



**Universidade de Brasília – UnB**  
**Instituto de Ciências Humanas – IH Departamento**  
**de Geografia – GEA**

**Valéria Sâmilla Silva de Araújo**

**O lugar em “gentrification”: a mudança do conteúdo material/social do  
Varjão - DF.**

**Brasília-DF**  
**Setembro de 2014.**





**Universidade de Brasília**  
**Departamento de Geografia**  
**Programa de Graduação em Geografia**

**Valéria Sâmilla Silva de Araújo**

**O lugar em “gentrification”: a mudança do conteúdo material/social do  
Varjão - DF**

**Professor Orientador: Dr. Fernando Luiz Araújo Sobrinho**

**Brasília-DF**  
**Setembro de 2014.**

**Valéria Sâmilla Silva de Araújo.**

**O lugar em “gentrification”: a mudança do conteúdo material/social do Varjão - DF.**

Trabalho monográfico apresentado em cumprimento à exigência para obtenção do título de graduação em Geografia pela Universidade de Brasília – UnB, sob orientação do Prof. Dr. Fernando Luiz Araújo Sobrinho.

Brasília-DF, 24 de Setembro de 2014.

Comissão Examinadora

Orientador: Fernando Luiz Araújo Sobrinho – Professor Doutor (UnB)

Professora (Examinadora): Marília Luiza Peluso – Professora Doutora (UnB)

Professora (Examinadora): Nelba Azevedo Penna – Professora Doutora (UnB)



### **Dedicatória**

**Ao Pai do Céu, ao meu pai terreno e à vovó Guiomar... À Nayarinha e à Laênia (primas) que sempre puxavam a minha orelha para eu fazer a monografia... À Cidoca, minha amiga dos momentos difíceis. A minha irmã Karla e a minha mãe, que já partiu, mas permanece dentro de mim com seus ensinamentos.**

## **Agradecimentos**

Agradeço em primeiro lugar e sempre ao meu Deus maravilhoso, em quem acredito ser a razão da existência de todas as coisas. Em segundo lugar, aos meus professores, os quais me guiaram no aprendizado das teorias e também no caminho da prática. E em um lugar não menos importante, a minha família, que me deu suporte durante o curso. Tenho muitas pessoas para agradecer, e não posso deixar de agradecer aos colegas de curso. Quero agradecer os/as colegas que debateram assuntos em sala de aula, os/as que me confrontaram e me ajudaram com seu sorriso e amizade.

Também quero agradecer a população do Varjão, que cooperou com o estudo da minha pesquisa. Eles foram muito gentis, alguns me receberam em suas casas, pararam suas tarefas cotidianas. À administração regional e também ao corretor imobiliário, que disponibilizou uma hora do seu tempo para responder minhas perguntas.

Em suma, não foi um curso fácil pra mim, passei por muitos problemas durante o curso, inclusive de saúde... Então é uma vitória ter chegado até aqui. Incluo o meu pedido de desculpas e agradecimento a uma pessoa que considero muito importante para a realização deste trabalho, e também um grande Mestre, Fernando Sobrinho. Ele foi um grande amigo... Muitas vezes falhei com ele, me esquivando de ir às orientações. Estava muito “travada” para fazer a pesquisa, escrever... E ele me disse algo que me deu muita coragem, quando nem eu estava acreditando em mim. Ele me disse: você tem muito potencial, eu continuo sendo seu orientador... Muitos teriam desistido em seu lugar, mas você acreditou em mim. Muito obrigada!



*“A Lei do Senhor é perfeita e restaura a alma, o testemunho do Senhor é fiel e dá sabedoria aos símplices”.*

**Salmos 19;7**

## Resumo

O Varjão é, pela sua localização dentro do espaço urbano da capital, um território privilegiado. Sua posição estratégica, não intencional, ao lado do Lago Norte - um bairro de população de alta renda -, fez com que a população pobre e migrante do Varjão adquirisse o bônus e o ônus dessa posição no espaço da cidade. Num exemplo contrário do que aconteceu com os migrantes que vieram trabalhar na obra de Brasília, que foram expulsos do centro para as cidades satélites ou para o Entorno do Distrito Federal, a população do Varjão conseguiu, com muita resistência e lutas, permanecer numa área de altos riscos socioambientais, mas perto dos empregos do Plano Piloto e dos equipamentos urbanos. Apesar de terem sido relegados a uma situação desumana por muito tempo, com a negligência dos governos locais, finalmente, em 84, o governo assentou e regularizou a população de baixa renda que lá estava. Em 91 começou, então, um processo de assentamento e retirada da população das áreas impróprias. Com a realização do Projeto Integrado Vila Varjão, em 2004, uma nova intervenção foi feita. O bairro recebeu recursos para urbanizar e regularizar a população, retirando a mesma das áreas de risco e causando melhorias nas habitações precárias da região. Houve a transformação da “paisagem da pobreza” para uma paisagem alterada pela intervenção urbana. Entretanto, a paisagem está denotando uma nova mudança: construção de prédios (verticalização), um número alto de vendas de imóveis. A população de baixa renda não dá conta de se manter no lugar, os impostos e aluguéis são caros, havendo uma dinâmica de saída e entrada de pessoas com novo perfil socioeconômico. O questionamento do trabalho procura conhecer o processo de transformação do conteúdo socioespacial do bairro, quais agentes e atividades (como por exemplo, a possibilidade de incorporação imobiliária) estão envolvidos nessa mudança e também o conhecimento do processo “gentrification” aplicado à análise do espaço local. Esse conceito denota a alteração do conteúdo material/social dos bairros de baixa renda localizados no centro das cidades, a partir da modificação do uso espaço pelos empreendedores imobiliários, que leva à substituição da classe de menor renda por uma de maior renda.

Palavras-chave: gentrification; incorporação imobiliária; território.

## Abstract

The Varjão is, for its localization inside the urban space from capital, a privileged territory. Its strategic position, non intentional, alongside Lake North (Lago Norte) – an upperclass area -, made this poor and migrant population acquired the bonus and the onus of this position at the city space. By an opposite example from what happened with migrant people, that came to work in “Brasilia handiwork” and were ejected from the center to “satellite cities” or for another places around Distrito Federal, the Varjão population got, with much resistance and fights, to remain in this area with many ambiental and social risks, but near the jobs from Plano Piloto and urban equipments. Despite this people had being relegated to an inhuman situation for a long time by the government negligence, finally, in 84, the government settled and regulated the poor population who was there. In 91 started, so, a process to settle and retire this population from improper areas at the region. By realization of the Project Integreit Vila Varjão, in 2004, a new intervention was done at this place. Again, the area received resources to urbanizate and regulate the population, retiring them from risks areas of the territory and getting better the precarious dwelling from space. There was the transformation of the “poor paisage” for one changed by intervention. Anyway, the paisage is showing a new change: building constructions (vertically) and many immobiles for sale. The casualty lace population can’t remain at the same place, the taxes and rents are very expensive, occurring a dynamics of “substitution” from poor population to enter a new population at this place, with a new status. The questionament of this search looks for Knowing the transformation process from the social/spacial content at this area, what agents and activities (how, for example, the possibility of real state incorporation) are involved in this change, and the Knowledge of “gentrification” process painstaking to analysis from local space. This concept (gentrification) denotes the material and social change by districts of decreasing income, localized at the center of cities, beginning from modification by using space for “real state” enterprises, who takes to substitution of casualty lace population by one that gains a better salary or has a great lace.

Key words: gentrification; “real state” incorporation; territory.



## Lista de Imagens

### Figuras

Figura 1.....	26
Figura 2.....	27
Figura 3.....	28
Figura 4.....	29
Figura 5.....	32
Figura 6.....	34
Figura 7.....	35
Figura 8 e 9.....	37

### Fotos da saída de campo

Foto(s) 1 e 2.....	85
Foto(s) 3 e 4.....	86
Foto(s) 5 e 6.....	87
Foto 7.....	88
Foto 8.....	89
Foto 9.....	90



## Lista de Tabelas

Tabela(s) 1.1 e 1.1 .....	47
Tabela(s) 1.2 e 1.2.....	48
Tabela(s) 1.3 e 1.3.....	49
Tabela(s) 1.4 e 1.4.....	50
Tabela(s) 1.16; 1.15 e 1.6.....	51
Tabela(s) 1.5; 2.1 e 2.3.....	52
Tabela(s) 2.3; 2.4; 2.4 e 2.5.....	53
Tabela(s) 2.5; 2.6 e 3.2.....	54
Tabela(s) 4.1; 3.1 e 4.2.....	55
Tabela(s) 5.1; 4.4 e 5.4.....	56
Tabela(s) 4.5 e 5.5.....	57
Tabela(s) 4.6 e 5.7.....	58
Tabela(s) 5.2 e 6.2.....	59
Tabela(s) 6.2 e 10.2.....	60
Tabela(s) 6.3; 10.3 e 10.5.....	61
Tabela(s) 6.9; 10.7 e 10.8.....	62

Observação: tabelas referentes à Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio 2011 e 2013.





