste processo de produção do espaço, havendo uma concentração da reprodução do capital.

Figura 25: Trecho do Correio Braziliense com a descrição dos componentes da diretoria da ADEMI-DF no ano de 1995

Fonte: Correio Braziliense, Caderno Imóveis, p. 2, 04/06/1995

Desta forma, o mercado imobiliário em Águas Claras se revela com sendo regido pelo monopólio da propriedade da terra pelo Estado, que aparece como elemento importante para produção de valor a ser agregado a essas terras. Contudo, desvenda-se uma aliança entre os proprietários dos meios de produção e o Estado, visto que vários representantes desses dois lados da produção do espaço se configuram como os mesmos indivíduos, havendo uma articulação estratégica entre o político e o econômico na produção deste espaço.

3.4. Águas Claras e o valor simbólico

Diante deste momento produtivo em que se encontra o capitalismo, em que há uma produção de mercadorias cada vez mais veloz e diversificada, e que essas mercadorias se tornam obsoletas em um curto espaço de tempo. A mercadoria se torna cada vez mais fetichizada, frente a essas novas “necessidades” produzidas, visto que neste processo é imprescindível despertar o desejo da sociedade de consumi-las. Deste modo, as representações através de signos, que virão agregar um valor simbólico à mercadoria, serão indispensáveis para proporcionar uma maior demanda de consumidores neste processo, transformando este valor simbólico em valor de troca.

O mercado imobiliário não está fora desse processo, ao contrário, a utilização de signos que representam poder, riqueza, bem-estar, por exemplo, se configuram como uma importante estratégia para a venda de suas mercadorias, no caso os imóveis. Muitas vezes o consumo desses signos evidencia a estratificação das classes existentes no espaço urbano, segregando aqueles que não podem consumi-los.

Em Águas Claras, diversos signos foram criados, a fim de que a distância em relação à área central fosse compensada, com o intuito de transformar o valor simbólico em valor de troca, proporcionando um maior lucro na produção desses imóveis. Desta forma, tanto o Estado como os

proprietários dos meios de produção utilizam a estratégia de criação de signos que irão agregar um valor simbólico em função da representação destes espaços, valor este que será convertido em um aumento do preço dos imóveis. Foi possível identificar através de entrevistas com moradores de Águas Claras, que mesmo sendo distante da parte central, muitas pessoas migraram das áreas centrais de Brasília para Águas Claras, em função destas “amenidades” produzidas pelos agentes produtores deste espaço. Como afirma CORRÊA (2002), para que se possa deslocar uma população de renda mais alta de uma área central para uma área periférica, se faz necessária a presença de amenidades, sejam essas naturais ou construídas.

Essa estratégia de utilização de signos que ira agregar valor ao imóvel ou até mesmo à terra, é utilizada na produção do espaço de Águas Claras desde sua concepção. A partir do momento que o Estado planeja uma área de expansão urbana, definindo-a como sendo uma área de habitação para a classe média, está produzindo o desejo dos que se representam assim, segregando os demais de participarem deste processo. Nesse sentido, esta valorização do espaço por meio da representação da distinção de classes, promovida pelo Estado é de suma importância para a valorização da terra que de sua propriedade, visto que estará sendo delimitada uma faixa de preço da terra e dos imóveis correspondente a áreas de classe média.

Já os proprietários dos meios de produção se utilizam de signos que representam tranquilidade, segurança, bem-estar. Tenta-se vender uma “qualidade de vida”. E esse discurso produzido pelos empreendedores dos imóveis em Águas Claras acaba sendo incorporado pelos moradores, como pode ser observado a seguir na figura 26:

Figura 26: Discurso de qualidade de vida produzido pelos empreendedores dos imóveis em Águas Claras, incorporado pelos moradores

“A melhor coisa de Águas Claras é a qualidade de vida. O acesso à cidade é fácil e vai melhorar mais com algumas obras que estão por vir. Basta conseguir escapar das horas de *rush*. É bem mais segura que Taguatinga, onde eu morava há dois anos, e a questão da infra-estrutura está melhorando demais. Já temos o Parque, garantindo o esporte e lazer. Só o trânsito interno é caótico, com pouca sinalização e ruas ruins.”

Pedro Henrique Reis, 24 anos, médico

“Vim morar em Águas Claras há oito anos, quando a cidade não tinha praticamente nada. De lá para cá o desenvolvimento andou muito rápido. Como a renda das pessoas é alta, o comércio rapidamente está se instalando. O metrô e o parque são outros pontos fortes. Tem tudo para ser a melhor cidade-satélite do DF. Mas o trânsito preocupa porque as ruas são pequenas e o asfalto, quando tem, é muito ruim.”

Rafael Godoi, 22 anos, promotor de crédito

Fonte: Correio Braziliense, Caderno Meu Lugar, 7 de agosto de 2005.

