



Universidade de Brasília

Instituto de Ciências Humanas

Departamento de Geografia

DOUGLAS AGUM DE ANDRADE

**DINÂMICAS DE REORGANIZAÇÃO TERRITORIAL DO
LAGO NORTE**

Brasília – Distrito Federal

2015

DOUGLAS AGUM DE ANDRADE

**DINÂMICAS DE REORGANIZAÇÃO TERRITÓRIAL DO
LAGO NORTE**

Monografia apresentada ao
Departamento de Geografia como
requisito parcial à obtenção do
título de Bacharel em Geografia.

Professor Orientador: Dr.
Fernando Luiz Araújo Sobrinho

Brasília – Distrito Federal

2015

DOUGLAS AGUM DE ANDRADE

**DINÂMICAS DE REORGANIZAÇÃO TERRIOTRIAL DO
LAGO NORTE**

A Comissão Examinadora, abaixo identificada, aprova o Trabalho de
Conclusão do Curso de Geografia da Universidade de Brasília do (a)
aluno (a)

Douglas Agum de Andrade

Dr. Fernando Luiz Araújo Sobrinho

Professor-Orientador

Dra. Shadia Hussein de Araújo

Professora-Examinadora

Dra. Marília Luiza Peluso

Professora-Examinadora

Brasília, 10 de julho de 2015

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, por quem fui criado e cuidado e o motivo pelo qual minha vida tem sentido.

Ao Prof. Fernando Luiz Araújo Sobrinho pela atenção, disposição e muita paciência.

Aos meus pais Luzia Agum de Andrade e Wellington Santos de Andrade que sempre me proporcionaram um lar afetuoso e em quem tenho exemplos de respeito e honestidade.

À Ana Mizue, minha companheira de todas as horas e maior incentivadora deste trabalho.

“É uma profunda ironia que frequentemente a cidade possa parecer um lugar assustador. Construída para corrigir a aparente confusão e caos da natureza, a cidade em si mesma se transforma em um meio ambiente físico desorientador (...). Apesar de cada rua e prédio – e na verdade todos os seus tijolos e blocos de pedra – serem sem dúvida os produtos de planejamento e reflexão, o resultado final pode ser um imenso labirinto desordenado.”

(Yi-Fu Tuan)

RESUMO

O Lago Norte se diferencia do restante do Distrito Federal, pois desde seu início foi concebido para ser uma área de alto padrão. Suas amenidades e infraestrutura agregam para si um elevado valor de mercado e criam em torno dele um mercado imobiliário sempre aquecido e um tipo de comércio específico. Sua relação com outras Regiões Administrativas próximas criou um centro de emprego e o Lago Norte passa por mudanças de perfil, se tornando algo além de um setor habitacional.

PALAVRAS CHAVE: Lago Norte; Distrito Federal; Segregação; Especulação e Valorização Imobiliária.

ABSTRACT

North Lake is different from the rest of the Federal District because since it's beginning it was designed to be a high-end area. Its amenities and infrastructure add to it a high market value and create around it a real estate market always heated and a type of specific commerce. Its relationship with other Administrative Regions nearby created a job center and the North Lake passes profile changes, becoming something other than a housing sector.

KEY-WORDS: North Lake; Federal District; Segregation; real state speculation

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Imigração/tempo	19
Gráfico 2 – Escolaridade/Idade	20
Gráfico 3 - Ocupação	21
Gráfico 4 - Profissão	22

LISTA DE FIGURAS

Figura1- Imagem de satélite do Lago Norte e seus arredores.....	2
Figura 2 - Regiões Administrativas do DF, 2015	8
Figura 3 - Península do Lago Norte, Centro de Atividades, Varjão e Setor Habitacional Taquari, 2015	10
Figura 4 - Imagem de satélite do Setor Habitacional Taquari e Varjão	12
Figura 5 - Ponta de picolé - QL 15 Lago Norte	13
Figura 6 - Imagem de satélite do Centro de Atividades	14
Figura 7 - Fotografia do Centro de Atividades do Lago Norte	15
Figura 8 - Fotografia aérea da península do Lago Norte em 1965	25
Figura 9 - Fotografia aérea da península do Lago Norte em 1977	26
Figura 10 - Fotografia aérea da península do Lago Norte em 1986	27
Figura 11 - Fotografia aérea da península do Lago Norte em 1997	29

LISTA DE SIGLAS

DF – Distrito Federal

STHQ – Setor Habitacional Taquari

CA – Centro de Atividades

QI – Quadra Interna

QL – Quadra do Lago

CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal

SSP DF – Secretaria de Segurança Pública do Distrito Federal

PDAD – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios

SITURB – Sistemas de Informação Territorial e Urbana

SEDHAB – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

SEGETH - Secretaria do Estado de Gestão do Território e Habitação

SUMÁRIO

RESUMO	7
ABSTRACT	7
1 DELIMITAÇÃO DO TEMA E OBJETO DE ESTUDO.....	1
1.1 Delimitação do tema	1
1.2 Recorte territorial e temporal.....	1
1.3 Delimitação da problemática	2
2 Objetivos	3
2.1 Objetivo geral.....	3
2.2 Objetivos específicos.....	3
3 Hipótese	4
4 Referencial teórico.....	4
5 Metodologia.....	6
6 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE ESTUDO: A REGIÃO DO LAGO NORTE E SEUS ARREDORES	8
7 LAGO NORTE E SUAS MODIFICAÇÕES NO TEMPO	24
8 AGENTES PRODUTORES E PROCESSOS MODIFICADORES DO ESPAÇO URBANO	32
9 ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA	39
10 CONCLUSÃO.....	43
11 REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA	46

1 DELIMITAÇÃO DO TEMA E OBJETO DE ESTUDO

1.1 Delimitação do tema

Segregação e especulação imobiliária na concepção do subcentro Lago Norte.

1.2 Recorte territorial e temporal

O período utilizado na verificação e análise dos dados se inicia a partir da construção de Brasília, em 1960, e se estende até o ano de 2015, englobando toda a área da Região Administrativa do Lago Norte e as áreas urbanas marginais, incluindo Centro de Atividades do Lago Norte, Varjão, Setor Habitacional Taquari e Setor de Mansões do Lago Norte.

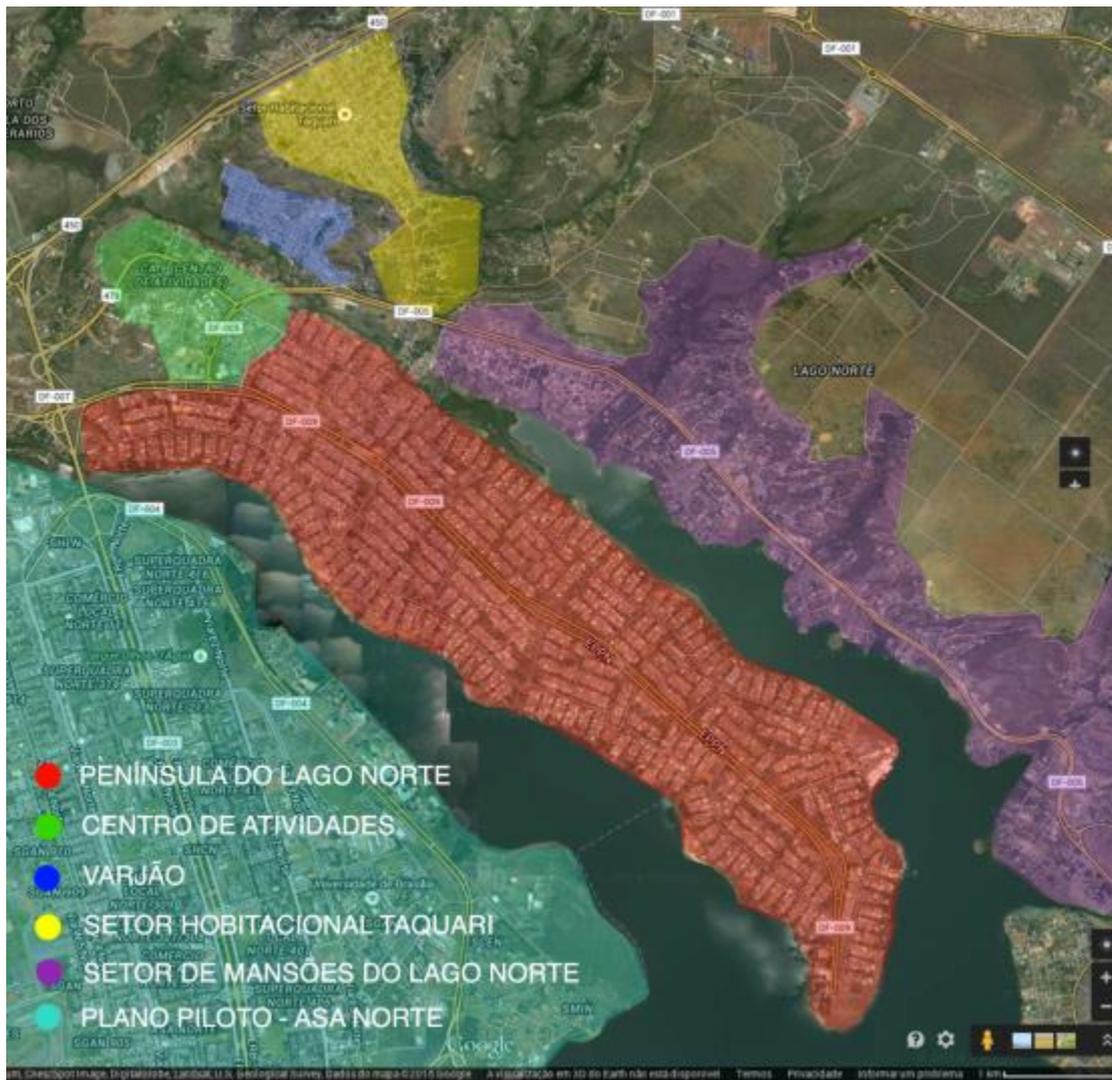


Figura1- Imagem de satélite do Lago Norte e seus arredores

Fonte: Google Earth, 2015

1.3 Delimitação da problemática

Levando-se em consideração o lugar *sui generis* ocupado pelo Lago Norte no Distrito Federal, buscam-se os "porquês" e os "comos" da RA ter chegado a esse posto e de que maneira ela influi no cotidiano das regiões que a rodeiam.