## Sumário

Introdução.....	1
1.1 Delimitação da Problemática.....	8
1.2 Justificativa.....	9
1.3 Metodologia.....	10
1.3.1 Pesquisa de Campo.....	12
1.4 Abordagem Teórica.....	14
<b>Capítulo 1 – Os Aspectos Físicos e a Produção Territorial do Espaço.....</b>	<b>25</b>
<b>1 O Varjão e a Fragilidade Ambiental.....</b>	<b>25</b>
1.1 A Organização Social do Espaço e a Preocupação Ambiental.....	30
1.2 A mudança feita na qualidade das moradias do Varjão.....	33
1.3 O Plano Diretor de Ordenamento Territorial.....	35
<b>2 História do Varjão.....</b>	<b>38</b>
1.4 A História em Relatos (memórias).....	38
1.5 Projeto Integrado Vila Varjão.....	41
1.5.1 Dos problemas na implantação do Projeto.....	44
<b>3 Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios.....</b>	<b>45</b>

<b>Capítulo 2 – Elementos de Análise do Espaço Urbano.....</b>	<b>63</b>
1. A Paisagem.....	63
1.1 A importância da escala intraurbana para a análise da estrutura da cidade.....	63
1.2 Elementos de leitura do espaço urbano capitalista.....	64
1.2.1 Como ocorre a acumulação do capital.....	66
1.3 A produção do urbano de Brasília.....	68
2. A Cidade e a Mobilidade Humana.....	71
2.1 A Renovação de Espaços.....	72
2.2 A Teoria da Causação Circular.....	75
2.3 O Poder de Organizar o Espaço.....	77
2.4 As Respostas dos Agentes.....	78
2.5 A produção imobiliária e o novo Varjão.....	90
2.6 A Gentrification.....	92
Considerações Finais.....	103
Referências Bibliográficas.....	108
Apêndice A (roteiro da pesquisa de campo).....	113
Apêndice B (trechos das respostas dos agentes).....	115

## INTRODUÇÃO

Numa das mais importantes colocações sobre o espaço urbano de uma cidade capitalista, Corrêa (1995; p.7) traz uma importante leitura para a compreensão da organização desse espaço:

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como um espaço fragmentado.

Corrêa (1995) está argumentando que a organização do espaço urbano capitalista dá-se pela segmentação dos usos. A fragmentação dos usos do espaço, entre elas a separação entre o local de trabalho e moradia, seria uma consequência de um planejamento que atende aos interesses do circuito da acumulação capitalista.

A ação do Estado em relação às terras públicas, ao invés de agir no sentido de beneficiar os cidadãos de baixa renda, facilitando o acesso dessas classes à moradia, faz com que a implantação desigual dos benefícios sirva ao mercado de terras e imobiliário. Entretanto, as populações de baixa renda também se apropriam de espaços que serão de futuro interesse para o mercado imobiliário, uma vez que escassez de terra leva ao processo de valorização de áreas importantes, mesmo as degradadas, ainda mais se forem bem localizadas.

Atentando para essa colocação, podemos analisar a questão da diferenciação espacial pelo fator econômico e político nos lugares da cidade, numa relação de fragmentação e articulação a que o espaço da metrópole está submetido.

A localização é um dos elementos mais importantes para a realização da intervenção urbana e valorização fundiária dos terrenos nas cidades. Criar essa divisão social (das formas-conteúdo) do espaço é alimentar os circuitos de acumulação do capital através da produção de habitação para grupos sociais específicas, que não pode parar de girar, tendo o espaço como instrumento e produto dessa ação.

Carlos (2011, p.54) argumenta que a valorização das parcelas urbanas e a formação do preço da terra, tem na localização o principal elemento justificador:

O processo de formação do preço da terra, enquanto manifestação do valor das parcelas, leva em conta, desde os processos cíclicos da conjuntura nacional (que incluem a forma de manifestação de processos econômicos mundiais) até aspectos sociais e políticos de determinado lugar. Todos esses fatores vinculam-se ao processo do desenvolvimento urbano, que ao realizar-se redefine a divisão espacial, e com isso, o valor das parcelas. O valor será determinado em função do conjunto ao qual pertencem, e na inter-relação entre o todo e a parte ocorre o processo de valorização real ou potencial de cada parcela do espaço (o preço de cada terreno da cidade é determinado pela sua localização na cidade).

O mercado imobiliário atua nas cidades provocando uma nova organização territorial, movimentando as pessoas nos lugares, realocando as classes, criando mais segmentação social ao retirar as classes de baixa renda do centro. E também criando novas centralidades e periferias. Os movimentos convergem num processo de articulação e fragmentação do espaço urbano. Pois como expressa Corrêa (1995; p.7), “o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado, cada uma de suas partes mantém relações com as demais, ainda que de intensidade muito variável”.

Como seria possível então analisar realocação das pessoas no espaço urbano, através da requalificação dos bairros centrais de baixa renda? A resposta é bastante complexa no sentido de que só podemos analisar a transformação do espaço pela dinâmica dos agentes que atuam sobre determinada localidade. As interferências no espaço de um lugar são muitas, e as motivações do movimento constante da sociedade, que o espaço revela, dependem das motivações internas e externas ao meio interferido.

### **A desigualdade espacial como o fator de interesse para a análise geográfica.**

A cidade expressa com mais veemência as diferenças qualitativas dos territórios e das populações que abriga. Por ser as cidades os lugares que concentram grande parte da população, nelas os conflitos sociais tornam-se mais visíveis. Um dos principais conflitos, principalmente em cidades de países subdesenvolvidos, é a questão da moradia e da separação das classes no espaço.

Corrêa (1995; p.9) coloca a produção da segregação residencial como uma reprodução das relações sociais que alimentam o circuito da acumulação capitalista, sustentando o modelo, que segrega as pessoas segundo a sua função nesse espaço. As funções são variadas: trabalhadores assalariados, consumidores, detentores dos meios de produção, detentores do capital comercial e financeiro e industrial. A localização ou a posição dessas pessoas depende dessas funções (divisão social do trabalho), que são produzidas dentro das relações da produção de mercadorias e do consumo. Ele coloca a respeito das áreas residenciais segregadas:

“As áreas residenciais segregadas representam papel ponderável no processo de reprodução das relações de produção, no bojo do qual se reproduzem as diversas classes sociais e suas frações: os bairros são os locais de reprodução dos diversos grupos sociais”.

O autor sinaliza para o espaço como uma instância social, que interfere sobre os grupos sociais, reproduzindo-os. Mas quando da modificação do uso espaço (território), sendo o espaço subordinado às relações econômicas, políticas e culturais – as relações sociais de produção -, também existe constante produção, reprodução e desconstrução das formas-conteúdo.

Mas o espaço metropolitano também aponta para o movimento e reorganização. As classes, dentro da dinâmica urbano-econômica, são realocadas, contudo a requalificação dos espaços degradados, que deveriam ser um fator benéfico para as classes baixas, acaba por afetar negativamente essa população, que não consegue permanecer no mesmo lugar. Verifica-se então, que diferentemente do objetivo de tornar a cidade acessível às pessoas de baixa renda, os lugares bem equipados e localizados não estão ao alcance da maior parte da população.

Questões históricas da urbanização brasileira trazem elementos importantes para explicar a segmentação e segregação espacial nessas cidades (que reflete a divisão social do trabalho). Por urbanização, Frota Neto entende ser:

*“A urbanização é um processo social que ocorre quando em uma sociedade existe uma divisão social do trabalho em caráter permanente e quando emerge uma economia de mercado, como a define Weber em Economia e Sociedade”.* (FROTA; 1978, p. 19).

O processo histórico da urbanização brasileira foi extremamente rápido, com uma grande atração de migrantes para as cidades, só que com ofertas de emprego e moradias insuficientes. A pressão pelo centro da cidade (lugar onde situam-se grande parte dos empregos) fez com que as populações “pobres” ocupassem terras irregulares e ambientalmente frágeis.

“No pós-guerra, quando a industrialização por meio da substituição de importações acelerou-se e o mercado interno passou por um processo de integração nacional, a migração interna tornou-se predominante. A maioria da migração foi em direção às cidades...” (SAWYER; ROGOTTI; MONTEIRO et al; 2001, p. 28).

Com relação ao destino e distribuição da população migrante:

“Independente da interpretação causal, seja histórico-estrutural ou de modernização, a redistribuição da população foi percebida em termos de forças centrípetas unidirecionais, no sentido de concentrações em cidades cada vez maiores”. (SAWYER; ROGOTTI; MONTEIRO et al; 2001, p.29).

Stumph e Matos (1996) colocam que as senzalas foram, na nossa história, a primeira solução habitacional para a classe trabalhadora. E posteriormente, com o crescente processo de urbanização, principalmente no Rio de Janeiro e em São Paulo, a pressão dos migrantes por habitação força a ocupação de áreas de topografia acidentada (morros e mangues), levando ao surgimento de favelas.