A criação de áreas de lazer é utilizada como estratégias do mercado imobiliário, para, a partir da representação de bem-estar e conforto, atrair uma demanda de consumidores. Estes signos agregam um valor simbólico que será convertido em um maior preço dos imóveis. As “modalidades” de lazer são cada vez mais diversas em um mesmo empreendimento, visto que quando maior for a diversidade, maior será o valor de troca que se materializa no preço, em função do valor simbólico. Estes signos relacionados com o lazer estão presentes em quase todos os anúncios publicitários, como se pode observar na figura abaixo:

Figura 27: Panfletos Publicitários com destaque para as diversas modalidades de lazer disponíveis no condomínio

Fonte: Panfletos Publicitários

As áreas verdes também são incorporadas a esse processo de valorização dos imóveis em Águas Claras como representação de qualidade de vida. No próprio projeto urbanístico de Águas Claras, uma enorme área verde foi reservada para a elaboração de um parque ecológico que corresponde a 10% de toda área de Águas Claras. Neste caso a natureza natural passa a ser artificializada e transformada em mercadoria, visto que esta é “vendida” junto aos imóveis, por agregar um valor simbólico. Nesse sentido a representação de áreas verdes está ligada à idéia de natureza como raridade no espaço urbano. A proximidade desta “natureza” poderá proporcionar a representação de saúde, melhor vista, tranquilidade, entre outros aspectos, o que também incidirá no aumento dos imóveis que possuírem esse valor simbólico agregado. Essa estratégia se dá pela articulação do Estado, que construiu o parque ecológico, com os proprietários dos meios de produção, que utilizam a presença deste parque como um importante elemento que compõe sua mercadoria. São diversos os panfletos, outdoor e até mesmo faixas que têm como “slogan” principal a proximidade do parque, o que corrobora com a idéia da importância da representação do verde na venda dos imóveis. (figura 28).

Figura 28: O Parque Ecológico de Águas Claras como elemento que agrega um valor simbólico ao empreendimento

Um lugar privilegiado com vista permanente para o verde

Fonte: Panfletos Publicitários

O discurso da segurança dos edifícios também é utilizado como uma estratégia para a valorização do imóvel pela representação simbólica, e até mesmo é uma forma de justificar o padrão arquitetônico dos edifícios construídos em Águas Claras, que segue o estilo de condomínios fechados, com diversos aparatos de segurança, como guarita, grades, câmeras de segurança, alarme contra-roubo, que está aliado a movimentação de outro mercado que se associa, diferente dos edifícios residenciais do Plano Piloto, devido às configurações arquitetônicas restringidas pelas leis de construção da

área tombada, por fazerem parte do Patrimônio da Humanidade, não se inserindo diretamente neste “mercado da segurança”.

Nesse sentido, várias estratégias são utilizadas pelos agentes produtores deste espaço a fim de agregar valor à terra ou ao imóvel pela representação da mercadoria fetichizada. Este valor simbólico agregado influencia na produção desigual do espaço, designando a estratificação das classes existentes no espaço urbano, pois nem todas as parcelas da sociedade têm a mesma condição financeira de ter acesso a essa mercadoria fetichizada que é a terra, no caso de Águas Claras, a idéia de ser o paraíso da classe média é sempre reforçada.

3.5. Águas Claras e a reprodução do capital no Distrito Federal

Partindo das análises realizadas nos tópicos anteriores, compreende-se que região administrativa de Águas Claras está inserida como importante elemento no ciclo de reprodução do capital no Distrito Federal. Águas Claras, como já foi mencionado anteriormente, surge como exemplo das áreas de expansão urbana no DF, promovidas pelo Estado, que são estabelecidas a partir de uma demanda de ordem política e econômica. Localizada na periferia do Plano Piloto, Águas Claras foi criada pelo Estado com o discurso de alocar a classe média do Distrito Federal, entretanto o que se revela é que esta se configura como parte integrante de um momento da lógica de reprodução do capital do DF. Esta foi a forma utilizada pelo Estado para realizar o lucro através da especulação fundiária promovida nesta área, visto que havia uma reserva de terras entre duas áreas urbanas já bem estruturadas, e com isto, a estas terras, foi sendo agregado valor em função da disponibilização de infraestrutura ao longo do tempo.

Os proprietários dos meios de produção dão continuidade a esse processo de produção do espaço no momento que compram as terras, já valorizadas, para dar início aos seus empreendimentos, a fim de multiplicar seus lucros e minimizar os gastos com o capital investido. Em Águas Claras,

mesmo o valor do metro quadrado sendo bastante elevado em função dessa especulação fundiária promovida pelo Estado, os empreendedores imobiliários conseguem lucrar bastante em função do aproveitamento máximo do terreno permitido pela lei de uso e ocupação do solo, o que possibilita a produção de uma maior quantidade de mercadorias a serem vendidas para o consumidor final, para quem será repassado todo o ônus da produção e do valor inicial da terra.

A estratégia de criar raridades de terras em função do não-acesso a estas faz parte do ciclo de reprodução do capital no DF. Observa-se um monopólio de terras por parte do Estado, e sendo assim, o monopolista é quem define o valor da terra a ser repassado. Em função deste monopólio, as terras do DF estão entre as mais caras do país. Há uma especulação fundiária promovida pelo Estado para valorizar suas terras, visto que é criada uma reserva de terras entre duas áreas urbanas já bem estruturadas, e com isto vai sendo agregado valor a estes terrenos em função da disponibilização de infraestrutura ao longo do tempo. Deste modo, o Estado propicia uma melhor situação para estas áreas, e ao licitar estes lotes, a fim de vendê-los para as construtoras, o preço do metro quadrado está bem acima do que deveria ser vendido, aumentando sua margem de lucro, propiciando uma maior acumulação.

O Estado age de forma política ao viabilizar em Águas Claras o aproveitamento máximo do terreno e modificando o limite do gabarito a ser construído, alterando as leis de uso do solo do Distrito Federal, além de outras estratégias já analisadas. Isto acontece, pois há um jogo de interesses entre o Estado e os promotores imobiliários, onde todos saem lucrando. Como já foi tratado anteriormente, muitas vezes os promotores imobiliários são representados por indivíduos que estão no Governo do Distrito Federal, havendo assim uma convergência de interesses, não existindo conflitos entre os promotores imobiliários e o Estado, e sim uma relação política em favor do econômico.