Por ser circundado por outras regiões que mantêm uma relação de interdependência com o Lago Norte, o mesmo, juntamente com o Centro de

Atividades do Lago Norte, originou um subcentro de comércio e habitação que, naturalmente pela dinâmica do espaço urbano, favorece a desigualdade e a segregação.

A consolidação das estruturas sociais assume importante posição no estabelecimento de todos os recursos funcionais envolvidos. Não é demais lembrar o peso e o significado destes problemas, uma vez que o desenvolvimento contínuo de distintas formas de atuação facilita a criação do sistema de formação de quadros que corresponde às necessidades da população.

Apesar do crescimento exponencial do número de construções e moradores nos arredores do Lago Norte, nem todos foram afortunados com a mesma aparelhagem urbana, tornando clara a distinção entre península do Lago Norte e áreas que o cercam.

2 Objetivos

2.1 Objetivo geral

Compreender a origem, funções e agentes que transformaram e produziram a Península do Lago Norte e áreas adjacentes desde a sua criação até os dias atuais.

2.2 Objetivos específicos

- . Buscar os reais motivos da especulação imobiliária nas amenidades do local e no conceito de *status* social, levando em consideração as reais condições de infraestrutura e mobilidade urbana.
- . Transpor a barreira física e criar um contato com o aspecto social que a separação de classes cria entre áreas de alta renda e de baixa renda que compõem o conjunto urbano que forma e rodeia a Região Administrativa do

Lago Norte, revelando a relação entre elas, esclarecendo a maneira como tal dinâmica contribui com a forma como o Lago Norte se organiza.

. Identificar os elementos da segregação sócio-espacial entre a Península do Lago Norte, Centro de Atividades do Lago Norte, Setor de Mansões do Lago Norte, Setor Habitacional Taquari, Varjão e Plano Piloto.

3 Hipótese

A Região Administrativa do Lago Norte é ao lado do Lago Sul, uma das RA's com renda mais alta do Distrito Federal. Por esse motivo gira em torno dele um mercado imobiliário que ajuda a manter os altos preços das terras, um comércio local que visa atender um tipo específico de consumidor e uma relação de empregador-empregado com áreas de renda mais baixa próximas a ele.

Todo esse ciclo que se forma em torno do Lago Norte passa a ser responsável pelas relações de trabalho, criação de novas residências e loteamentos e tudo que o rodeia acaba sendo, de certa forma, influenciado por ele à medida que o próprio Lago Norte também enfrenta consequências, sejam elas positivas ou negativas.

4 Referencial teórico

A argumentação do tema se baseia em alguns conceitos-chave evidenciados por diversos autores da geografia urbana como agentes produtores do espaço urbano, processos espaciais e o espaço intra-urbano e vem fornecer base metodológica para que o pensamento dialético se sustente.

Para as reflexões a respeito do espaço urbano alguns autores foram consultados. Villaça (1998) expõe a estrutura intra-urbana como “Articulação entre várias áreas funcionais de uma cidade” (1998, p.17), ressaltando a função crucial dos deslocamentos dentro do território urbano.

O espaço intra-urbano (...) é estruturado fundamentalmente pelas condições de deslocamento do ser humano seja enquanto portador da mercadoria força de trabalho – como deslocamento casa trabalho – seja enquanto consumidor – reprodução da força de trabalho, deslocamentos casa-compras, casa-lazer, escola etc. Exatamente daí vem, por exemplo, o enorme poder estruturador intra-urbano das áreas comerciais e de serviços, a começar pelo próprio centro urbano. (VILLAÇA, 1998, P.20).

Côrrea interpreta a cidade como “expressão concreta de processos sociais na forma de um ambiente físico construído sobre o espaço geográfico” (1997, p.22). Para Corrêa tanto usos específicos e diferenciados quanto processos espaciais com características próprias resultam na construção da totalidade do espaço urbano, que está em constante modificação da mesma forma que a sociedade e seus costumes passam por transformações constantes.

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo condicionante social, cheios de símbolos e campos de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. (CORREA, 1993, p.11)

Corrêa ressalta os principais agentes que produzem e modificam o espaço urbano e os caracteriza de forma que a influência destes se mostra clara na articulação do espaço urbano para se moldar ao uso da terra ou vice-versa. Enquanto algumas grandes figuras tem em suas mãos a capacidade de reconfigurar o espaço, outros se juntam de tal forma que, por vezes despropositalmente, influem na criação de novas áreas ou na total descaracterização de áreas já existentes, forçando o espaço urbano a assumir uma nova forma assim como seus habitantes.

A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança,

coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. (CORREA, 1993, p.11).

David Harvey, também citado por Villaça, faz uma análise das diferenças sociais e seus impactos na configuração da cidade e avalia os embates entre classes sociais. Parafraseando-o, as classes sociais mais altas têm autonomia relativa para configurar o espaço urbano da forma que lhes convém enquanto para as classes mais baixas só resta adequar-se às mudanças.

A partir dos conceitos e das obras citadas neste referencial foi possível fazer uma reflexão do espaço e dos processos, distinguindo os fenômenos que formaram o Lago Norte como um dos centros de concentração de renda do Distrito Federal e ajuntou em torno dele uma rede de empreendimentos distintos.

5 Metodologia

Para a realização da pesquisa foi feito um recorte no Distrito Federal que abrange a península do Lago Norte, alvo principal do estudo, Centro de Atividades, Varjão, Setor Habitacional Taquari e parte do Setor de Mansões do Lago Norte.

Além do levantamento de dados por sites competentes do governo do Distrito Federal (GDF, CODEPLAN, SSP DF, SITURB) também foram utilizadas imagens de satélite retiradas do Google Earth referente ao ano de 2014 e fotografias aéreas do site da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH referentes às décadas de 1960, 1970, 1980 e 1990, datas em que o Google Earth ainda não era disponível.

Imagens não encontradas na internet ou livros foram feitas pelo autor com o objetivo de ilustrar pontos importantes para a coesão da pesquisa a partir de ida à campo e estudo da melhor forma de se retratar os itens pretendidos.

Também foram exploradas diversas fontes documentais, tais como: reportagens de jornais, projetos, legislação e pareceres. Com o objetivo de analisar a legislação urbanística foram levantadas informações junto a Câmara dos Deputados acerca das leis instituídas a partir da entrada em vigor do Plano Diretor e também acerca das leis que alteram a legislação de uso e ocupação do solo. O auxílio da Administração do Lago Norte também foi de grande valor para o conhecimento do histórico de desenvolvimento da área.

As imagens aéreas, feitas em 1965, 1977, 1986 e 1977 foram retiradas do site da CODEPLAN, onde estavam particionadas em fotografias de espaços menores que não mostravam a totalidade do Lago Norte, e o software Photoshop foi utilizado para realizar a junção das fotografias e tornar assim possível a visualização de toda a localidade.

Antecipadamente se faz necessário deixar claro que esta pesquisa não almeja estabelecer os rumos de crescimento para o Lago Norte nem tampouco estipular o planejamento urbano da Região Administrativa. A busca foi por apresentar o quadro atual em que se encontra a RA nos delineamentos da política e expor suas dinâmicas de recomposição.

6 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE ESTUDO: A REGIÃO DO LAGO NORTE E SEUS ARREDORES

O Lago Norte é uma das 31 Regiões Administrativas do Distrito Federal. Sua criação se deu em um período próximo à criação de Brasília em 1960, quando teve seu projeto urbanístico feito pela NOVACAP com o objetivo de povoar a península que avançava por dentro do Lago Paranoá na parte norte da capital.