Com isso, a produção de favelas é a maior expressão da disputa pela permanência nas cidades, pelas classes baixas, para conseguir se apropriar dos empregos e equipamentos públicos. Nas principais metrópoles brasileiras, a favela foi o recurso de moradia de grande parte da população que não conseguiu ter acesso ao financiamento por parte dos bancos, mesmo durante a execução do plano nacional de habitação feito pelo BNH (Banco Nacional de Habitação) realizado pelo governo militar, através do Sistema Financeiro de Habitação.

Para entender a cidade de hoje, é preciso colocá-la na situação de espaço circuito de economia, referenciando o modelo capitalista em seu movimento. A “mundialização” da economia, nas cidades metropolitanas, leva a processos comuns em diversos lugares do mundo, mas que devem ser avaliados dentro das condições específicas de cada localidade.

Com vistas a entender o aprofundamento da desigualdade social nas metrópoles brasileiras, é impossível não relacioná-la à questão da renda fundiária e ao mercado imobiliário.

E para entender a relevância desses temas, que sinalizam o processo de acumulação como um processo que se beneficia e propicia as desigualdades no espaço urbano, Villaça (1998) coloca:

A segregação urbana é um processo que tende a se tornar mais complexo nas grandes cidades, já que é resultante da maior amplitude da divisão sócio espacial do trabalho no capitalismo, nessas cidades. A segregação tem a ver com a disputa de territórios e com a “otimização” de sua apropriação, em proveito da classe dominante, das vantagens de um espaço desigual. (VILLAÇA apud Lana Cavalcanti; 2001, p. 29).

A segmentação espacial de classes alimenta o circuito do mercado imobiliário, que em Brasília, cidade altamente corporativa, expressa perfeitamente esse quadro. A gestão público/privada do espaço é uma gestão que se distancia, cada vez mais, da questão social. A reabilitação dos lugares vem de encontro aos futuros interesses na transformação econômica do espaço, inserindo-os, assim, na parte de status e produzindo o desejo das camadas abastadas se apropriarem dos melhores lugares.

A favela, enquanto lugar de moradia de trabalhadores de baixa renda e em condições precárias, manifestou-se de forma diferenciada nas metrópoles brasileiras, pois no Rio de Janeiro as populações de baixa renda conseguiram localizar suas moradias nas partes centrais da cidade, a partir da formação de favelas próximas aos bairros nobres. Em Brasília, a produção de favelas foi um fator a ser excluído a qualquer custo. A população trabalhadora não pôde se reproduzir no Plano Piloto pelas justificativas ambientais, principalmente aquelas relacionadas à construção de moradias próximas à bacia do Lago Paranoá.

A criação da Vila Varjão (dentro da APA Paranoá) fez-se a partir da necessidade de moradia pelos migrantes baianos, em sua maioria procurando empregos e qualidade de vida na nova Capital, foi uma das poucas invasões que conseguiu se consolidar no centro. A partir da constatação de uma interferência contínua de diversos agentes e atores espaciais no lugar, a paisagem vem passando por muitas mudanças, principalmente na última década. Essa transformação qualitativa, de um lugar feio, violento e da imagem da degradação humana, alterou-se no decorrer de poucos anos, tendo em vista que a ocupação da área deu-se nos anos iniciais da construção da Capital Federal.

A interferência nesse lugar, servindo ao interesse imobiliário, tem na localização sua maior procura e relevância. Um lugar no centro da cidade, principalmente na cidade planejada, ganha uma conotação entre as demais estruturas. Isso significa, e de acordo com Milton Santos, que um objeto espacial só tem sentido em relação ao todo, que nesse caso, é a localização entre os demais objetos. A estrutura remete a organização das coisas e dos homens, que deliberam

sobre as funções no espaço total. As funções mudam assim como as feições. As relações humanas no espaço sintetizam o movimento constante e contínuo de reorganização dos homens e suas funções, assim como dos lugares dentro das funções urbanas.

A partir daí fica simplificada a necessidade de compreensão de que a alteração nas formas-conteúdo de bairros da cidade deve-se a organização social e econômica do espaço metropolitano, um processo de profundo interesse dos estudiosos do espaço. Analisar o espaço do ponto de vista social significa correlacionar, interpretar e compreender as gamas de relações a que as parcelas do espaço social são submetidas dentro de um processo maior: o da reprodução do espaço econômico.

O objetivo geral do esforço de interpretação da mudança física/material da Região Administrativa do Varjão, é discutir as dinâmicas territoriais que reorganizam o território. Reconhecer a fragilidade ambiental, pois a área fica perto de uma das importantes sub-bacias da APA Paranoá (Ribeirão do Torto). Um terreno com acentuada declividade (devido à localização na encosta da Chapada da Contagem), solo frágil para a ocupação humana (cambissolo), principalmente ocupação densa. Por isso, uma gama de relações conflituosas se concentram nesse território. Não só pela questão social que envolve a organização injusta das classes no espaço urbano, mas no sentido do ambiente natural, com restrição às atividades humanas nesse espaço. Os objetivos específicos deste trabalho, são:

- 1) Interpretar a mudança na paisagem (verticalização) a partir do diálogo com a população do Varjão, o corretor imobiliário e a administração regional (agentes espaciais). O porquê do alto número de vendas de casas e as motivações que levam à venda;
- 2) Descobrir se está havendo processo de especulação imobiliária no bairro e, se houver, como isso afeta a rápida alteração da população local;
- 3) Identificar a ação de cada agente (população, promotores imobiliários, corretor) envolvido no processo de mudança do conteúdo social/espacial do território (a participação de cada agente dentro da dinâmica). E que tipo de “nova população” está entrando no Varjão, quais suas características e demanda.



A hipótese do trabalho, tendo em vista as considerações feitas anteriormente, é a seguinte: está ocorrendo a “gentrification” do bairro Varjão (alteração dos conteúdos material/social do lugar por uma classe de maior renda).

Tendo como base os objetivos gerais e específicos, os capítulos deste trabalho apresentam a seguinte divisão: o primeiro capítulo diz respeito a leitura dos elementos físicos da paisagem do Varjão, como o relevo (declividade do terreno), questões hidrológicas (lugar onde se localiza o Ribeirão do Torto), ou seja, elementos que interferem na organização territorial das pessoas devido à fragilidade da área de proteção ambiental. Outro elemento de análise deste capítulo é a história de formação da Vila Varjão a partir da leitura dos moradores sobre a ocupação desse espaço e da transformação do mesmo pelas ações governamentais e privada com vistas à urbanização e regularização da área e da população. O terceiro elemento diz respeito aos dados socioeconômicos divulgados pela Pesquisa Distrital por Amostra de domicílios 2013, estudo realizado pela Codeplan no Distrito Federal.

O segundo capítulo contempla alguns elementos de análise do espaço urbano, trazendo alguns autores, conceitos e teorias importantes para o estudo de caso. E para finalizar, a leitura do espaço local e também do processo de “gentrification” a partir da observação e também da percepção do corretor, dos moradores e da administração sobre a dinâmica que está ocorrendo no lugar.



## 1.1 Delimitação do problema

O problema, pelo qual vale à pena esta pesquisa, é a seguinte questão: como um processo “gentrification” baseado na lógica econômica da renda fundiária e na atividade imobiliária - um dos setores da economia mais importantes para as metrópoles atuais, que reorganiza as pessoas no espaço urbano - pode afetar negativamente a metrópole! A atividade imobiliária tornou-se um problema, pois aponta para à expansão contínua da metrópole, ao expulsar as camadas de baixa renda dos lugares que tendem a se valorizar; alvo de grupos empresariais ou de pessoas que desejam investir seu capital. Além disso, a atividade imobiliária tem servido para “periferizar”, mais uma vez, a população pobre, realocando essas pessoas em lugares indesejáveis, sem infraestrutura, distantes dos equipamentos úteis à população.

Como um processo que surge a partir da requalificação das formas-conteúdo de bairros de baixa renda, a “gentrification” (enquanto processo e resultado) reafirma a lógica do capital sobre os lugares centrais das cidades, que ao tornar o espaço mercadoria reorganiza de maneira injusta o espaço social.

Esse movimento acontece de dentro para fora, com a organização dos grupos sociais homogêneos mais próximos. Cada vez mais o investimento dos capitais está centralizado nos territórios econômicos, gerando uma discrepância ainda maior entre as classes sociais. A população retirada do local (centro) onde conseguiu melhores condições de acesso aos equipamentos e empregos, é forçada a recomeçar em lugares distantes e com pouca infraestrutura, enfrentando problemas de deslocamento na cidade.

Quando as infraestruturas existem afetam diretamente o preço da terra, e o mercado imobiliário passa a agir seletivamente no espaço urbano. A cada ação do mercado imobiliário as capacidades de permanência no lugar tornam-se muito difíceis. Essa proposição remete ao fato de que a atividade imobiliária e a “gentrification” são dois elementos que se conjugam na reorganização social e econômica do espaço, mesmo que não tenham o mesmo significado.

## 1.2 Justificativa

A justificativa do porquê da escolha da investigação do bairro do Varjão está no entendimento dos processos e atividades que reorganizam o espaço social do lugar, especialmente àqueles que levam à retirada das camadas de baixa renda do centro das cidades.