Ao analisar a atuação dos proprietários dos meios de produção em Águas Claras, foi possível identificar que de um total 52²⁸ de empresas construtoras que atuaram na área desde a implementação do plano de expansão urbanística, dentre elas 48 estão associadas à ADEMI-DF, sendo apenas quatro provenientes de outros estados do Brasil, revelando uma dinâmica de reprodução de capital local. Mas isto não significa que não haja a intervenção de um capital global neste processo de produção do espaço de Águas Claras. Há uma articulação entre o capital local e o capital global neste processo de produção do espaço de Águas Claras, que se realiza através das relações estabelecidas entre o mercado imobiliário e os bancos, através do capital financeiro, para o financiamento dessas obras. Os bancos se inserem neste processo com objetivo de reprodução de seu capital através dos juros gerados por empréstimos adquiridos pelos construtores locais a fim de financiar suas obras. Essa relação com os bancos para financiamento também se dá no nível do comprador dos imóveis, visto que ao comprar os imóveis, o consumidor final, na maioria das vezes não possui o dinheiro integral para o pagamento, e para efetuar-lo precisa fazer um financiamento junto aos bancos e financeiras.

Águas Claras, por ser uma área onde há muitos edifícios em construção e vendem-se muitos imóveis na planta, os bancos e financeiras atuam com grande força no sentido de financiar empréstimos para a compra desses imóveis. Além disto, o perfil de classe média dos futuros moradores se encaixa no padrão desejado por estas instituições financeiras para o oferecimento de crédito a juros, pois a maioria dos interessados em comprar estes apartamentos não tem condições de comprar o imóvel à vista, sendo esta uma área de bastante interesse para atuação do capital financeiro. Em muitos casos, o próprio promotor imobiliário assume o papel de financeira, financiando o imóvel até a entrega das chaves, depois repassando o restante para um banco (figura 29).

²⁸ Tabela com o nome a procedência das construtoras em anexo.

Figura 29: As várias formas de financiamento do imóvel

Fonte: Panfletos Publicitários

Fonte: Autoria própria, 2007.

Por serem edifícios novos ou que estão em construção, há uma maior facilidade de financiamento, favorecendo esse grupo de pessoas mais jovens a investir nessa área. Há um incentivo para o uso do FGTS, pois isto é interessante na reprodução do capital, pois é liberado um montante que de

certa forma fica estacionado, pois só pode ser utilizado para determinados fins, como o caso de compra da casa própria (figura 30).

Figura 30: Incentivo para o uso do FGTS, nos panfletos publicitários.

Fonte: Panfletos publicitários.

Com isto, identifica-se que os bancos e as grandes financeiras têm um papel primordial neste processo de reprodução do capital, fazendo uma articulação do capital local com o capital financeiro que se estabelece em nível global. O que se revela é que nesta conjuntura capitalista atual, o objetivo da produção do espaço não se realiza na produção do espaço por si mesmo, e sim na reprodução do capital financeiro, no sentido de que a produção do espaço se apresenta como uma estratégia para propiciar a reprodução do capital que se estabelece na realidade em nível global e não local, inserindo-se no local através dos financiamentos e empréstimos de bancos compostos por capitais internacionais. A construção destes imóveis se estabelece apenas como um momento desta reprodução do capital, e isso se dá, no momento, em função da alta lucratividade proveniente do mercado imobiliário, no entanto, a mercadoria a ser produzida para viabilizar esse processo de reprodução pode mudar de acordo com as necessidades do mercado. LEFEVBRE (2008) corrobora com compreensão desta dinâmica quando afirma que:

Não esqueçamos de um detalhe histórico de uma importância extrema. A propriedade do solo, edificado ou não, é de origem feudal. Para se compreender

bem o que se passou, é preciso lembrar que o proprietário fundiário, quer seja proprietário de terras ou imóveis, é, inicialmente um personagem diferente do capitalista industrial. O capital mobiliário e imobiliário não são os mesmos, eles não são geridos do mesmo modo. Um signo e uma prova disso é que durante as duas guerras mundiais houve moratória dos alugueis, o que foi uma maneira de fazer recair sobre os proprietários fundiários algumas dificuldades. Creio que nunca se ouviu falar de uma moratória dos dividendos do capital industrial. A mobilização das riquezas fundiária e imobiliária deve ser compreendida como uma das grandes extensões do capitalismo financeiro, desde um certo número de anos; a entrada da construção no circuito industrial, bancário e financeiro foi um dos objetivos estratégicos durante o último decênio. Isso é completamente lógico, completamente coerente na sociedade tal como ela é. Mas exatamente, esse circuito do imobiliário foi, durante muito tempo, um setor subordinado, subsidiário; pouco a pouco se tornou um setor paralelo, destinado à inserção no circuito normal da produção-consumo. Embora ele seja um setor compensatório, pode até se tornar um setor principal se o circuito normal “produção-consumo” arrefecer, se houver recessão. Então, os capitais encontram no imobiliário uma espécie de refúgio, um território suplementar e complementar da exploração; em geral isso não dura muito, é um fenômeno “malsão”. (LEFEBVRE, 2008, p. 71)

Diante do exposto, Águas Claras representa como uma área de expansão urbana bem sucedida para a reprodução do capital tanto para o Estado, quanto para os empreendedores imobiliários, neste momento, como parte de um processo maior. O Estado teve a possibilidade de lotear uma enorme parte da área destinada a esta expansão urbana, e todos os lotes foram vendidos e com um alto valor agregado. Já os empreendedores imobiliários foram favorecidos pelo Estado que modificou a lei de uso e ocupação do solo permitindo uma intensa construção dos espaços, onde foi produzida uma enorme quantidade de mercadorias, vendidas a altos preços para o consumidor final e ainda lucraram em cima dos juros dos financiamentos. No entanto, o processo de reprodução do capital no DF não encerra por aí, pois novas áreas de expansão urbanas já estão definidas pelo Estado, para dar seqüência a este ciclo de produção do espaço do DF que se baseia na reserva-produção-saturação, partindo da propriedade da terra pelo Estado.