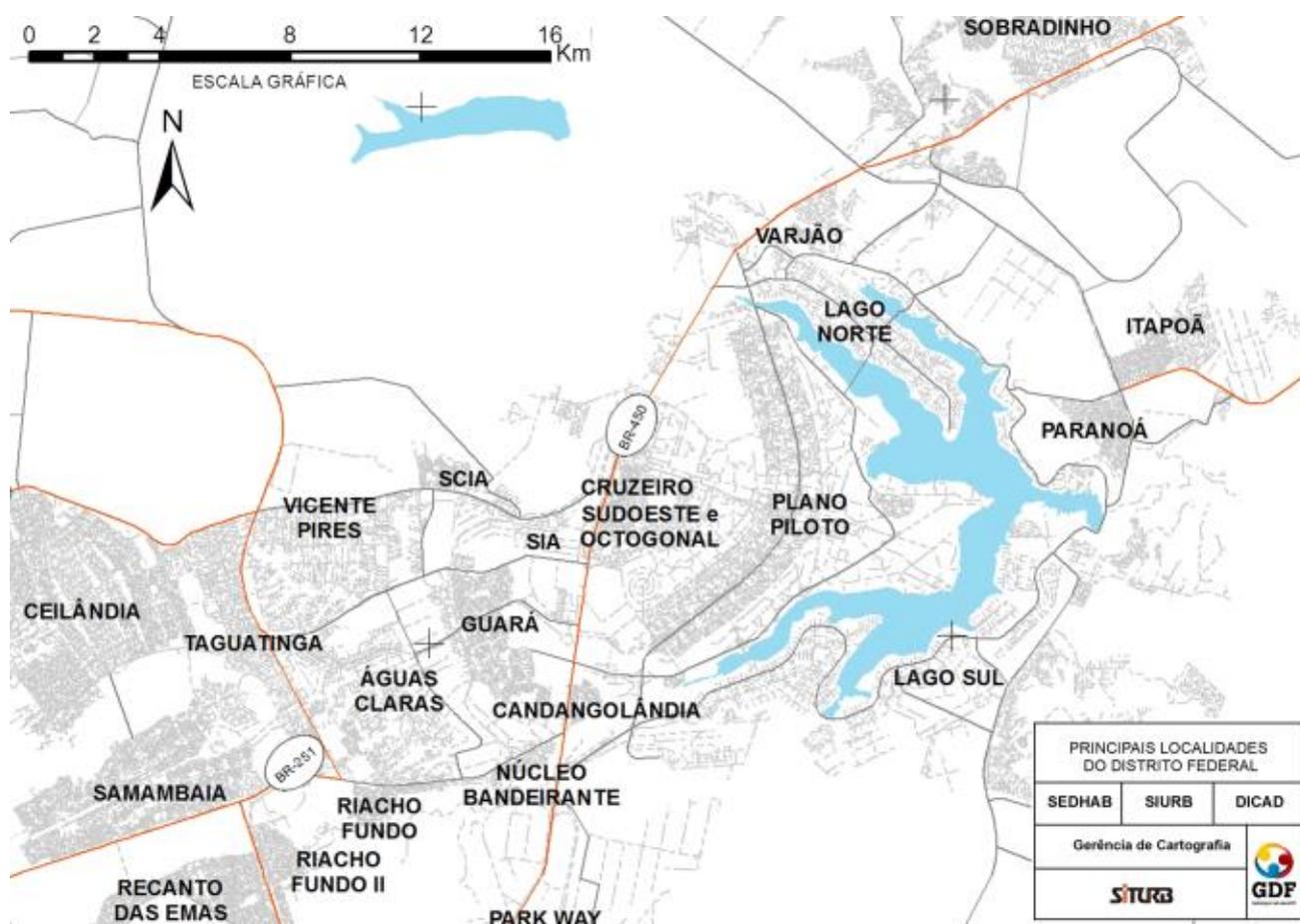


Figura 2 - Regiões Administrativas do DF, 2015.

Fonte: Sistema de Informação Territorial e Urbana do DF - SITURB, 2014.

Foi primeiramente chamado de Península Norte, porém teve seu nome mudado posteriormente para Lago Norte, uma vez que seu correspondente

na parte sul de Brasília, o Lago Sul, já existia, formando assim o padrão Lago Norte para Lago Sul assim como havia a Asa Norte para a Asa Sul.

Apesar de ter seu início concomitante à criação de Brasília, só no ano de 1994 o Lago Norte recebeu oficialmente o título de Região Administrativa. Até a produção do presente trabalho, em 2015, mantém o posto de décima oitava região administrativa do Distrito Federal, ou RAXVIII.

O status de RA foi dado ao Lago Norte pela lei nº 641/94 e seus limites físico-administrativos fixados pelo Decreto nº 15.516/94. Na prática o Lago Norte é formado pela península, que é dividida em quadras internas (QI) e quadras do lago (QL), pelo Centro de Atividades, pelo Setor Habitacional Taquari, pelo Setor de Mansões do Lago Norte e o Setor Núcleo Rural, composto por chácaras remanescentes na região, totalizando cerca de 57.500Km² e pouco mais de 30 mil habitantes.



Figura 3 - Península do Lago Norte, Centro de Atividades, Varjão e Setor Habitacional Taquari, 2015.

Fonte: Sistema de Informação Territorial e Urbana do DF - SITURB, 2014.

O Lago Norte conta com uma infraestrutura bem acima da média do restante do Distrito Federal, provavelmente pelo alto poder aquisitivo dos moradores, e sua segurança são garantidas por uma delegacia localizada na QI 5 e dois postos policiais, um entre as QI 1 e 2 e outro entres as QI 9 e 10 (CODEPLAN – PDAD 2014).

A preocupação com a segurança no local se deve à proximidade de RA's que são consideradas áreas de risco pelos altos índices criminais (SSP-DF 2013). As RA's que compõe esse grupo são o Varjão – RA XXIII, o Paranoá – RA

XVII e o Itapoã – RA XXVIII. O Varjão, por ser o mais próximo da península do lago e do Setor de Mansões do Lago Norte, tem uma relação mais estreita com o Lago Norte propriamente dito que as outras duas RA's citadas.

O Varjão, localizado entre o Setor Habitacional Taquari - SHTQ e o Setor de Mansões do Lago Norte - SMLN foi uma antiga fazenda que tem data anterior à construção de Brasília, mas que teve suas terras desapropriadas pela Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap e foi efetivada como RAXXIII em 2003.

A RAXVIII foi inicialmente dividida em Setor Habitacional Individual Norte - SHIN e Setor de Mansões do Lago Norte - SMLN e em 1993, um ano antes do reconhecimento como RA, foi inaugurado o Centro de Atividades - CA, que tinha como objetivo auxiliar na demanda comercial tanto da península do Lago Norte quanto do Setor de Mansões. No ano de 1997, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT aprovou a criação dos Núcleos Rurais Remanescentes que integram o SMLN e em 2002 foi fundado o Setor Habitacional Taquari - SHTQ.



Figura 4 - Imagem de satélite do Setor Habitacional Taquari e Varjão

Fonte: Google Earth, 2015.

É uma das RA's com uma das maiores rendas do DF (CODEPLAN – PDAD 2013) e exibe na parte da Península do Lago Norte e no SMLN casas de alto padrão arquitetônico, tendo destaque as chamadas pontas de picolé (casas localizadas às margens do Lago Paranoá com acesso direto e privado).



Figura 5 - Ponta de picolé - QL 15 Lago Norte

Fonte: o autor, 2015.

Apesar de ser uma RA que tem um grande percentual de área já construída e ocupada, o Lago Norte ainda dispõe de áreas não ocupadas e que interessam ao mercado imobiliário da capital.

Os lotes podem valer a partir de R\$250mil no SMLN, R\$350mil no SHTQ e R\$500mil na península do Lago Norte (Fonte: www.wimoveis.com.br – novembro de 2014). No Varjão os lotes valem a partir de R\$50mil, mesmo com áreas bem menores e sem a infraestrutura dos outros setores citados anteriormente.

O Centro de Atividade do Lago Norte – CA, apesar de ter uma área pequena em relação à totalidade do Lago Norte, conta com a presença de dois *shopping centers*, o Deck Norte e o Iguatemi Brasília, além de supermercados, diversas agências de banco, farmácias, oficinas, academias e centros empresariais, se tornando um sub-centro que faz frente ao Plano

Piloto em questão de atendimento de necessidades e é uma alternativa para que moradores do Lago Norte evitem um deslocamento maior.



Figura 6 - Imagem de Satélite - Centro de Atividades do Lago Norte.

Fonte: Google Earth, 2015.



Figura 7 - Centro de Atividades do Lago Norte

Fonte: correioweb.com.br, 2014

A parte residencial do CA é formada basicamente de quitinetes, *flats* e apartamentos de pequeno porte, visando um grupo específico de potenciais compradores e buscando atingir um público jovem que faz questão de morar em um local que oferece as facilidades e a comodidade do centro de Brasília, mas que ainda não dispõe do poder aquisitivo necessário para se comprar ou alugar apartamento ou casa no Plano Piloto ou na península do Lago Norte.

O chamado Setor de Mansões do Lago Norte - SMLN é basicamente formado por condomínios fechados e chácaras. Como a maior parte das terras ocupadas no Distrito Federal, os condomínios fechados da SMLN ainda enfrentam a disputa para serem definidas como terra pública ou privada.

Mesmo com esse problema administrativo casas ainda são construídas a todo vapor e os preços dos lotes dentro dos condomínios ainda sobem a cada ano, apesar do risco de derrubadas pela Terracap. O diferencial do SMLN, assim como no SHTQ, é a segurança que os condomínios podem

oferecer com guaritas de entrada, segurança terceirizada e rondas durante a noite.

Motivados pela violência e insegurança da península do lago, alguns moradores vêm migrando para o SMLN buscando tranquilidade e fugindo de assaltos e sequestros que, infelizmente, vêm se tornando cada vez mais frequentes. Por ser uma área privilegiada do Distrito Federal, próxima ao Plano Piloto, com lotes grandes oferecidos a preços menores que na península do lago e com amenidades que não podem ser encontradas no centro da cidade, o crescimento do SMLN foi enorme nos últimos anos.