O interesse da pesquisadora na área remete ao fato de que a possibilidade de um processo como a “gentrification” tem fundamento e nova motivação. Diferentemente da sua constatação na Inglaterra da década de 1960, hoje esse processo tem outro sentido, propulsão e lógica diferentes das primeiras versões desse fenômeno. Hoje a produção imobiliária dos territórios leva em conta a ação política favorável à intervenção econômica e no tratamento do espaço como mercadoria de consumo pelos habitantes.

Levam vantagem os sujeitos situados nas classes mais abastadas, pelo menos por um período de tempo, enquanto é possível pagar o preço dos imóveis e dos aluguéis. Como a tendência desses terrenos é para valorização contínua, quem ganha realmente são os proprietários imobiliários. Vale lembrar que a substituição da população de baixa renda não pode ser justificada na recuperação de áreas degradadas, nem na valorização fundiária que leva ao processo de especulação.

Como um bairro que representa claramente a “favela típica” do Rio de Janeiro, perto de áreas centrais e de alta fragilidade ambiental e humana, cabe apresentar o estudo desse caso como um fator de compreensão de que a “periferização” hoje assume contornos distintos.

A rotação das pessoas nos lugares da cidade tende a ser maior à medida que a escassez de terra no mercado imobiliário promove a valorização e a especulação fundiária dos territórios não-econômicos, tornando antigas periferias lugares a serem consumidos pela demanda crescente por habitação, visto que o crescimento demográfico é contínuo.

Esse bairro brasileiro tem uma história especial, digna de ser debatida. O conteúdo dos objetos criados pela população, assim como a própria população, não podem ser extinguidos da memória do espaço. Para além da mudança do espaço social, existe a história de um lugar.

### 1.3 Metodologia

Uma proposta de pesquisa é primeiramente uma escolha pessoal e intencional, que expressa a subjetividade do/a autor/a. Portanto, a pesquisa é uma forma de olhar para um determinado ângulo da realidade, que na Geografia tem sua análise voltada para a questão espacial. O espaço é, independente da corrente ideológica, uma das instâncias que abriga em si uma fração da sociedade e das relações de sua reprodução. Uma instância subordinada/subordinante, pelo seu particular movimento e pelo movimento social, das efetivas relações que se entrelaçam no meio.

Como a proposta de pesquisa é um estudo de caso, da região administrativa do Varjão, então para poder compreender a mudança na paisagem e no conteúdo social do território, a pesquisadora recorreu à pesquisa de campo como eixo principal de investigação, logicamente, as teorias de geógrafos e arquitetos também é de evidente importância para a pesquisa.

A leitura do território é objetiva e subjetiva, por isso procurou-se fazer uma pesquisa qualitativa, analisando o fator material do espaço, ou seja, os objetos e o seu arranjo no espaço e também o significado do lugar para as pessoas que vivem e/ou trabalham nele. Também foi necessário observar os objetos da transformação material do espaço, ou seja, objetos que indicam a mudança no conteúdo territorial.

Numa linguagem mais simples, a pesquisadora teve como metodologia de trabalho o estudo de conceitos relevantes para a análise, tais como: “gentrification”, incorporação imobiliária, espaço urbano. Levando em conta o atual movimento de transformação do espaço metropolitano, sua expansão e o constante processo de segregação social, pretende-se captar a contradição evidente no processo de acumulação de capital; se quer entender o movimento de entrada de capitais e como ele ocorre no espaço vivido. E também entender o impacto da requalificação do bairro na população, se essa atua de maneira favorável ou desfavorável ao processo que identifico na hipótese do trabalho como processo de “gentrification”.

O espaço concentra múltiplas forças e ações porque envolve vários agentes, então procurou-se captar a ação dos três agentes dentro da dinâmica espacial.

Os grupos de agentes escolhidos na pesquisa, foram: o corretor imobiliário, a população (pessoas envolvidas ou não na venda e aluguel de imóveis) e a administração regional.

Não era de interesse fazer um questionário fechado, e sim tentar compreender se havia ou não a ocorrência do evento “gentrification” usando perguntas simples, como: você percebe alguma alteração na população do Varjão? De onde estão vindo essas pessoas? Há um número alto de venda de imóveis nos últimos tempos? O preço do imóvel aumentou, diminuiu ou permaneceu o mesmo nos últimos anos? É caro morar no Varjão? Quais são os motivos da venda dos imóveis?

Através de perguntas como essas, fica mais fácil explorar o que o campo da observação percebe, mas não pode afirmar. As perguntas inocentes levam a constatação dos fatos antes observados. A pesquisa deste trabalho pontua a relevância do fato empírico na Geografia.

O espaço também é forma, não somente isso, mas é fruto da materialização das relações sociais. Contudo, a reflexão teórica ao debruçar sobre a realidade material e simbólica, faz com que a análise ganhe novo sentido. O sentido de que a realidade é complexa e precisa de uma conceituação que a pondere.

O fato empírico, sozinho, não permite discutir ou compreender a realidade dos processos. Então a teoria entra para basear e questionar, aquilo que se observou na paisagem (mudança). Observa-se de vários ângulos: pelos olhos, ouvidos e pensamento.

O espaço dialógico também não pode ser negligenciando. Deve-se levar em conta as múltiplas relações que fazem, no momento da análise desse espaço, perceber sua constância e mudança. Os agentes respondem de maneiras diversas, e os momentos técnicos do conteúdo espacial são vários.

Por exemplo, no Varjão, contempla-se desde o “barraco de madeira” até a casa de luxo de dois andares, do pobre trabalhador de construção “analfabeto” ao comerciante bem sucedido e com formação universitária. As diferenças de conteúdo material/social fazem com que a pesquisadora de um modo ou de outro tenha que se posicionar diante de uma dupla visão de um mesmo processo. Por exemplo, quando diferentes agentes dão respostas diferentes a uma mesma pergunta, ou quando agentes de um mesmo grupo dão respostas diferentes. A contradição também gera resposta.

Então, em suma, a pesquisa é interpretativa e qualitativa. Não houve um número razoável de pessoas que responderam durante as conversas, pois não aplicou-se questionário fechado. A função das perguntas era ouvir o que os agentes tinham a dizer, captar a percepção

do ponto de vista e, principalmente dos moradores. O que houve foi um conjunto de perguntas similares para os diferentes grupos questionados.

### **1.3.1 A Pesquisa de Campo**

Toda pesquisa de campo para comprovação ou refutação de uma dada hipótese não é um procedimento fácil. Isso porque o pesquisador chega ao ambiente com uma visão pré-concebida dos fatos. Libertar-se das tendências ideológicas é um primeiro passo para uma pesquisa mais neutra. A investigação empírica e interpretativa de campo, baseou-se em etapas de esclarecimento. Por isso, foram necessárias várias saídas de campo para uma contribuição maior para a leitura da pesquisadora.

A primeira visita foi de observação da estrutura, das condições de habitação e organização do espaço. Feita essa primeira sondagem, posteriormente (nas demais visitas) procurou-se contato direto com os moradores do Varjão, principalmente com aqueles que colocaram sua casa ou lote à venda. O meu diálogo com essas pessoas visou compreender quais os motivos da venda de seus lotes, se está ocorrendo processo de especulação imobiliária e também se elas notam alguma alteração da população local. Era de interesse reconhecer, durante a conversa, a afetividade dos moradores ao lugar. Sua visão sobre o Varjão (positiva ou negativa) também afeta a permanência ou a saída dos moradores. Se há uma conexão com o espaço de vida, maior é a luta pela permanência.

Entender como a verticalização é percebida do ponto de vista dos três agentes (administração, população e corretor imobiliário) também foi de suma importância para identificar que tipo de atividade imobiliária tem sido empregada e por que.

Alguns grupos de perguntas foram colocadas para os três agentes, enquanto outras especificamente para cada um, entendendo a participação diferenciada de cada agente no processo.

Os problemas dessa pesquisa revelam-se na dificuldade de desvelar, reunir e confrontar respostas divergentes. Cada agente tem uma percepção específica do que está ocorrendo, do próprio processo de transformação. Mas como foi dito anteriormente, até a divergência entre os agentes levam a respostas para as questões. É difícil a análise, pois as estruturas espaciais estão

em movimento. A complexidade da leitura está em compreender que o espaço é composto por vários movimentos ao mesmo tempo, então não existe homogeneidade.

A pesquisadora foi bem recebida pela população, administração e corretor imobiliário. Houve dificuldades quanto ao quantitativo de pessoas envolvidas na investigação. Poderia ter questionado um número maior de pessoas para reforçar à análise do estudo de caso. Mas considero que as respostas que obtidas foram fundamentais para, juntamente com a teoria, trabalhar a hipótese.



## 1.4 Abordagem Teórica

O conceito território tem importância nesta pesquisa por tratar-se de uma investigação na qual o Varjão é uma fração do território metropolitano que está sofrendo diretamente a ação de vários agentes externos. Como o espaço urbano é travado por questões políticas e econômicas, a apreensão da mudança e do movimento de transformação ganha expressão material nesse espaço delimitado, simbólico e economicamente alvo de interesse de capitais. O território, nessa fase atual do capitalismo, ganha importância definitiva para o movimento de acumulação quando os atores fazem dos espaços da cidade, mercadoria.