Considerações finais

É evidente que não é possível reverter o rumo do crescimento das cidades sem reverter o rumo das relações sociais. (Ermínia Maricato)

Diante do que foi analisado durante todo este trabalho, pode-se chegar a alguns apontamentos de como se realiza a produção no espaço no Distrito Federal, e onde se encontra Águas Claras neste processo. Para isso, como foi visto, é necessário partir do espaço como resultado do trabalho, ou seja, espaço social, a fim de entender a produção do espaço como estratégia de enorme relevância no processo de reprodução capitalista. Em outras palavras, diante deste processo, a terra é transformada em mercadoria, em função da acumulação do capital.

Esta mercantilização do espaço se dá em função da propriedade da terra, ou seja, os espaços são escassos, e em função disso lhe é atribuído um valor de troca, que varia de acordo de diversos aspectos (como foi visto durante todo o trabalho). Diante desta raridade o espaço se configura como sendo político e estratégico no processo de reprodução do capital, político em função do jogo de interesse dos diferentes agentes produtores do espaço, e estratégico, pois quem tem a propriedade da terra tem um papel relevante nesta produção, definindo-a e acumulando cada vez mais capital.

Ao analisar o Distrito Federal, percebe-se que grande parte de sua peculiaridade no processo de produção do espaço está diretamente relacionado com a propriedade da terra, visto que a maior parte das terras do DF, como já foi mencionado, pertence ao Estado, e isto o deixa com mais poderes para agir neste processo. O Estado passa a ter, além do seu papel de Estado, o papel de proprietário fundiário, podendo assim articular as mais diversas estratégias para a acumulação, evitando vários conflitos com outros agentes produtores do espaço, ou seja, pode dar continuidade ao processo de reprodução do capital com menos obstáculos.

Diante desta propriedade da terra, o Estado como agente produtor do espaço no DF, utiliza da estratégia de reserva de terras, utilizando-se das leis e planos de ordenamento territorial para legitimar esse processo. Com isto, o Estado busca regular a expansão urbana no DF, e ao mesmo tempo está agregando valor a suas terras a partir da criação de raridades, propiciando continuidade ao ciclo de produção do espaço e reprodução do capital ao

disponibilizar a produção de uma determinada área no momento em que lhe é conveniente, gerando uma demanda reprimida, a fim de respaldar para essa ampliação do mercado de terras. HARVEY (2005), baseado em MARX, afirma que a expansão e a concentração se configuram como uma dialética neste processo de acumulação do capital:

A expansão geográfica e a concentração geográfica são ambas consideradas produtos do mesmo esforço de criar novas oportunidades para a acumulação de capital. Em geral, parece que o imperativo da acumulação produz concentração da produção e do capital, criando, ao mesmo tempo, uma ampliação do mercado para a realização. Em consequência, os “fluxos no espaço” crescem de modo notável, enquanto que os “mercados se expandem espacialmente, e a periferia em relação ao centro [...] fica circunscrita por um raio constantemente em expansão” (MARX, 1972: 288). Certo tipo de relação centro-periferia surge da tensão entre concentração e expansão geográfica. (HARVEY, 2005, p. 53).

Além disso, foi possível perceber que os indivíduos que compõem os diferentes agentes produtores do espaço do Distrito Federal acabam sendo os mesmo, fortalecendo esta acumulação, visto que os interesses são comuns. O Estado e os outros agentes produtores deste espaço agem de forma articulada, tornando esta análise peculiar, visto a importância e força do Estado neste processo. Ser parte integrante do Estado facilita a acumulação.

Frente a isto, Águas Claras se apresenta como uma parte desta dialética de expansão-concentração, como um espaço estratégico, foco de ações de diferentes produtores espaciais neste momento, como objetivo de ampliar a reprodução do capital em função da produção do espaço, visto que ela é concebida como um espaço pré-definido pelo Governo do Distrito Federal (GDF), como uma área de expansão urbana, prevista no Plano Diretor. Como afirma HAESBAERT (2008):

Numa outra escala, mais ampla que as do arquiteto e do urbanista, podemos dizer que as parcelas cada vez mais expressivas do espaço têm sido moldadas visando esse padrão “ótimo” de funcionalidade e utilitarismo (especialmente para os capitalistas em busca da máxima lucratividade) “fronteiras” de ocupação, exibem com incrível nitidez os efeitos dessa “modernização arrasadora” que impõe sua geometria regular sobre todos os espaços: estradas que parecem retas sem fim, gigantescos quadriláteros de novos loteamentos e conjuntos habitacionais padronizados(...) (HAESBAERT, IN: Castro (org.) 2008, p. 165)