Ainda um setor novo, o setor Taquari se localiza entre o início da SMLN, na altura da SMLN trecho 1, e a Rodovia BR-450 – Estrada Parque Indústria e Abastecimento (EPIA). Foi implantado no final de 2002 a partir de licitação feita pela Terracap em terras ganhas na justiça do extinto Condomínio Hollywood.

O setor conta três áreas: Taquari I, II e III, entretanto apenas a etapa I e uma parte da etapa II contam com construções residenciais e comércio local, dado que o restante do setor está ainda em estudo pela Terracap.

Apesar da densidade demográfica ainda pequena, o setor Taquari deve ser levado em consideração por sua localização, taxa de crescimento elevada nos últimos anos, por ser um dos poucos pontos que faz ligação entre a DF-005, que atravessa o SMLN, e a EPIA, que leva às RA's na parte norte do Distrito Federal e por sua enorme área. Somente a etapa II do Setor Taquari tem aproximadamente 21Km² (SEDHAB/2014), pouco mais de um terço da área total do Lago Norte. Para fins de comparação, o Varjão conta com apenas 1,5Km² de área total.

Todas as relações da península do Lago Norte com os setores que o rodeiam e de seus habitantes com o uso da terra fazem transcender as explicações e análises ao início da ocupação das terras dessa área do Distrito Federal e se encontram intrínsecas ao padrão que foi estabelecido para o Lago Norte como região.

Ele já é criado para ser um território de alta renda que abrigaria um determinado tipo de morador. As terras às margens do Lago Paranoá ou bem próximas, e por isso oferecem uma vista privilegiada, ao corpo d'água artificial agregam valor de mercado e denotam qualidade de vida acima do comum, pois assim se diferenciam das demais áreas residenciais.

Sem dúvida alguma ser proprietário de terras próximas ao lago, uma das realizações monumentais da construção da capital, associa status e valor monetário, além de incorporar o valor de troca (Corrêa, 1989) da terra ao se transmutar porções de propriedade que poderiam ser consideradas rurais em urbana, ao passo que a segunda é claramente mais valorizada que a primeira.

Ocupando seu lugar distinto no Distrito Federal, o Lago Norte foi se modificando ao longo dos anos e tem se reestruturado para acomodar mudanças na paisagem, relações cada vez mais heterogêneas e pessoas com as mais diversas características.

De acordo com os dados da CODEPLAN (2014), a população urbana do Lago Norte foi estimada em 34.400 habitantes, enquanto em 2004 era de 23.000. Do total de habitantes da RA, 11,5% têm até 14 anos de idade, proporção muito abaixo da média do DF que é de 23,7%.

O grupo de 15 a 59 anos, que supostamente compõe a força de trabalho, corresponde a 74,7% dos habitantes, enquanto a média do DF é de 68,6% (Censo de 2010). A faixa etária de 60 anos ou mais é representada por 13,8% dos habitantes, muito acima da média do Distrito Federal (7,7%).

Já a distribuição populacional por sexo na localidade, a maioria (50,5%) é constituída por homens. O número de domicílios urbanos estimados é de 11.032 e, considerando que a população urbana estimada é de 34.400 habitantes, a média de moradores por domicílio urbano é de 3,12 pessoas. Na região, a grande maioria das construções são permanentes, configurando 98,9% dos domicílios. O tipo de residência predominante na localidade é a casa, que corresponde a 73,64% do total das moradias, seguido de apartamentos com percentual de 20,37%.

Dos residentes nessa RA, 65,94% declaram ser brancos, seguido da cor pardo-mulata (31,72%). Os que informam ser de cor preta representam 1,87%. Os de raça amarela (origem chinesa, japonesa, coreana etc.) e os indígenas não são representativos, segundo a pesquisa.

Conforme levantamento dos residentes na RA XVIII, a maioria (61,8%) do contingente populacional é imigrante. Destes, 42,57% são naturais das Regiões Sudeste; 27,13%, Nordeste; 12,97%, Centro-Oeste; 10,07%, Sul, e apenas 3,87% são do Norte do País. Em relação à origem por estados, Minas Gerais é o mais representativo (23,8%), seguido do Rio de Janeiro (13,5%), Goiás (11,1%) e São Paulo (10,0%). Quando analisado o ano de chegada ao Distrito Federal, percebe-se que, a maior migração ocorreu entre 1971 a 1980 (26,2%) e, após 2000 (21,0%). Entre 1961 a 1970 e 1981 a 1990 a migração foi relativamente constante variando entre 16,4% a 18,6% em cada década.

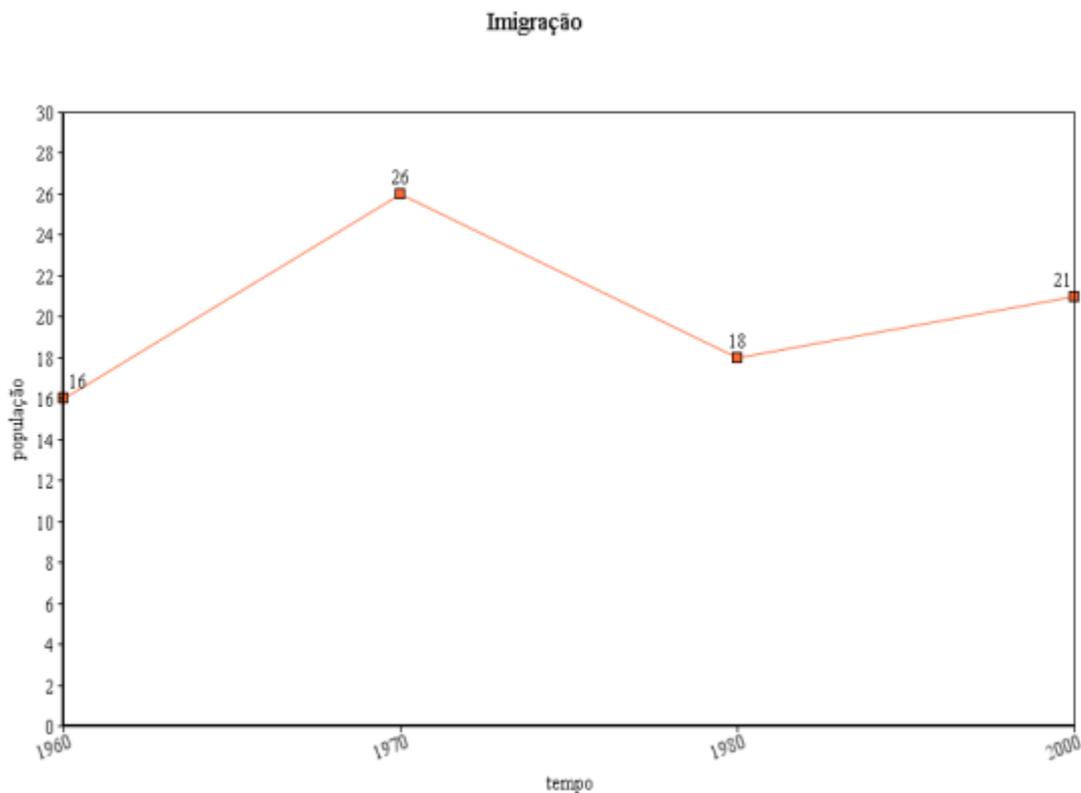


Gráfico 1 - Imigração/Tempo

Fonte: CODEPLAN, 2014.

Da população total do Lago Norte, 23,4% são estudantes, a maioria (17,2%) frequenta a escola particular. Em relação ao grau de instrução da população, apenas 0,7% declara ser analfabeta.

A maior participação concentra-se na categoria dos que têm o nível superior completo (63,1%) incluindo curso de especialização, mestrado e doutorado. O ensino superior incompleto é o segundo nível de escolaridade com maior representatividade (11,9%), seguido do ensino médio completo (9,2%). Cabe observar que não foram encontradas crianças (6 a 14 anos) não alfabetizadas.