Para a análise da categoria território foram escolhidos alguns autores que analisaram o conceito com muita clareza. Raffestin (1980; p.143 e 144), em *Por uma Geografia do Poder*, diz a respeito da categoria:

É essencial compreender bem que o espaço é anterior ao território. O território se forma a partir do espaço, é o resultado de uma ação sintagmática (ator que realiza um programa em qualquer nível). Ao se apropriar de um espaço, concreta ou abstratamente (por exemplo, pela representação) o ator “territorializa” o espaço... O território, nessa perspectiva, é um espaço onde se projetou um trabalho, seja energia e informação, e que, por consequência, revela relações marcadas pelo poder. O espaço é a “prisão original”, o território é a prisão que os homens fazem para si.

Raffestin, dentro dessa perspectiva, pretende diferenciar espaço de território. O espaço seria para o autor, a matéria na qual os homens inevitavelmente estão presos, onde o homem produz sua existência. Ao produzir a existência usando os recursos naturais do lugar onde se situam, os homens se apropriam desse espaço, gastando energia (trabalho) para transformá-lo. Como essa relação é marcada pelo poder, então é conflituosa. Ele diz que o que diferencia o espaço do território é a ação humana:

“O espaço é portanto anterior, preexistente a qualquer ação. O espaço é de certa forma “dado” como se fosse uma matéria-prima. Preexiste a qualquer ação. “Local de possibilidades...” Qualquer projeto no espaço que é expresso por uma representação revela a imagem desejada de um território, de um local de relações”. (RAFFESTIN; 1980; p.144).

Uma das características essenciais do território, é que ele é um espaço delimitado onde as relações de grupo se efetivam. Raffestin (1980; p.153) coloca a importância do limite da ação a partir da seguinte declaração:

“Falar de território é fazer uma referência implícita à noção de limite que, mesmo não sendo traçado, como em geral ocorre, exprime a relação que um grupo mantém com uma porção do espaço. A ação desse grupo gera de imediato, a delimitação. Caso isso não se desse, a ação se dissolveria pura e simplesmente”.

Outro autor relevante para o estudo da categoria é Haesbaert, que analisa a categoria a partir de três enfoques:

O território é um ente jurídico/político pela sua delimitação, ou seja, é um espaço delimitado e controlado no qual se exerce algum tipo de poder, especialmente o de caráter estatal. O segundo enfoque é o culturalista, que prioriza dimensões simbólicas e mais subjetivas, o território visto como apropriação feita através do imaginário e/ou identidade sobre o espaço. E a terceira vertente é a econômica, que destaca a “desterritorialização” em sua perspectiva material, como produto espacial do embate entre classes sociais e da relação com o capital-trabalho. (Haesbaert and Sposito, 2004; p.18).

Haesbaert (2006), na perspectiva material e simbólica do território, explicita a relação entre os recursos naturais, território e existência humana:

“A ligação do território com a natureza é explícita e, nessa ligação, o território se torna, antes de mais nada, uma fonte de recursos, “meios materiais de existência”.

Esse autor também acentua que na perspectiva de um marxista o território é material e histórico, pois se define a partir das relações sociais nas quais se encontra inserido.

Essa categoria leva em conta também o aspecto simbólico. Bonnemaizon e Cambrèzy (1996; apud HAESBAERT; 2006, p.50) afirmam o valor simbólico do território:

“Por isso “o território é um primeiro valor”, pois “a existência e mesmo imperiosa necessidade para toda sociedade humana de estabelecer uma relação forte, ou mesmo uma relação espiritual com o seu espaço de vida, parece claramente estabelecida”.

Maurice Godelier (apud RAFFESTIN; 2006, p.55) destaca o território no sentido relacional, que é de extrema relevância para o presente trabalho:

“Podemos afirmar que o território é relacional não apenas no sentido de incorporar um conjunto de relações sociais, mas também no sentido, destacado por Godelier, de envolver uma relação complexa entre os processos sociais e espaço material, seja ele visto como a primeira ou segunda natureza, para utilizar os termos de Marx”.

O território pressupõe relações de grupos em um determinado espaço material, natural e simbólico. O território abriga então o sentido material da vida, onde os seres humanos reproduzem relações múltiplas: relações de poder, afetiva e de produção do sentido simbólico do grupo que interage com ele. A materialidade do território manifesta essas relações na paisagem observada.

Para fechar, o território ganha um novo significado no espaço da metrópole atual, segundo Milton Santos (1996 apud MOREIRA; 1982, p.35):

“O território é arena da oposição entre o mercado – que singulariza as técnicas de produção, a organização da produção” e a sociedade civil- que generaliza – desse modo envolve, sem distinção, todas as pessoas. Com a presente democracia de mercado, o território é suporte das redes que transportam as verticalidades, isto é, as regras e normas egoísticas e utilitárias (do ponto de vista dos atores hegemônicos), enquanto as horizontalidades levam em conta a totalidade dos atores e das ações.

Nessa concepção o território aparece como fator econômico e de forças antagônicas; mercadoria a ser produzida pelos agentes capitalistas em sua fase atual, ou seja, o território comporta às ações de agentes externos e verticais, como grupos empresariais e mesmo o Estado agindo em favor do crescimento econômico (traduzido na acumulação do capital), havendo uma relação direta entre economia, política e território. As horizontalidades remetem à apropriação e o desenvolvimento do território envolvendo todos os agentes do espaço e seus interesses. A produção territorial é, em perspectiva, conflituosa dos grupos verticais e horizontais.

A “gentrification” é um processo que ganha proporção dentro da nova fase de acumulação capitalista, a qual transforma o espaço em técnica e mercadoria. Como um evento que tende a se verificar tanto em cidades de países capitalistas centrais como nos periféricos, onde notam-se as favelas encrustadas perto de bairros nobres e grande diferença de renda entre os grupos. Em função da localização das pessoas nas cidades, das funções e da estruturação do espaço urbano, cria-se valores cada vez mais diferenciais do conteúdo dos territórios urbanos a partir da implantação das técnicas no espaço.

A descrição do processo urbano conhecido como “gentrification” foi definido pela socióloga chamada Ruth Glass, e surgira da observação de fatos isolados na Inglaterra da década de sessenta:

“... a invasão de alguns bairros operários da cidade por parte das classes médias...”  
(Glass, 1964 apud Rigol; 2005, p.99).

Rigol (2005, p.98), em um capítulo completo sobre o processo de “gentrification”, associa o fenômeno a um dos movimentos de transformação e reestruturação das cidades contemporâneas. Não uma transformação comum, mas um processo particular de transformação de alguns espaços específicos das cidades. O autor declara:

A gentrification se apresenta como um desses processos de transformação: alguns desses espaços construídos da cidade, geralmente os centrais ocupados pela classe trabalhadora, vêm mudando radicalmente sua fisionomia e significado. Os velhos imóveis degradados e os antigos tecidos urbanos são reabilitados e renovados, o novo espaço torna-se lugar de assentamento de uma certa classe média que substitui aqueles que até então haviam ocupado o bairro degradado e um conjunto de novas atividades econômicas coloniza os espaços obsoletos ou fora de uso.

Quando trata-se do processo “gentrification”, algumas características são fundamentais. O autor caracteriza o evento como uma recuperação dos bairros degradados e ocupados por trabalhadores, que se situam nos lugares centrais das cidades. Num processo de transformação do conteúdo socioespacial, o espaço degradado é reabilitado, transformado num bairro com novas construções. Só que durante o processo de renovação do bairro a população de origem é substituída por uma classe de maior renda.

O autor detecta que existe um problema teórico, uma definição que seja capaz de englobar todos os casos de “gentrification” que ocorrem no mundo. Um fato para toda a comunidade científica é que se trata de um processo de mudança na organização social urbana. De acordo com Rigol (2005, p.99), “no sentido de que determinadas áreas da cidade são transformadas tanto morfológica quanto socialmente”.

Quanto aos elementos que traduzem as características das populações que são substituídas, Rigol (2005, p.99 e 100) diz:

“A população com poucos recursos econômicos e culturais é substituída por uma nova população com maiores recursos econômicos”.

O autor, procurando sair do puro aspecto físico (empírico, pois observável) da mudança, diz que o porquê e o como do processo são tão relevantes quanto às mudanças físicas do bairro. Para ele, esse conceito expressa o conflito de classes no espaço urbano. No caso, a classe trabalhadora é prejudicada ao ser “expulsa” do bairro.

O porquê e o como do processo são tão importantes quanto as mudanças físicas e sociais produzidas. O fator comum nessas definições tem sido que o conceito de

gentrification expressa um conflito de classes, isto é, a nova classe média como aquela que substitui e expulsa a classe trabalhadora residente nos bairros “gentrificados”. (RIGOL; 2005, p.100).