O que se revela ao longo desta pesquisa é que Águas Claras se apresenta apenas como uma parte deste processo de produção do espaço do DF, como um momento de um ciclo, visto que há uma busca de saturação deste espaço, por parte do Estado, transformando toda a área em mercadoria, e por parte dos construtores, adensando-o o máximo possível, a fim da máxima acumulação do capital. Contudo, antes mesmo do espaço de Águas Claras se tornar saturado, uma nova área para a expansão, proporcionada pelo Estado, já está em vista, planejada e em processo de licitação das terras, como é o caso atual do Setor Noroeste. Este movimento de planejamento de novas ações em diferentes áreas do DF sucessivamente, revela a lógica do processo de produção do espaço no Distrito Federal, que se caracteriza como um ciclo, reserva-produção-saturação, renovando-se a partir de estratégias elaboradas pelo Estado, que são viabilizadas com a articulação entre o político e o econômico, pautada no monopólio da propriedade da terra pública.

Sendo assim, foi possível identificar ao longo desta tese, como se configura a lógica de reprodução do capital no DF e analisar Águas Claras dentro deste contexto. No entanto, observa-se que este processo de reprodução do capital do DF não se encerra por aí, pois, a exemplo do Setor Noroeste, novas áreas de expansão urbana já estão definidas pelo Estado, para dar seqüência a este ciclo, viabilizando a ação dos proprietários dos meios de produção, a fim de se inserirem na lógica global de reprodução do capital.

Desta maneira, compreende-se que o objetivo, na realidade, não é a produção do espaço e sim a reprodução do capital, não importa como ela ocorra, no entanto, nesta conjuntura atual a produção do espaço se consolida como sendo uma das formas mais rentáveis desta acumulação, mas não quer dizer que isto venha a se perpetuar, pois o sistema capitalista de produção está sempre criando novas estratégias, a fim de ultrapassar as crises do capital.

Contudo, alguns questionamentos continuam surgindo: até quando existirá demanda para sustentar esse processo produtivo? Como se estabelecerá esta lógica quando não houver mais terras disponíveis para esta produção no DF? Quais serão as estratégias elaboradas por esses agentes produtores do espaço frente a essas possíveis crises? Todavia essas indagações não poderão ser esclarecidas neste momento. Deste modo, as inquietações acerca da produção do espaço do Distrito Federal não se encerram nestas considerações, podendo ser analisadas em oportunidades posteriores.

Referências Bibliográficas

ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. In: *Cadernos do IPPUR*, ano III, número especial. Rio de Janeiro: 1989.

ARANTES, Otilia (org.). *A cidade do pensamento único*. Petrópolis: Ed. Vozes, 2009.

BOURDIEU, Pierre. *O poder simbólico*. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand Brasil, 2009.

COMPANHIA DO DESENVOLVIMENTO DO PLANALTO CENTRAL – CODEPLAN. *Distrito Federal: síntese de informações socioeconômicas*. Brasília: CODEPLAN, 2006.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A (Re)Produção do Espaço Urbano*. São Paulo: Edusp, 1994.

_____. *A Cidade*. São Paulo: Contexto, 1999. 98p.

_____. *Espaço-Tempo na Metrópole*. São Paulo: Contexto, 2001. 268p.

_____. O direito à cidade e a construção da metageografia. In: *Cidades: revista científica*, vol. 2, nº 4. Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos, 2005. p. 221 – 247.

CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). *Novos Caminhos da Geografia*. São Paulo: Ed. Contexto, 2002.

CARLOS, A.; CARRERAS, C. (orgs). *Urbanização e Mundialização: Estudos sobre a Metrópole*. São Paulo: Contexto, 2005.

CASTRO, Iná Elias (org.). *Geografia: conceitos e temas*. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand Brasil, 2009.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 2002. 4ª ed. 94p.

DISTRITO FEDERAL. *Lei Orgânica do Distrito Federal*. Brasília, 8 de junho de 1993.

DAMIANI, Amélia Luisa. *População e Geografia*. São Paulo; Ed. Contexto, 2009.

HARVEY, David. *A Produção Capitalista do Espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

KOHLSDORF, Maria Elaine. As imagens de Brasília. IN: *Brasília, ideologia e realidade: espaço urbano em questão*. Paviani, Aldo (ORG). São Paulo: Ed.Projeto, 1985. p. 161 – 190.

KUBITSCHKE, Juscelino. *Por que construí Brasília*. Brasília: Conselho Editorial do Senado Federal, 2000.

JORNAL DA COMUNIDADE. *Águas Claras: maior canteiro de obras da América Latina*. Caderno Construção, p. 12. 30 de maio 2005.

LEFEVBRE, Henri. *O Direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

_____. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2004.

_____. *Espaço e Política*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

MARICATO, Ermínia. A Cidade é um grande negócio. *Revista Teoria e Debate*, nº 3. São Paulo: 1988.

MARICATO, Emília.(org). *A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Ed. Alfa-Ômega, 1982.

MARX, Karl. *O Capital: crítica da economia política: livro I, vol. 1*. Rio de Janeiro: Ed. Civilização Brasileira, 2006.

MÉSZÁROS, István. *A teoria da alienação em Marx*. São Paulo: Ed. Boitempo, 2006.

PAVIANI, Aldo. *Geógrafo em atividade de planejamento urbano: 'projeto Águas Claras', Distrito Federal*. In: Geografia. v. 9. N. 17-18. Rio Claro: AGETEO, out. 1984. p. 81-100.

PAVIANI, Aldo (org.). *Urbanização e Metropolização*. Brasília: Ed. Universidade de Brasília, 1987.