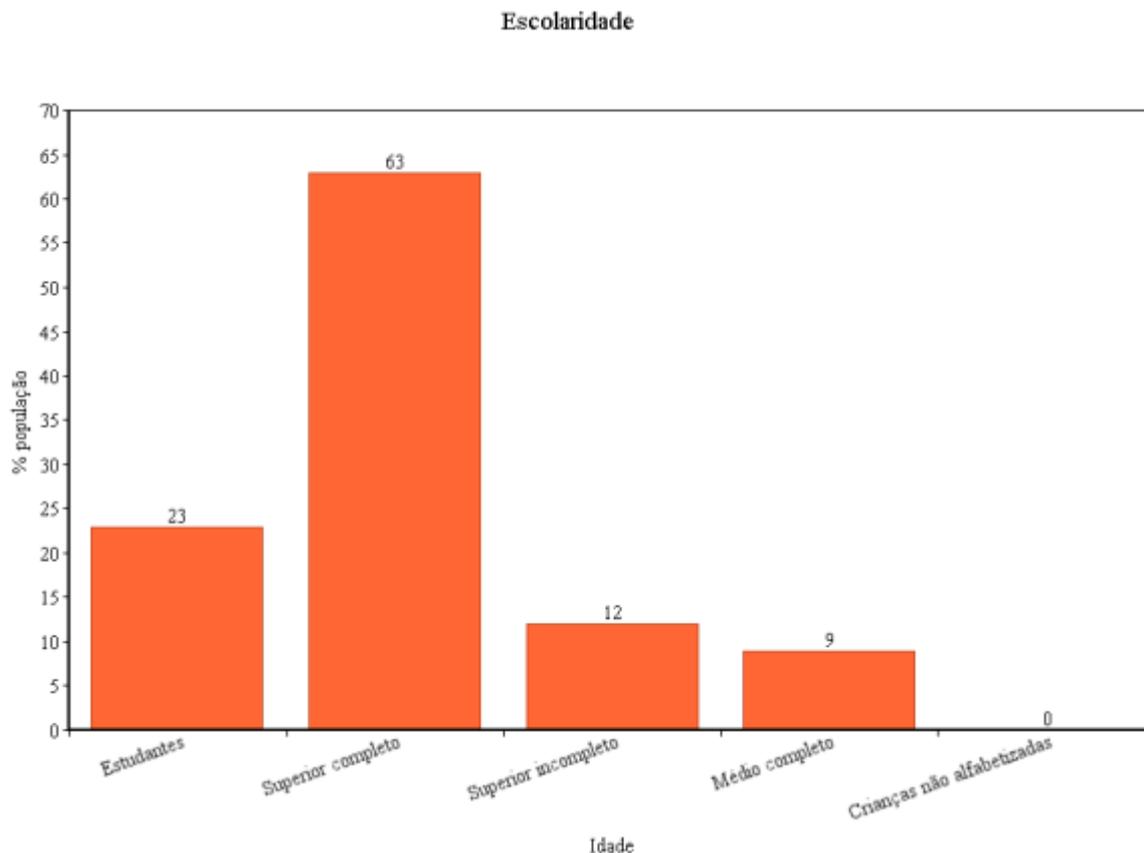


Gráfico 2 - Escolaridade/Idade.

Fonte: CODEPLAN, 2014.

A partir das informações coletadas no tocante à ocupação dos moradores do Lago Norte, observa-se que 50,1% têm atividades remuneradas, enquanto 17,6% estão aposentados.

Os desempregados somam apenas 2,3% da população total. Entre os que trabalham 47,9% desenvolvem suas atividades na Administração Pública (Federal e Distrital) e 9,3% no comércio. Entre os trabalhadores residentes na Região Administrativa Lago Norte, apenas 7,2% trabalham na própria região e a grande maioria (85,7%), na RA Brasília. As demais regiões são pouco expressivas.

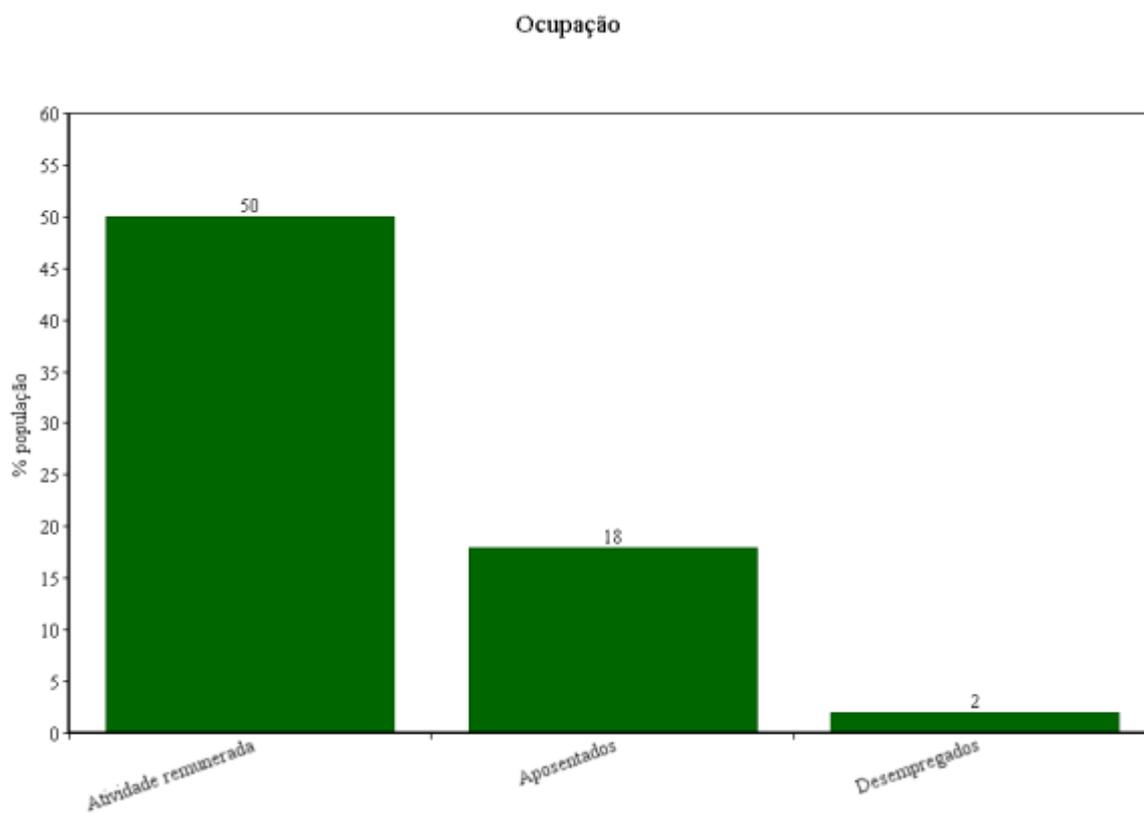


Gráfico 3 – Ocupação.

Fonte: CODEPLAN, 2014.

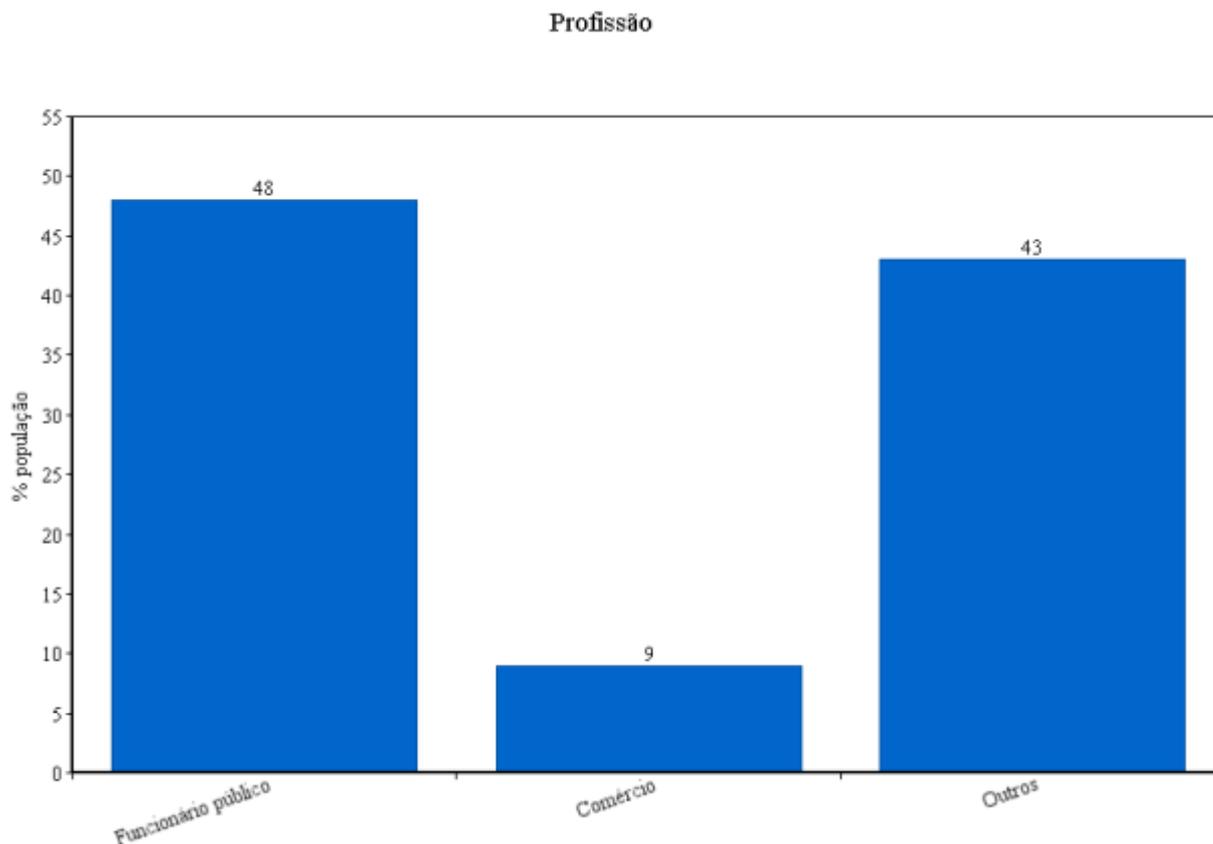


Gráfico 4 – Profissão.

Fonte: CODEPLAN, 2014.

A renda domiciliar média da população do Lago Norte apurada na pesquisa é da ordem de R\$ 14.565,00, correspondente a 23,4 salários mínimos (SM) e a renda per capita é de R\$ 5.031,00, (8,1 SM).

Ao analisar a distribuição da renda domiciliar bruta mensal, segundo as classes de renda, com base em múltiplos de salários mínimos, verifica-se que as mais expressivas são as de mais de 20 SM que concentram 52,1% dos domicílios que responderam a questão, seguido de mais de 10 a 20 SM (27,7%). Cabe destaque o fato de que 2,4% ganham até 2 SM.