Já Smith (2006) trata da “gentrification” como um processo de grande importância para a economia das metrópoles. Isso porque o mercado imobiliário surge como um dos principais mercados nas cidades atuais, então a luta pelos lugares mais valorizados da cidade se potencializam. Como o mercado imobiliário está atrelado ao mercado de terras, às políticas urbanas influenciam para uma maior intervenção nos lugares centrais (potencialmente rentáveis).

“Para Smith (2006 apud Oliveira; 2012, p.1), a gentrificação tem papel de destaque e é considerada “o motor central da expansão econômica da cidade, um setor central da economia urbana”.

Nos anos iniciais do estudo, os autores identificavam o processo como um fenômeno decorrente da estrutura do mercado imobiliário e do comportamento de atores privados. Em Smith (2006) e outros autores, a “gentrification” também é vista como parte integrante das políticas públicas de revitalização de antigos centros urbanos. Não um fenômeno inocente, mas coordenado com o objetivo de valorização econômica dos territórios.

O autor vai profundamente na crítica ao processo, identificando que ele saiu de um caso específico para a generalização, tornando-se uma estratégia maquiavélica de expulsão dos moradores locais, pelos agentes públicos e privados. OLIVEIRA (2012, p.2) aponta para a visão de Smith (2006) em seu livro intitulado *Gentrificação Generalizada*:

...de uma anomalia local à “regeneração urbana como estratégia urbana global”, aonde o autor apresenta cronologicamente o processo de gentrificação ocorrido em Nova York e dentre outras coisas, afirma que por detrás das estratégias de “regeneração urbana”, está a intenção de expulsar as classes populares dos centros “regenerados”.

Zachariasen (2006) para quem o processo envolve uma transformação completa dos centros em todas as suas dimensões (material, econômica, social e simbólica), constatou que o processo se organiza em duas tendências:

Uma que explica o fenômeno em parte devido ao peso econômico da promoção imobiliária sobre as áreas centrais em processo de valorização fundiária;

Outra que o coloca como uma resultante de uma estratégia de atores individuais atraídos pelo modo de vida e consumo possibilitado pela vida no centro da cidade. (OLIVEIRA; 2012, p. 2 e 3).

Para Hamnett (1996 apud OLIVEIRA, 2012, p. 3 e 4), reafirmando a segunda tendência apresentada por Zachariasen, a explicação estaria na formação de uma nova classe, decorrente das mudanças nas estruturas de emprego, que potencializa a moradia nas áreas centrais como forma de status e atendimento de suas demandas pessoais.

Esta classe formada na mudança das estruturas de emprego, chamada de “gentrificadores”, é a chave para explicar o processo de transformação da composição social dos residentes dos antigos bairros, tecidos urbanos dotados de infraestrutura, de valores simbólicos, históricos... vistos pelo mercado como “gentrificáveis”.

A transformação dos bairros, de acordo com Zachariasen (2006 apud OLIVEIRA, 2012, p.4), nas cidades de Nova York e Paris, seriam uma manifestação da individualização dos modos de vida. Uma mudança na estrutura familiar e nos papéis desempenhados pelos indivíduos levaria a uma nova demanda pelos lugares centrais nas cidades.

A mulher passou a trabalhar fora de casa, conformando casais com duplos salários e necessidades melhores adaptadas às regiões centrais das cidades. Para a autora, um dos eixos de debate sobre a valorização das áreas centrais está na necessidade de minimizar as distâncias entre moradia e trabalho, a escola, o lazer...

No estudo da “gentrification” Smith e Willians (1986 apud RIGOL, 2005, p.102) distinguiram duas etapas na investigação do processo:

“A primeira abarcaria desde a criação do conceito até o final dos anos 1970, na qual a maior parte das investigações era de caráter empírico, e destacava sobretudo os efeitos da gentrification... A segunda etapa, do final dos anos 70, enfatizava as causas da gentrification, e portanto trabalhos mais teóricos”.

Segundo Rigol (2005) os trabalhos sobre a gentrification estão centrados em dois tipos de enfoques: o liberal/humanista e o marxista/estruturalista. A primeira etapa do estudo da “gentrification” estava situada no enfoque liberal-humanista que afirmava a soberania do consumidor no mercado e na localização residencial. Esse enfoque valorizava a soberania do consumidor no mercado e na localização residencial. A requalificação de alguns bairros seria registrada nas preferências de um tipo novo de consumidor. Mudanças demográficas e socioeconômicas explicariam a escolha da localização da moradia no centro urbano pelas classes de maior renda. Já o outro enfoque:

“Em confronto com essa posição, surgiriam explicações alternativas baseadas no papel do Estado em tal processo... Assim como no papel das instituições financeiras aportando o capital necessário para a reabilitação”. (HAMNETT; 1973 e WILLIAMS; 1976 apud RIGOL; 2005).

Para os teóricos estruturalistas, os argumentos do enfoque liberal/humanista, baseados na cultura dos grupos, na vontade dos consumidores de classe média seriam, na verdade, uma justificativa plausível para a ação do mercado imobiliário.

O enfoque economicista da gentrification, em oposição ao culturalismo (mudança socioeconômica), explica o fenômeno pela capacidade de obtenção de lucro no processo de reabilitação por parte dos agentes que formam a oferta de residências no mercado imobiliário.

Para finalizar, em *Gentrification e a Cidade Revanchista*, Mendes (2012) apresenta dois autores Savage e Ward (1993) que definem a ocorrência da mudança do conteúdo socioespacial a partir da coincidência de quatro processos:

- 1) Reorganização da Geografia Social da cidade, com substituição, nas áreas centrais da cidade, de um grupo social por outro de estatuto mais elevado;
- 2) Reagrupamento espacial de indivíduos com estilos de vida e características culturais similares;
- 3) Transformação do ambiente construído e da paisagem urbana, com a criação de novos serviços e uma requalificação residencial que prevê importantes melhorias arquitetônicas;
- 4) Mudança de ordem fundiária, que, na maioria dos casos, determina a elevação dos valores fundiários e o aumento da quota das habitações em propriedade. (SAVAGE e WARD; 1993 apud MENDES; 2012, p.7).

Ribeiro (1982) ao falar sobre a produção de habitação nas cidades, coloca três sistemas para a produção de moradia:

O primeiro sistema é o da produção não-mercantil. Nele, o usuário é o agente dominante: tem a terra, por compra ou por outro meio, constrói a moradia por ele mesmo ou através da contratação de um agente construtor. A tendência é que esse sistema se desenvolva nas duas franjas opostas do mercado imobiliário, no segmento composto pelos trabalhadores excluídos do mercado capitalista e no constituído pelas camadas mais enriquecidas da sociedade.

O segundo sistema é o comando pela lógica rentista. Corresponde ao predomínio do proprietário no processo de liberação e transformação no uso do solo, produção e comercialização de moradias. Possui três variantes: o loteamento, a construção de conjuntos habitacionais e o aluguel da terra a um construtor;

O terceiro sistema é o da incorporação imobiliária. Corresponde ao momento em que o papel dominante é exercido por um capital de circulação, uma vez que este passa a controlar o terreno e a transformar o seu uso. O incorporador compra a terra, planeja a operação, encontra financiamento para a produção e comercialização e contrata a empresa construtora. A origem desse capital pode ser variada, desde patrimônios familiares que passam a ser “aplicados no imobiliário” até o capital financeiro. (RIBEIRO; 1982, p. 39 e 40).

Para Ribeiro:

“O espaço construído representa uma força produtiva socializada, da qual cada capitalista procura apropriar-se para valorizar o seu capital em melhores condições”. (Ribeiro, 1982, p.34).

Essa leitura do espaço, principalmente o da cidade econômica, encaixa-se dentro da lógica da cidade corporativista e dos promotores imobiliários, na qual a atividade de incorporação é levada como princípio de apropriação fundiária dos terrenos mais caros da cidade ou em processo de valorização.

Nascimento (2013; p.80) diz da atividade de incorporação:

“A atividade de incorporação imobiliária caracteriza-se pela venda ou promessa, ou colocação à venda, antes da conclusão da obra, da fração ideal do terreno vinculada a uma futura unidade imobiliária autônoma (apartamento, casa, sala comercial etc)”.

Pereira (1979, p.18 apud NASCIMENTO; 2013) diz que:



“A incorporação é um contrato por via do qual uma pessoa física ou jurídica se obriga a promover a construção ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas para alienação total ou parcial”.

A atividade de incorporação pressuporia então, a venda de um imóvel que ainda não existe ou ainda está em processo de construção. Ainda em relação às características dessa atividade:

Além disso a utilização do instituto da incorporação imobiliária propicia ainda mais as seguintes vantagens: as moradias são construídas com capital exclusivamente privado e financiamento da construção é realizado diretamente pelo próprio adquirente, sem intermediários, logo o preço final da unidade habitacional tende a ficar mais baixo, contribuindo para a eficiência do setor imobiliário... (NASCIMENTO; 2013, p.79).

Ou seja, a atividade se daria a partir do recurso próprio do adquirente, a construção seria financiada pelo próprio morador. Seja por recurso próprio ou pelo financiamento bancário.