_____. *Brasília - Gestão urbana: conflitos e cidadania*. Brasília: Ed. UNB, 1999.

_____. *Brasília: moradia e exclusão*. Brasília: Ed. UNB, 1996.

PELUSO, Marília.; CANDIDO, Washington. *Distrito Federal: paisagem, população e poder*. São Paulo: Ed. Harbra, 2006.

RIBEIRO, Gustavo Lins. *O capital da esperança*. Brasília: Ed. UNB, 2008.

SÀNCHEZ, Fernanda. O Urbano no mundo da mercadoria. IN: *Dilemas Urbanos: Novas Abordagens sobre a Cidade*. Carlos, A; Garaiges, A. (orgs.). São Paulo: Contexto, 2003. p. 410 – 412.

SOJA, Edward. *Geografias pós-modernas – A reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. *A Identidade da Metrópole*. São Paulo: Ed. Hucitec, 1994. 257 p.

Web Sites Visitados

<http://www.ademidf.com.br>, acesso: 05/05/2009

<http://www.terracap.df.gov.br/mostrapublicacao.asp?id=63592>, acesso: 05/05/08

<http://www.terracap.df.gov.br>, acesso: 05/05/08

<http://www.terracap.df.gov.br/mostrapublicacao.asp?id=63592>, acesso: 05/05/08

<http://www.terracap.df.gov.br>, acesso: 09/10/08.

<http://www.forj.com.br/mapas/brasil.htm>, acesso: 02/010/09

<http://www.brasil-turismo.com/mapas/mapa/df.jpg>, acesso: 02/010/09

<http://www.googlemaps.com>, acesso, 02/010/09

http://www.superbrasil.com/sat/aguasclaras_2000_2.jpg, acesso: 20/05/09

<http://www.infobrasilia.com.br/sat/satelites.htm>, acesso: 10/12/06

<http://www.transportes.gov/bit/ferro/metrodf/mapadf.htm>, acesso: 12/10/06

<http://www.seduh.df.gov.br/sites/100/155/Mapa/DF.pdf>. acesso:30/01/07

Bibliografia

ABREU, Mauricio de Almeida. Sobre a memória das cidades. IN: *Revista Território*, ano III, nº 4, jan/jun, 1998.

BORGES, Roberta. *Os 50 anos de ocupação do Distrito Federal: Um mapa comemorativo*. Monografia de Graduação apresentada ao Departamento de Geografia do Instituto de Humanas da Universidade de Brasília. Brasília, 2006.

ARON, Raymond. *O Marxismo de Marx*. São Paulo: Arx, 2005.

BRASÍLIA. *Relatório do Plano Piloto de Brasília*. Brasília: GDF, 1991.

CAPEL, Horario. *Los inmigrantes en la ciudad*. Crecimiento económico, innovación y conflicto social, in *Scripta Nova*, nº 3. Barcelona: Univesidad de Barcelona, 1 de mayo de 1997.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *O lugar no/do mundo*. São Paulo: Edição Eletrônica LABUR, 2007.

CHRISTALLER, Walter. *Die zentralen Orte in Süddeutschland: Eine ökonomisch-geographische Untersuchung über die Gesetzmäßigkeit der Verbreitung und Entwicklung der Siedlungen mit städtischer Funktion*. Darmstadt, Wissenschaftliche Buchgesellschaft, 1980.

HARVEY, David. *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.

LEFEBVRE, Henri. *De lo rural a lo urbano*. Barcelona: Ediciones Península, 1978.

MARX, Karl. *Teorías sobre la Plusvalía* (livro IV de El Capital, segunda parte.). Buenos Aires: Cartago, 1975,

_____. *Manuscritos econômicos-filosóficos*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2004.

_____. *A origem do capital: a acumulação primitiva*. São Paulo: Centauro, 2004.

MELO, Jayro Gonçalves (org.). *Espiral do espaço*. Presidente Prudente: UNESP, 2003.

SANTOS, M. *O espaço do cidadão*. São Paulo: Ed. Universidade de São Paulo, 2007.

SANTOS, C. *Brasília: do projeto hegeliano à produção do espaço da reprodução capitalista*. Dissertação de mestrado apresentada ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2006.

SENNETT, Richard. *O declínio do homem público: As tiranias da intimidade*. São Paulo: Companhia das Letras, 1988.

VOLOCHKO, Danilo. *A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. Dissertação de Mestrado em Geografia Humana, apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2007.

WERLEN, Benno. *Society, action and space: Na Alternative Human Geography*. London: Routledge, 1993.

ANEXO

ADM. REGIONAL DE ÁGUAS CLARAS - RA XX

ELAB.: GEOT

DATA JUNHO/2008

ESC. 1:12.500

01/01

MAPA GERAL DE ÁGUAS CLARAS

Anúncio de venda dos últimos lotes de Águas Claras em abril de 2007

Águas Claras

Últimas unidades

DESTINAÇÃO: L-1 / LOTE DE MÉDIA RESTRIÇÃO, VETADO ATIVIDADE DE MÉDIA E ALTA INCOMODIDADE. PERMITIDO: RESIDÊNCIA, COMÉRCIO, PRES/SERVIÇO, INDÚSTRIA E INSTITUCIONAL (VIDE PDL-PLANO DIRETOR LOCAL E/OU CONSULTAR ADMINISTRAÇÃO REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS).