A RA XVIII – Lago Norte certamente abriga uma fatia bem seleta da população do Distrito Federal (e até do Brasil), criando um polo mais rico e

concentrando a população mais pobre ao redor do centro comercial e administrativo do sítio, como é observado na esmagadora maioria das cidades de maior porte e metrópoles, apontando a segregação urbana “*como um processo fundamental para a compreensão da estrutura espacial intraurbana.*” (Villaça, 2001, p.141).

A segregação, definida por Lobato Corrêa (1995) como a concentração de tipos de população dentro de um lado do território, caracteriza as RA's do DF assim como caracteriza bairros em outras cidades, montando o quebra-cabeça que resulta na totalidade do espaço urbano.

É constatado que o movimento de segregação, tanto por classe social, quanto por cor, quanto por escolaridade entre outros, é um processo natural que ocorre dentro da sinuosidade da zona urbana e auxilia se não colabora fortemente, para a construção das singularidades das áreas urbanizadas e rugosidades do espaço urbano, enquanto outras questões como o status de morar em determinado local ou a conveniência de se viver próximo a indivíduos que compartilham características semelhantes assistem o âmbito psicológico que corrobora para uma divisão entre as classes que compõe a cidade e não podem ser deixadas de lado.

Diversos processos como a própria segregação, descentralização e invasão-sucessão (Corrêa, 1989) conjuntamente com agentes que constroem e modificam o espaço urbano têm grande importância na paisagem atual do Lago Norte e, com certeza, alguns aspectos da RA ainda hão de ser modificarem, tanto pela dinâmica natural da região quanto por vantagens do mercado imobiliário ou por interesses políticos.

Assim sendo, é possível afirmar que a RA objeto do presente trabalho, assim como qualquer outra do DF, dificilmente passa ilesa por uma modificação no espaço da capital do país.

7 LAGO NORTE E SUAS MODIFICAÇÕES NO TEMPO

Desde seu início o plano habitacional da península do Lago Norte carregava enorme potencial pela localização privilegiada às margens do Lago Paranoá e, talvez um pouco controverso, sua distância do centro comercial e administrativo.

O princípio de sua organização e exploração, quase concomitante ao Plano Piloto foi tendo em vista um bairro diferenciado tanto em estrutura quanto em utilização da terra. Os lotes amplos que herdariam casas de alto padrão se opunham ao ideal do Plano Piloto e das quadras residenciais, programadas para receber prédios de apartamentos.

A figura 8 (abaixo), do ano 1965, apenas cinco anos após a inauguração de Brasília, pôde ser encontrada no site da CODEPLAN juntamente com outras três imagens também utilizadas para ilustrar o progresso de ocupação da área. Nesta imagem é possível ver as marcações feitas no solo que já mostrava grosseiramente as divisões das quadras.

Cinco anos após a inauguração da capital o Lago Norte ainda se encontrava quase totalmente vazio assim como seus arredores, nos locais que viriam a ser, muitos anos depois, o Centro de Atividades, Setor de Mansões do Lago Norte. O Varjão e Setor Habitacional Taquari, por outro lado, eram área de uma fazenda, ao que tudo indica ainda anterior à Brasília, que teve suas terras desapropriadas em favor da Terracap na década de 60.



Figura 8 – Fotografia aérea da península do Lago Norte em 1965

Fonte: SEDETH, 2015

A imagem a seguir, de 1977, não retrata totalmente a península do Lago Norte. Infelizmente apenas o que se encontra dentro da marcação preta foi encontrado no acervo da CODEPLAN.

Analisando a imagem dentro da marcação da figura 9 algumas casas são vistas e novas vias e terrenos demarcados aparecem, indicando que, muito provavelmente, o Lago Norte recebia seus primeiros moradores.



Figura 9 – Fotografia aérea da península do Lago Norte em 1977

Fonte: SEDETH, 2015

A imagem 10, feita menos de 10 anos após a imagem 9, mostra uma explosão demográfica que ocorreu na década de 80 na capital do país. Prédios já erguidos no Plano Piloto e uma infinidade de casas no Lago Norte conseguem passar uma noção do que deve ter sido um dos maiores canteiros de obra do Brasil.



Figura 10 – Fotografia aérea da península do Lago Norte em 1986

Fonte: SEDETH, 2015

As áreas até então vazias fervem de construções e a capital toma forma de cidade grande. Lotes no Lago Norte são oferecidos gratuitamente ou a valores irrisórios aos que se dispõe a ocupar a área. Obviamente não era a qualquer um que os lotes eram oferecidos. Eram buscadas para ocupar o local pessoas de nome conhecido e alto grau de instrução. Isso não impediu que indivíduos fora desses pré-requisitos fossem agraciados com um pedaço de terra, mas ao não se encaixarem no padrão do Lago Norte acabaram sendo empurrados para fora nos anos seguintes. Sobre o tema Santos (1987) escreve:

Por mais simples que seja o exame das características relativas à distribuição da população segundo seus diversos extratos e à repartição dos serviços públicos, dos tipos de comércio, dos preços e das amenidades, pode-se inferir a existência de uma correlação entre a localização das pessoas e seu nível social e de renda.

O Lago Norte foi planejado para ser um bairro de alto padrão e um esforço foi feito para alcançar o objetivo. Selecionar alguns e segregar outros foi preciso para se criar o status, se desenvolver um padrão de vida e, no futuro, estabelecer altos preços dos bens imóveis.

Uma possível explicação do crescimento explosivo de 1970 para 1980 foi o milagre econômico ocorrido no Brasil nessa época. Pessoas vieram ao planalto central em busca de melhores condições de vida, o que uma cidade em pleno desenvolvimento podia oferecer, e os investimentos do governo para desenvolver uma capital moderna.



Figura 11 – Fotografia aérea da península do Lago Norte em 1997

Fonte: SEDETH, 2015

Na figura 11, feita na segunda metade da década de 1990, dentro da marcação preta percebe-se um aumento na quantidade de casas (não tão grande quando da década de 1970 para 1980) e, principalmente, o aparecimento de várias construções no Centro de Atividades e Varjão, até então anexado ao Lago Norte.

A partir desse momento no qual o Centro de Atividades começa a se formar uma nova dinâmica é engendrada. Nesse local se concentra uma grande quantidade de produtos e serviços que o Lago Norte consome, instituindo um trajeto muito mais curto para os moradores do Lago Norte que ir até o Plano

Piloto. Excluindo-se o fluxo casa-trabalho, o Centro de Atividades atende as principais necessidades do Lago Norte juntamente com as comerciais já existentes na península do Lago Norte.

O Varjão, porém, apesar de muito próximo não compartilha desse centro de comércio, certamente porque o perfil de seus moradores em muito difere dos moradores do Lago Norte. O Varjão é um polo de prestação de serviços para o Lago Norte e CA e não consumidor. As três áreas em questão (Lago Norte, Centro de Atividades e Varjão) se desenvolvem quase no mesmo contexto espacial, mas com perfis totalmente diferentes. O Lago Norte, habitado por famílias de classe alta e média alta, e CA, ocupado em sua maioria por famílias pequenas e casais jovens mas também de classe média, não mantém relações tão estreitas com o Varjão quanto mantém entre si. A respeito desse tipo de acontecimento Villaça (1998, p.142) questiona: “Seria a conveniência de morar perto dos ‘iguais’? Seria a busca de prestígio e do status social?”.

Não se pode excluir da equação o status social. Quão vantajoso seria para a classe alta manter relações com a classe mais baixa? Já para a classe mais baixa qual seria o empecilho de se apropriar dos aparatos da classe alta? Villaça discorre sobre o assunto ao citar Castells, que introduz o conceito de “áreas de grande homogeneidade interna”. Lugares e classes que tendem a ajuntar os iguais. Bairros de classe alta naturalmente tendem à homogeneidade interna gerando assim segregação. Novamente, Villaça avalia a segregação “*como um processo fundamental para compreensão da estrutura espacial intraurbana*”, e podendo-se aplicar ao caso em voga faz a interessante observação:

Não existe presença exclusiva das camadas de mais alta renda em nenhuma região geral de nenhuma metrópole brasileira (embora haja presença exclusiva de camadas de baixa renda em grandes regiões urbanas.

Dito isso se faz pertinente afirmar que a segregação sempre parte das classes mais altas. Citando Harvey (1976, 171), “*os ricos podem comandar o espaço, enquanto os pobres são prisioneiros dele*”.

8 AGENTES PRODUTORES E PROCESSOS MODIFICADORES DO ESPAÇO URBANO

Cabe, antes de mais nada, definir o que é o espaço urbano e de que forma ele se caracteriza como o plano de fundo das relações interpessoais e espaciais da totalidade definida como cidade e, mais amplamente, área urbana.

Em termos gerais, o espaço urbano pode ser descrito como o conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como: o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviço e de gestão; áreas industriais e áreas residenciais, distintas em termos de forma e conteúdo social; áreas de lazer; e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este conjunto de usos da terra é a organização espacial da cidade ou simplesmente o espaço urbano fragmentado.

Segundo Roberto Lobato Corrêa (1999, p.11):

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço.

Santos (2004) define a cidade como sucessão desigual dos tempos, fica implícito no discurso a progressão de diferentes fases de desenvolvimento e crescimento urbano, que por sua vez se apresentam condicionadas à cultura, economia, fenômenos naturais e paisagem do país em que a cidade se

encontra. O espaço urbano pode ser dado então como um recorte da totalidade de uma nação, ou então uma abstração da própria totalidade espacial do lugar no qual está inserido.