Segundo Nascimento (2013), a atividade seria vantajosa porque como há um déficit habitacional e o valor fundiário incide sobre os custos da construção de moradias, o Estado não daria conta de arcar sozinho com a demanda por habitação, necessitando da iniciativa privada para dar conta de suprir uma parte da demanda.

Filho (2011) descreve a ação do incorporador:

Portanto, é o incorporador quem vai ao mercado buscar terrenos aptos ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, usualmente no modelo de condomínio edifício (ou horizontal), estabelecendo com o dono do terreno aquisição deste bem imóvel. Ademais, é ele quem concebe o projeto de edificação, levando-o à aprovação pelas autoridades competentes, providencia o registro dos documentos necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos termos da Lei de Incorporação, empreende diretamente ou por meio de terceiros a venda de unidades e, por fim, constrói ou delega a construção sob sua supervisão natural, ainda que estabeleça com o agente financiador uma linha de crédito a ser ofertada para futuros adquirentes, em condições pré-estabelecidas contratualmente.

Já Brito (2002 apud NASCIMENTO; 2013, p.81) diz o que não configura atividade de incorporação imobiliária:

... o objeto de incorporação imobiliária é coisa futura, ou seja, só se tem incorporação se a edificação é ainda objeto a ser erguido ou se estiver em construção, de modo que se já estiver pronta, vale dizer, após a expedição do “habite-se”, não se estará diante de uma incorporação, mas sim de uma compra e venda de unidades autônomas.

“Também não se enquadra na atividade de incorporação imobiliária o negócio da pessoa física ou jurídica concernente a construção de prédio de apartamentos para uso próprio ou fins locatícios”. (Nascimento; 2013, p.81).

Tutikian (2008 apud NASCIMENTO; 2013, p.79) afirma a importância da atividade de incorporação:

“A essencialidade do instrumento de incorporação imobiliária se dá em razão de que haverá o fomento do acesso à moradia, em larga escala e sem a utilização dos escassos recursos públicos.”

A defesa da atividade de incorporação prende-se na justificativa de que a atividade de incorporação supriria a demanda das classes média e alta por moradias de qualidade, já que o Estado não tem como fazê-lo. Em compensação o Estado poderia deslocar seus recursos ao estrato social mais baixo.

César (1982 apud RIBEIRO, 1982, p.41) coloca que a atividade de incorporação estaria ligada à existência de dois eventos:

Surgimento de uma demanda mais estável e de maior poder aquisitivo;

Aumento dos preços dos terrenos, em função, sobretudo, das rendas de localização, exigindo a aplicação de grandes somas de capital (dinheiro), como pré-requisito à produção”.

Caracterizando o incorporador, Ribeiro (1982, p.41):

O incorporador é um agente que exerce as seguintes funções: a escolha e a compra do terreno; a análise do mercado; concepção e desenvolvimento do projeto, compreendendo aspectos técnicos, legais, fiscais, financeiros e operacionais; mobilização do capital necessário à operação, compreendendo o financiamento para a construção e para o consumidor final.

Ribeiro indica que o incorporador sempre “tentará pagar um valor sobre a terra que lhe permita ter um “sobrelucro”. Isso será possível devido à localização do terreno no espaço urbano. O imóvel valerá mais pelo fato de estar bem localizado, perto das ofertas de emprego e lazer.

Azevedo (1982, p.75) comenta como a renda fundiária tem importância no sobrelucro do incorporador:

“Por outra parte, o imóvel ao ser vendido deverá também incorporar o que se pode denominar “renda da terra”. Esta deve ser capaz de permitir ao incorporador se ressarcir da quantia paga ao proprietário urbano e, se possível, apropria-se de um excedente sob forma de lucro extraordinário.”

Esse autor ressalta que o “sobrelucro” que o incorporador obtém advém do valor de localização do imóvel na metrópole. Por isso, os incorporadores procuram realizar a atividade imobiliária nos lugares mais visados pelas classes média e alta. No entanto, buscam as terras em processo de valorização, para que possam pagar por ela um valor não muito alto, antes da transformação do uso do solo.

A Lei 4.591/64 art. 29 diz a respeito do incorporador:

A pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações à unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial...

Na esfera da relação jurídica, o incorporador assume a obrigação de construir a edificação (obrigação de fazer), e de ao final da construção, transferir a unidade autônoma (obrigação de dar). (NASCIMENTO; 2013, p.81).



## Capítulo 1. Os aspectos físicos e a produção territorial do espaço.

Com condições socioeconômicas e ambientais relevantes e frágeis, o Varjão está localizado entre a borda da Chapada da Contagem e o Ribeirão do Torto, próximo à APA Paranoá, com acentuada declividade e cinco grotas atravessando-o em sua maior direção. O Varjão é uma das regiões administrativas com condições sociais e econômicas mais precárias do Distrito Federal, com a terceira menor renda per capita, níveis de instrução e qualidade de moradias bem abaixo da média... (CORREIA e BUSTOS; 2011; p.3 e 4).

Klink (2010, p.84) desenvolve uma ideia sobre o lugar de moradia da população de baixa renda, geralmente em terrenos frágeis, que é de fundamental relevância para a análise das condições de precariedade de vida dessa população. Ele afirma:

A premência de localização em áreas próximas ou acessíveis aos territórios onde estão concentrados a renda e a riqueza desencadeia a reprodução do habitat precário como solução de inserção na condição urbana. Suas características são: a ilegalidade, a irregularidade, construção em solos pouco propícios à função residencial.

### 1. O Varjão e a fragilidade ambiental

O Varjão, de acordo com a Codeplan/DF (Companhia de Planejamento):

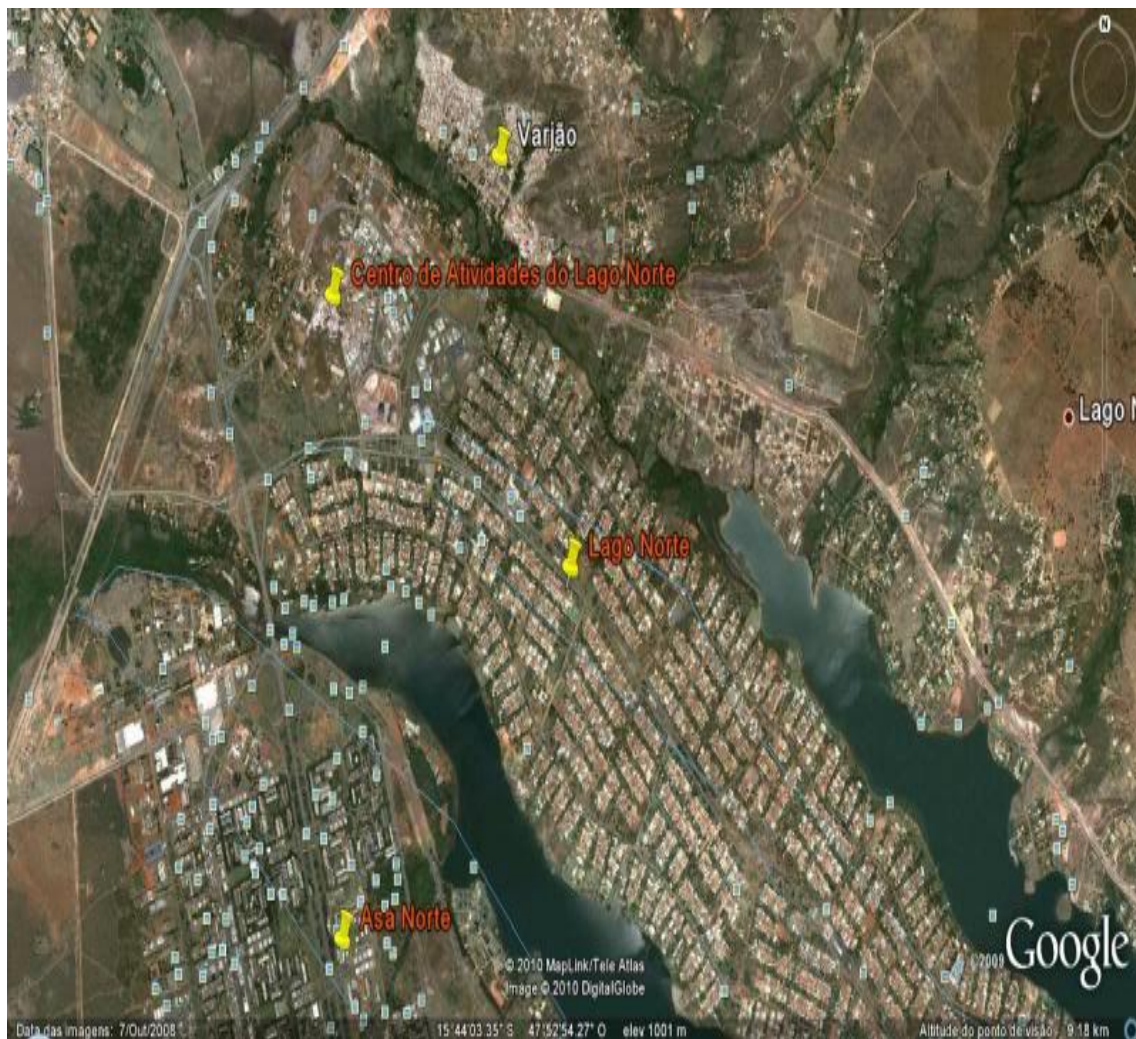
“... o Varjão está localizado nas coordenadas 15°40’ S e 47°50’ O, em uma área de cerca de 102,37 hectares. Localiza-se no extremo sudoeste do Setor Habitacional Taquari...” (Oliveira, Fabíola; 2012, p.108).