Item	Endereço do Imóvel	Área do lote	Área de Construção	Valor (mínimo e caução)	Condições de pagamento
101 (208789-8)	RUA 37 SUL LT 17 * ÁGUAS CLARAS	2.677,50	13.387,50	3.200.000,00 160.000,00	10% entrada 6 meses
102 (208790-1)	RUA 37 SUL LT 19 * ÁGUAS CLARAS	2.677,50	13.385,50	3.200.000,00 160.000,00	10% entrada 6 meses
103 (169569-0)	QS 05 AV AREAL LT 14 * ÁGUAS CLARAS	300,00	600,00	161.000,00 8.050,00	5% entrada 240 meses
104 (169572-0)	QS 05 AV AREAL LT 20 * ÁGUAS CLARAS	4.041,98	8.083,00	2.296.000,00 114.800,00	10% entrada 6 meses

DESTINAÇÃO: L-2 / LOTE DE MENOR RESTRIÇÃO, VETADO ATIVIDADE DE ALTA INCOMODIDADE. PERMITIDO: COMÉRCIO, PREST/SERVIÇO, INDÚSTRIA, INSTITUCIONAL E RESIDENCIAL (VIDE PDL-PLANO DIRETOR LOCAL E/OU CONSULTAR ADMINISTRAÇÃO REGIONAL PARA ATIVIDADES PERMITIDAS).

Item	Endereço do Imóvel	Área do lote	Área de Construção	Valor (mínimo e caução)	Condições de pagamento
105 (212439-4)	RUA 24 NORTE LT 13 ÁGUAS CLARAS	2.646,00	18.522,00	4.700.000,00 235.000,00	10% entrada 6 meses
106 (212450-5)	RUA 25 NORTE LT 05 ÁGUAS CLARAS	3.294,09	23.059,00	5.700.000,00 285.000,00	10% entrada 6 meses
107 (212467-0)	RUA 25 SUL LT 24 * ÁGUAS CLARAS	1.700,00	11.900,00	2.800.000,00 140.000,00	10% entrada 6 meses
108 (558570-8)	RUA 37 NORTE LT 07 * ÁGUAS CLARAS	1.275,00	6.375,00	2.200.000,00 110.000,00	10% entrada 6 meses
109 (558573-2)	RUA COPAIBA LT 02 ÁGUAS CLARAS	1.265,68	6.328,40	1.400.000,00 70.000,00	10% entrada 6 meses

A oportunidade que você
esperava para fazer bons negócios

Fonte: Jornal informativo de licitações da TERRACAP, abril de 2007.

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP				PAGINA :	10
SISTEMA DE LICITAÇÃO PÚBLICA - SILIP					REMEDO31
EDITAL: 0019/92 - IMOVEIS					
ITEM	ENDERECO	DIMENSOES	AREA TERRENO (M2) AREA MX-CONST(M2) (INCLUSIVE OPTATIVA)	GABARITO RESUMIDO	VR MINIMO - CRS VR CAUCAO - CRS
*** CIDADE : TAGUATINGA ***					
DESTINACAO: EP INSTITUIÇÕES DE ENSINO PESQUISA, SEVDO PERMITIDO ENSI NO SERVIÇO E NÃO SERVIÇO, COMERCIO, PRESTACAO DE SERVIÇO, SAUDE PUBLICA E PRIVADA, PESQUISA, INDUSTRIAS LEVES, ELETRO- NICA, ESPORTE E LAZER, GREVIOSE ASSOCIACOES E UTILIDADE PU- BLICA					
72	AGUAS CLARAS QS 5 RUA 313 LT 6 (169.120-1)	FR 27,00 FD 35,00 LD 61,00 LE 53,00 CH=11,313	2-103,000 3.095,750	SUBSOLO OPT. TERREO 3 PAVS.	250.000.000,00 195.013.000,00 19.501.300,00
DESTINACAO: IGREJA					
73	AGUAS CLARAS QS 5 PRAÇA 400 A LT 1 (169.643-9)	53.000 X 40.000	2-120,000 3.392,000	SUBSOLO OPT. TERREO 3 PAVS.	173.603.040,03 171.965.000,00 17.196.500,00
DESTINACAO: CP1-ATIVIDADES COMERCIAIS, PRESTACAO DE SERVICOS, UMA HABITA- CAO (ZELADORIA).					
74	AGUAS CLARAS QS 3 LT 13 EPCT (167.977-5)	30.000 X 56.000	1-680,000 2.688,000	SUBSOLO OPT. TERREO 3 PAVS.	1.210.500.000,00 406.085.000,00 83.603.500,00
75	AGUAS CLARAS QS 3 LT 15 EPCT (167.978-3)	30.000 X 56.000	1-680,000 2.688,000	SUBSOLO OPT. TERREO 3 PAVS.	1.215.200.000,00 406.085.000,00 83.603.500,00
DESTINACAO: HC2-RESIDENCIA(HABITACAO COLETIVA), COMERCIO, PRESTACAO DE SERVICO (PROFISSIONAIS, PESSOAS, FINANCIOSOS, ESPECIALIZA- DOES, ALIMENTACAO E HOSPEDAGEM, CONSERVACAO E PEPARCOS, COMU- NICACAO); INDUSTRIA (SECUNDARIA LEVE); EQUIP. COMUNITARIO, URBANO, RECREACAO E LAZER.					
76	AGUAS CLARAS QS 5 RUA 403 LT 10 (169.175-9)	10.000 X 30.000	300,000 510,000	SUBSOLO OPT. TERREO 3 PAVS.	111.000.000,00 105.730.000,00 10.573.000,00
77	AGUAS CLARAS QS 7 RUA 803 LT 28 (170.037-5)	15.000 X 30.000	450,000 765,000	SUBSOLO OPT. TERREO 3 PAVS.	129.459.000,00 12.345.900,00
DESTINACAO: HC3-COMERCIO, SERVICOS, HABITACAO, EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS					
78	AGUAS CLARAS QS 5 PRAÇA AC 1 LT 2 (169.586-0)	7.000 X 20.000	140,000 350,000	SUBSOLO OPT. TERREO 1 PAV.	119.119.000,00 76.963.200,00 12.696.300,00
79	AGUAS CLARAS QS 7 PRAÇA 800 3 LT 4 (170.117-7)	5.000 X 20.000	100,000 250,000	SUBSOLO OPT. TERREO 1 PAV.	105.001.000,00 55.170.000,00 5.517.000,00