A produção e a constante modificação do espaço urbano se torna inevitável à medida que as cidades crescem se desenvolvem, suas populações aumentam e a rede urbana se torna mais intrincada com o objetivo de suprir as necessidades dos que dela dependem. A maneira como o espaço é produzido e modificado depende de alguns agentes e processos, apontados por Roberto Lobato Corrêa (1999):

São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem.

Interligando-se cidades em um conjunto em que se estabelece uma relação de interdependência, redes urbanas são formadas e quanto mais alto o grau de industrialização e urbanização das cidades contidas maior é complexidade da rede e articulação entre elas.

Geralmente se utiliza o termo rede urbana para grandes grupos de cidades (Corrêa, 2006) em que são contidas pouquíssimas metrópoles, uma quantidade maior de cidades médias e uma maioria de pequenas cidades.

Extrapolando-se o conceito de rede urbana, o DF pode se encaixar nessa compreensão por mostrar dentro de seu perímetro todas as nuances que dão forma a uma rede urbana. Centro, subcentro, áreas isoladas e uma ampla superfície que dá margem à expansão do território erguem uma rede que se

completa nas relações entre as RA's. Sobre o assunto Roberto Lobato Corrêa (2006) diz:

A rede urbana, entendida como um conjunto de centros funcionalmente articulados constitui-se em um reflexo social, resultado dos complexos e mutáveis processos engendrados por diversos agentes sociais. Desta complexidade emerge uma variedade de tipos de redes urbanas, variadas de acordo com combinações de características, como o tamanho dos centros, a densidade deles no espaço regional, as funções que desempenham a natureza, intensidade, periodicidade e alcance espacial das interações e a forma da rede.

Todo o espaço necessário para que a rede urbana se articule vem ao preço de ser moldados pelos produtores do espaço urbano, que definem o valor da terra, carência de infraestrutura e aspectos que favoreçam o desenvolvimento tanto do comércio quanto do mercado imobiliário e amenidades que serão utilizados de alguma forma pela população. Lobato Corrêa aponta em seu livro Espaço Urbano (1999) quais são os agentes e os processos que constituem o território da cidade.

Os proprietários dos meios de produção são os grandes consumidores de espaço, necessitando de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos inerentes às atividades das empresas com localização estratégicas junto a portos, vias férreas ou locais de acesso à população.

Os proprietários fundiários são os proprietários das terras que atuam a fim de obter maior renda fundiária de suas propriedades e seu interesse é em

relação ao valor de troca da mesma e não no seu valor de uso, sendo que alguns dos proprietários poderão muitas vezes ter suas terras valorizadas por investimentos públicos, realizados devido a sua influência.

Os promotores imobiliários são agentes que realizam operações como, financiamento, estudo técnico, construção e comercialização, produzindo habitações que visam aumentar sua margem de lucro a partir de estratégias como inovações, valor de uso superior às antigas, obtenção de um lucro maior, o que ocasiona a exclusão das camadas populares.

Sobre o papel do Estado na criação e modificação do espaço urbano Corrêa (2011) discorre:

O Estado organiza espacialmente a cidade, de forma complexa e variável tanto no tempo como no espaço, com instrumentos legais que contribuem com a sua atuação, como: direito de desapropriação para compra de terras; dispositivos legais que regulam o uso do solo; monitoramento de restrição dos preços das terras; limitação da superfície da terra de que cada um pode atribuir; impostos fundiários e imobiliários variáveis de acordo com a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; tributação de terrenos livres, levando ao uso completo do espaço urbano; mobilização de reservas fundiárias públicas, alterando o preço da terra e regulando a ocupação do espaço; gasto de recursos públicos na produção do espaço, por meio de obras de drenagem, desmontes, e provimento de infraestrutura; composição de mecanismos de créditos à habitação; e pesquisas, operações-testes como materiais e procedimento de construção, também o controle de produção e do mercado deste material.

Os grupos sociais excluídos pertinentes às pessoas que não possuem renda para aquisição de um imóvel de forma legal, ou que permita manter o

pagamento de aluguel, projetando-os assim a morarem de forma irregular em cortiços ou em áreas de invasão.

Explicitados os agentes produtores do espaço urbano se faz necessário evidenciar os processos espaciais citados por Lobato Corrêa (1999).

O processo de Centralização foi observado mais claramente durante a revolução industrial, quando o aumento de produtos industrializados se tornou carente de uma malha mais eficiente de transporte, na época, ferroviário. Industriais e empresários então buscavam se estabelecer no centro da efervescência da massa de pessoas que circulavam em torno nas estações principais, delimitando-se assim a área central da cidade. Atualmente o centro das cidades concentram as principais atividades comerciais, de serviço, da gestão pública e privada, e os terminais de transportes inter-regionais e intra urbanos, gerando uma verticalização da paisagem. No DF a verticalização é clara na parte entre as asas Sul e Norte, onde centro empresariais aglutinam os maiores edifícios do Plano Piloto.

A Descentralização, outro processo espacial, cria núcleos secundários que vêm se opor à centralização. Isso ocorre pelo crescimento tanto demográfico quanto espacial da cidade, o que impulsionado atividades para fora de seu centro que pode já se encontrar inflado. Os altos preços de imóveis, a grande quantidade de pessoas e automóveis e a indisponibilidade de grandes áreas dispersam certas atividades para outros lugares que não o centro da cidade e podem usar sua grande escala ou grande influência ou necessidade de uso para construir e firmar subcentros em áreas afastadas da área central da cidade.

Coesão ou magnetismo funcional são sinônimos de economia externa de aglomeração. É o movimento que leva atividades iguais ou semelhantes a ocuparem espaços físicos adjacentes. Tal processo é evidente nos setores

nos quais o DF, e principalmente o Plano Piloto, é dividido. Pequenas indústrias ou prédios de escritórios de pequeno porte sozinhos poderiam não ter escala suficiente para atrair clientela, mas ao juntá-los em uma mesma área na cidade o local se torna mais atrativo para investimentos.

O processo de Segregação concentra um tipo específico de população em determinados locais dentro da cidade. Ao contrário do vocabulário comum, que se leva a pensar em segregação focando-se apenas classes de baixa renda, Lobato Corrêa explicita que a separação ocorre em todas as classes sociais, pois é natural ao ser humano que se busque proximidade aos seus semelhantes. A procura por uma homogeneidade social cria bolhas dentro do perímetro da cidade e, quase sempre, classes sociais de baixa renda se vêem obrigadas a migrar para periferias e subúrbios por não acompanharem os altos preços das terras e imóveis nos centros urbanos. Além de a segregação ser construída ou agravada pelo Estado, classes dominantes escolhem para si as melhores áreas da cidade excluindo o restante da população, dando origem a áreas nobres. A segregação residencial pode ser vista como um meio de reprodução social, e nesse sentido, o espaço social age como um elemento condicionador sobre a sociedade. Neste sentido, enquanto o lugar de trabalho, fábricas e escritórios, constitui-se no local de produção, as residências e os bairros, definidos como unidades territoriais e sociais, constituem-se no local de reprodução. Assim, a segregação residencial significa não apenas um meio de privilégios para a classe dominante, mas também um meio de controle e de reprodução social para o futuro.

A Invasão-sucessão é dito como um processo decorrente em centros urbanos e associado à questão residencial. Nas redes urbanas ocorre um processo de “substituição”, quanto à renda, dos moradores de bairros nobres ou próximos a eles. Roberto Lobato Corrêa descreve como sendo a “invasão” de pessoas de outra classe social a bairros que durante algum período de tempo fora habitado por indivíduos de outra classe, seja mais alta ou mais baixa. É a substituição de uma população de determinada classe social por

outra. Isso ocorre pela flutuação os valores de imóveis, amenidades locacionais ou atrativos em outras áreas da cidade.

Um último processo citado por Lobato Corrêa, a Inércia atua na organização espacial intraurbana através da permanência de certos usos e certos locais, apesar de terem cessado as causas que no passado justificaram a localização deles. O processo em questão vai traduzir-se na preservação simultânea da forma e do conteúdo, e não apenas na forma como mudança de conteúdo.

Todos esses processos e agentes produtores do espaço urbano descritos por Corrêa, Villaça e outros autores tornam a cidade um organismo moldável e mutável, capaz de se adequar ao uso da terra ao passo que limita as atividades que ocorrem dentro de seu perímetro. As rugosidades de sua paisagem impõem barreiras nem sempre transponíveis e o homem deve encontrar maneiras de contornar seus refreamentos.

Explicitando esse emaranhado de relações que ocorrem ininterruptamente Santos (2009) descreve o espaço:

[...] um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como um quadro único no qual a história se dá. [...] sistemas de objetos e sistemas de ações interagem. De um lado, o sistema de ações leva à criação de objetos novos ou se realiza sobre objetos preexistentes. É assim que o espaço encontra a sua dinâmica e se transforma.

9 ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

É importante primeiramente buscar uma definição do que vem a ser especulação imobiliária. Erroneamente por vezes especulação imobiliária é associada a enormes construções verticais ou excessiva ocupação do solo. De acordo com Campos Filho (2001) especulação imobiliária seria

[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos[...].