APÊNDICE

Entrevista 1 – Moradores - Águas Claras - nº _____

Feminino Masculino

Idade _____

Local da pesquisa _____

Data: _____

1. Qual a sua profissão?
2. Você trabalha em Águas Claras? Se não trabalha em Águas Claras, onde trabalha?
3. Seu emprego é em empresa pública ou privada?
4. Qual o meio de transporte que você utiliza para ir ao trabalho?
5. Qual seu estado civil?
6. Você tem filhos? Quantos?
7. Onde eles estudam em Águas Claras? Se não estudam em Águas Claras, onde estudam?
8. Qual o meio de transporte que eles utilizam para ir pra escola?
9. O condomínio que você mora tem área de lazer?
10. Você utiliza a área de lazer do seu condômino?
11. Você frequenta o parque de Águas Claras?
12. Por que você escolheu Águas Claras para morar?
13. Antes de morar em Águas Claras, onde você morava?
14. Você mora em apartamento próprio ou alugado?
15. Quanto tempo você mora em Águas Claras?
16. Quantas pessoas moram na sua casa?
17. O que você mais gosta em Águas Claras?
18. Qual é o maior problema em Águas Claras?

Entrevista 2 – Trabalha em Águas Claras - nº _____

Feminino Masculino

Idade _____

Local da pesquisa _____

Data : _____

1. Onde você mora?
2. Que tipo de empresa você trabalha?
3. Onde trabalhava antes de existir Águas Claras?
4. Qual a sua profissão?
5. Você possui carteira assinada, é prestador de serviço, ou proprietário?
6. Qual o meio de transporte que você utiliza para ir ao trabalho?
7. Por que você trabalha em Águas Claras?
8. Você trabalha nos finais de semana em Águas Claras?
9. Quanto tempo você já trabalha em Águas Claras?
10. Você está satisfeito de trabalhar em Águas Claras?

CONSTRUTORAS QUE ATUARAM EM ÁGUAS CLARAS	ORIGEM
ANTARES ENGENHARIA LTDA.	DF
APEX ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.	DF
ARCA LTDA.	DF
AROLDO LETTIERI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	DF
ATTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	DF
BASE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	DF
BGN ENGENHARIA LTDA.	DF
BRASAL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.	DF
CAENGE CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E ENGENHARIA LTDA.	DF
CANOVA MEDEIROS ENGENHARIA LTDA	DF
CDL ENGENHARIA DE MONTAGENS LTDA.	DF
CONBRAL S.A - CONSTRUTORA BRASÍLIA	DF
CONSTRUTORA ARGUS LTDA.	DF
CONSTRUTORA BRILHANTE LTDA.	DF
CONSTRUTORA LÍDER LTDA.	DF
CONSTRUTORA LUNER LTDA.	DF
CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA.	DF
CONSTRUTORA RV LTDA.	DF
CONSTRUTORA VILLELA E CARVALHO LTDA.	DF
DINÂMICA ENGENHARIA LTDA.	GO
DIRECIONAL ENGENHARIA S/A	MG
EMARKI ENGENHARIA S.A	DF
EMPLAVI - REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.	DF
ESSA EMPREENDIMENTOS S/A.	DF
FAENGE - FIGUEIREDO ÁVILA ENGENHARIA LTDA.	DF
G.V. CONSTRUTORA LTDA.	DF
HC CONSTRUTORA S.A.	DF
INTTERMÉDIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	DF
IPÊ OMNI INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.	DF
INPAR S.A. *	SP
ITEBRA CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES TÉCNICAS LTDA.	DF
JFR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.	DF
JGM IMÓVEIS - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	DF
JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA LTDA.	DF
LÍNEA G EMPREENDIMENTOS DE ENGENHARIA LTDA.	DF
M. GARZON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	DF
M. GONÇALVES - INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.	DF
MB ENGENHARIA LTDA. *	DF
MRV ENGENHARIA LTDA.*	MG
MTD ENGENHARIA LTDA.	DF
PAULO OCTÁVIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	DF
PAULO BAETA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. *	DF
POLITEC INCORPORADORA LTDA	DF
PORTO BSB ENGENHARIA LTDA.	DF
PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.	MG
REAL ENGENHARIA LTDA.	DF
SETA LTDA.	DF
SILCO ENGENHARIA LTDA.	DF
SOLTEC ENGENHARIA LTDA.	DF
VAGON ENGENHARIA CIVIL LTDA.	DF
VIA ENGENHARIA S/A	DF
WRJ ENGENHARIA DE SOLOS E MATERIAIS LTDA.	DF
TOTAL	52

* Empresas não-associadas à ADEMI-DF.