Grosso modo, especulação imobiliária se caracteriza como a utilização privada de melhorias de distribuição coletiva visando lucro. Trocando em miúdos, é se utilizar do desenvolvimento de bens públicos para se obter um aumento de valor do bem próprio, mesmo que a intenção não seja de aquecer o mercado imobiliário local.

Se um bem é imóvel, pouco se pode fazer para que seu valor se eleve, portanto resta manter a posse do bem até melhorias sejam feitas à sua volta e com isso seu valor suba naturalmente. As melhorias mais comuns são de infraestrutura (água, esgoto, energia), serviços urbanos (creches, escolas, grandes equipamentos urbanos) e às melhorias realizadas nas condições de acessibilidade (abertura de vias, pavimentação, sistema de transporte).

Tais melhorias, quando realizadas no entorno de um terreno, acabam agregando-lhe maior valor. Terrenos com boa infraestrutura são mais caros

que terrenos sem nenhuma infraestrutura. O mesmo vale para a pavimentação das vias. Outro caso relativamente comum é o de terrenos que não são muito bem localizados, até que uma nova avenida ou rua importante é aberta, melhorando suas condições de acessibilidade. Seu preço, por consequência, acaba aumentando quase que instantaneamente.

Outra forma de melhoria da localização acontece pelo simples acréscimo de novas edificações no seu entorno, o que por si só torna sua acessibilidade melhor em relação ao conjunto da cidade. Em outras palavras, a ocupação por atividades (residenciais, comerciais, etc.) ao redor de um terreno torna-o mais próximo – e, portanto, com maior acessibilidade – a uma nova gama de possibilidades de interação com o resto da cidade. Essa possibilidade de interação, por sua vez, é um aspecto valorizado pelas pessoas no momento de escolher um determinado local e, por isso, acaba também contribuindo para o aumento do preço do solo.

Outra maneira de se especular a terra é a partir da criação de áreas novas que sejam piores que a área na qual se objetiva a especulação, quase sempre originando setores periféricos. Tramar localizações um pouco afastadas do tecido urbano central com piores condições de infraestrutura infla o preço das áreas iniciais ao se introduzir um novo nivelamento introduzindo-se regiões piores e automaticamente se elevando áreas que anteriormente não tinham tanto destaque.

Especulando-se a terra a partir de novas áreas mais distantes e com infraestrutura mais precária se institucionaliza a desigualdade dentro da trama urbana. A população de mais baixa renda é empurrada para a periferia e se vê frente a problemas como o de deslocamento. Sobre a questão do deslocamento Villaça (1929) disserta:

As necessidades e condições de deslocamento, como também a tecnologia de transportes, variam com as classes sociais. Quem é obrigado a morar longe do emprego [...] é forçado a condições mais penosas de deslocamento. Se o Estado privilegia o transporte individual construindo vias expressas está privilegiando as condições de deslocamento dos proprietários de automóveis. De maneira geral, as camadas populares são mais prisioneiras do espaço do que as camadas de mais alta renda, pois a mobilidade dessas camadas é bem maior.

Na maioria das vezes, esse mecanismo está associado também à forma mais básica da especulação imobiliária, uma vez que deve ser feita provisão de infraestrutura para atender a essas piores localizações, e que essa infraestrutura acaba passando pelos terrenos mais bem localizados, valorizando-os ainda mais.

O problema principal da especulação imobiliária é que muitos contribuem para a valorização, mas pouquíssimos realmente usufruem dos lucros. Ao invés de investir e correr riscos os proprietários dos imóveis apenas esperam que o poder público faça os investimentos. O especulador imobiliário que investir a mesma quantia de capital em um terreno ocioso não está contribuindo em nada para a sociedade. Não gera empregos, não presta nenhum tipo de serviço, e pior: ainda traz inúmeros prejuízos para a coletividade. Ainda assim, por causa da valorização imobiliária conseguida através de investimentos feitos por outros setores da sociedade, alcança lucros muitas vezes bastante grandes.

Apesar de gerar lucro para alguns poucos investidores, a prática da especulação imobiliária é extremamente prejudicial para as cidades. Por

causa dela, os tecidos urbanos tendem a ficar excessivamente rarefeitos em alguns locais e densificados em outros, gerando custos financeiros e sociais. A infraestrutura, por exemplo, é sobrecarregada em algumas áreas e subutilizada em outras, tornando-se, em ambos os casos, mais cara em relação ao número de pessoas atendidas.

10 CONCLUSÃO

O Lago Norte é um caso de centro urbano residencial segregado de classe alta, e a região que o cerco, assim como o ele próprio, está sujeita a mudanças e adaptações, assumindo a dinâmica não concreta da segregação em si. Como processo espacial a segregação se caracteriza pelo mobilismo socio-espacial e é própria do capitalismo, aqui no caso descrito, evidenciado pelo mercado imobiliário e pelo subcentro comercial que se formou ao redor da península do Lago Norte.

Como descrevem Corrêa, Villaça, Gist, Fava e outros autores, se faz presente a segregação voluntária no local em questão. Aqueles que habitam a península do Lago Norte não foram coagidos a ocupar as terras, mas escolheram se apossar desse local pelas amenidades e vantagens que o local podia oferecer, entre elas, obviamente, terrenos amplos, a realidade de construção de casas ao invés de prédios de apartamentos e, em alguns casos mais privilegiados, acesso direto ao lago Paranoá.

Ao contrário disso, ocorria (até o final do século XX principalmente) no Varjão a segregação involuntária, onde famílias eram empurradas para a periferia por não ter condições de ocupar terras nem na península do Lago Norte nem no Setor de Mansões nem no Setor Habitacional Taquari nem no Centro de Atividades. A partir do século XXI o Varjão passou por um processo de invasão-sucessão e núcleos familiares de renda mais alta começaram a ocupar a área depois de uma reforma da infraestrutura local pelo GDF. Além disso, o CA passou a ser o foco de construções e empreendimentos imobiliários do Lago Norte, trazendo atenção e valorização para áreas vizinhas. As famílias então já marginalizadas foram jogadas ainda para mais longe pela pressão do aumento dos preços dos imóveis.

Tendo em vista a reestruturação da área que rodeia o Lago Norte e a valorização da própria península, agora rodeada por um centro comercial, fica evidente o caráter de luta de classes da segregação. Villaça (1998, p.147) denota que “a segregação é um processo dialético, em que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros”.

Ora, se há luta de classes, e em se tratando de uma luta bem real, haverá de existir vencedores e derrotados, restando assim para o primeiro a segregação voluntária e para o segundo a segregação involuntária.

Na luta pela posição social e por uma conveniente implantação espacial dentro da cidade, tais diferenças e interdependências contribuem para determinar que espaço as pessoas consideram desejável e até que ponto lhes é possível obtê-lo. O resultado é a segregação ecológica, ou seja, a concentração, dentro de uma mesma área residencial, de pessoas que reúnem características semelhantes entre si. (GIST e FAVA, 1968, p.159)

A classe dominante, talvez até mais que o Estado, controla o mercado de terras e seu uso, gerando assim a segregação das classes menos favorecidas ao passo que concebe sua própria segregação, tomando para si os melhores terrenos e, agora sim com a ajuda do Estado, agregando melhor infraestrutura.

O Lago Norte e áreas que o cercam são um retrato da “auto-segregação” (Corrêa, 1989), que tem por função manter grupos sociais desempenhando papéis que lhes são destinados dentro da divisão social do trabalho. De acordo com Lefévre (1976), a reprodução das relações sociais de produção constitui o papel mais importante que a organização espacial da cidade está destinada a cumprir, e é através de áreas segregadas que isso é proporcionado.

Na cidade capitalista, a segregação é ponto fundamental para que as relações socio-espaciais e as dinâmicas dos processos intra-urbanos se desenvolvam, ainda que isso possa parecer incômodo e severo. A segregação, seja ela voluntária ou involuntária é capaz de discorrer sobre a atual situação de uma localidade se sua origem for buscada assim como tem a tendência de analisar toda a conjuntura posterior.

Em resumo, a segregação residencial pode ser vista como um meio de reprodução social, e neste sentido o espaço social age como um elemento condicionador sobre a sociedade. Neste sentido, enquanto o lugar de trabalho, fábricas e escritórios, constitui-se no local de produção, as residências e os bairros, definidos como unidades territoriais e sociais constituem-se no local de

reprodução. Assim, a segregação residencial significa não apenas um meio de privilégios para a classe dominante, mas também um meio de controle e de reprodução social para o futuro. (CORRÊA, 1989, p.66).

11 REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

CAMPOS FILHO, Candido Malta. *Cidades brasileiras: seu controle ou o caos*. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CORREA, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. São Paulo, Ática, 1993.

CORREA, Roberto Lobato. *Trajetórias Geográficas*. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 1997.

GIST, Noel P. e FAVA, SylviaF. *La Sociedad Urbana*. Barcelona, Ediciones Omega S.A. 1968.

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade.*, São Paulo, HUCITEC, 1980.

SANTOS, Milton. *O espaço do cidadão*. São Paulo: EDUSP, 2007.

SANTOS, Milton. *Por uma geografia nova: da crítica da geografia a uma geografia crítica*. São Paulo: Edusp, 2002a.

TUAN, Yi-Fu. *Paisagens do medo*. São Paulo: UNESP, 2005.

TUAN, Yi-Fu. *Topofilia: um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente*. São Paulo: Difel, 1980.

VILLAÇA, Flávio. *O Espaço Intra-urbano no Brasil*. Studio Nobel, São Paulo, 1998.