Continuando, com Gouvêa e Andrade (2004 apud OLIVEIRA; 2012, p.26):

... limita-se ao norte e a leste pelo Setor Habitacional Taquari, ao sul pela Estrada Parque Paranoá (EPPR), a oeste por área pública (sem definição de projeto), a qual está nas vizinhanças de uma unidade de conservação federal: o Parque Nacional de Brasília. O Varjão está inserido na APA do Lago Paranoá...

Passando paralelamente à R.A. está a sub- bacia Ribeirão do Torto/Santa Maria, uma das cinco unidades hidrográficas que alimentam a bacia do Lago Paranoá. As outras unidades são: Bananal, Ribeirão do Gama, Riacho Fundo e o Lago Paranoá.

Figura 01: Localização do Varjão no espaço urbano de Brasília (perto do Lago Norte).



Fonte: Site: [skycrapercity.com/showthread.php?t=1162881](http://skycrapercity.com/showthread.php?t=1162881). Dia do acesso: 12/06/2014.

Figura 02: A Bacia do Lago Paranoá.



Fonte: Mapa de Hidrografia do Distrito Federal, Codeplan 1996. Site: [ceilandiamaisverde.blogspot.com](http://ceilandiamaisverde.blogspot.com), dia do acesso: 12/06/2014.

O estudo do Programa Habitar Brasil/BID (2001) mostra a condição física/geográfica da área:

Geomorfologicamente, o Varjão se localiza no Pediplano da Depressão do Paranoá entre as cotas 1.200 m e 1.500 metros, na borda da vertente escarpada de Chapada da Contagem, e tem um formato irregular que é condicionado pelos obstáculos naturais, escarpas e o Ribeirão do Torto. A área é cortada por uma drenagem natural ortogonal em cinco grotas principais... A declividade do vale do Ribeirão do Torto varia entre 3% e 12% em direção ao canal do Ribeirão, com cotas entre 1.200 a 1.005 m, chegando a 43% da escarpa. (OLIVEIRA; 2012, p.26).

Figura 03: Território e Paisagem.



Fonte: Site [cbzambuja.blogspot.com](http://cbzambuja.blogspot.com), acessado em 12/06/2014.

Por estar situado numa região onde ocorre processo de pediplanação (aplainamento da superfície por recuo da escarpa), o processo erosivo na área é contundente.

O solo localizado no sopé da escarpa é o cambissolo, um solo frágil e também suscetível à erosão. Junta-se a outros fatores: de declividade natural (área de borda de chapada) que vai em direção ao Ribeirão do Torto (desce em direção ao vale), um território atravessado por grotas e grande desmatamento pela ocupação humana. O que fragiliza ainda mais o solo e os recursos hídricos da região.

A principal característica do cambissolo é ser um solo raso, ou seja, de pouca profundidade. A pouca espessura associa-se a saturação do solo pela água (solo hidromórfico), e por isso a baixa permeabilidade (penetração de água) e alagamento nas áreas de grotas da região.

“Essa é uma classe formada por solos pouco desenvolvidos, cuja pedogênese já alterou o material de origem... Esses solos ocorrem principalmente nas vertentes e encostas com



pendentes mais elevadas, sendo abundantes nas unidades de Rebordo...” (PINTO; 1994; MARTINS & BAPTISTA et al; 1998 apud ZEE-DF; 2011, p.39).

Figura 04: Área alagada mostra a baixa permeabilidade do solo da região.



Fonte: Site [www.skycrapercity.com](http://www.skycrapercity.com), acessado dia 12/06/2014.

Latubresse (2005 apud ZEE-DF; 2011, p.40) aborda a questão da fragilidade do cambissolo para fins de ocupação urbana:

Nesses solos, o problema erosivo encontra-se acentuado, pois a baixa permeabilidade agregada à ocorrência de chuvas torrenciais produz enxurradas que favorecem os sulcos. Devido à característica do solo, a grande maioria dos pedólogos sugere que as áreas cobertas por cambissolos e neossolos litólicos no cerrado devem ter como destinação prioritária a preservação natural.

“Os cambissolos apresentam limitações para usos urbanos. As áreas verdes devem predominar sobre as áreas impermeabilizadas”. (ZEE; 2011, P.40 e 41).

O Programa Habitar Brasil realizou diversos estudos sobre a área ambiental do Varjão para compreender melhor as fragilidades da R.A.XXIII. É sabido entre cientistas socioambientais que as áreas de chapada regularizam e afetam a capacidade hídrica. Como uma área de APA de grande relevância para a manutenção dos níveis de abastecimento de água da bacia, a preocupação está em evitar o assoreamento dos córregos, ribeirões e outros.

O Varjão, caracteriza-se, hoje, como uma zona de Uso Controlado. Nesse sub-bacia (Ribeirão do Torto) destacam-se outras zonas urbanas, como a Granja do Torto e o Setor Habitacional Taquari como os de maior densidade populacional.

### **1.1 A Organização Social do Espaço e a Preocupação Ambiental**

Uma área de APA, de acordo com a legislação ambiental brasileira, é aquela destinada à preservação dos recursos ambientais (fauna, flora, solo e recursos hídricos). Uma área de proteção ambiental deve ter o seu uso controlado e regulamentado para não prejudicar o ecossistema. Por isso, compreendem espaços passíveis de ocupação humana e de exploração sustentável dos recursos naturais.

A ocupação do Varjão (dentro da APA Paranoá), em uma área de grande fragilidade ambiental pelas características físicas/naturais antes abordadas - solo, a declividade, a presença de nascentes – pode ser caracterizada como indevida. Sabe-se que o uso desse espaço, primeiramente voltado para atividades agrícolas das famílias nordestinas, foi alterado com a crescente subdivisão das terras entre amigos e parentes que foram chegando à área de invasão. Essa divisão causou uma ocupação desordenada, irregular e precária (com habitações indevidas e em áreas de grande risco). Lacerda e Andrade captam a consolidação da invasão afetando negativamente o meio ambiente:

“No início da década de 90 a invasão avançou consideravelmente na direção limítrofe da Chapada da Contagem e muito próximo de canais de drenagem natural de água que possuíam características diversificadas em relação à profundidade, declividade e vazão... A consolidação e o crescente número de moradias em uma área tão delicada em termos ambientais colocaram em risco estas mananciais de relevante importância para a regularização do regime hídrico da região do Distrito Federal”. (LACERDA e ANDRADE; 2001; p.20).

A partir da constatação da consolidação da invasão pela população, com o uso irregular e descontrolado, o governo viu-se sem saída a não ser consolidar o assentamento. Consolidar e regularizar os moradores, além de mudar qualitativamente o espaço, urbanizar. O meio ambiente, como uma das temáticas mais relevantes para o mundo atual, é também estratégico na produção de uma nova cidade.

A primeira intenção de organização do bairro foi junto a GEPAFI (Grupo Executivo para Assentamento de Favelas e Invasões). O GEPAFI pretendeu criar um núcleo urbano de pequenas dimensões, que mesclasse ocupações densas com áreas verdes em regiões de menor

declividade (longe da borda), que não prejudicasse as áreas de drenagem natural. A recuperação das áreas degradadas perto do Ribeirão do Torto também foi um dos objetivos, além do uso prioritariamente residencial.

Apesar da relevância dos primeiros projetos urbanísticos, esses não foram suficientes para controlar o uso do espaço e melhorar significativamente as condições de vida da população, com a crescente chegada de imigrantes no Varjão. Por isso o Projeto Integrado Vila Varjão, com a ajuda do governo federal e alto investimento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), foi a estratégia de intervenção que mais impactou o espaço local. As ações desse projeto foram: a melhoria habitacional, a retirada das pessoas das áreas perigosas (encosta e grotas), a criação de empregos para a população. Apesar dessas ações serem válidas na melhoria da qualidade de vida e na preservação ambiental, elas trouxeram consigo a valorização fundiária ou alteração dos preços dos terrenos (aumento) locais. Essa valorização tem se conjugado a uma importante alteração fisionômica e social do bairro.

Gomes aponta que na época do Projeto Integrado Vila Varjão foi identificada duas principais estruturas de urbanização na área:

“A primeira, os lotes se organizam ao longo das drenagens naturais e os moradores passam a utilizar de forma incorreta depositando lixo e jogando esgoto doméstico. A segunda estrutura de urbanização foi concebida bem definida com o parcelamento dos lotes, formação de praças, sendo a tipologia esperada pela comunidade. Já com o compromisso com a qualidade ambiental e sanitária do espaço urbano, propondo a canalização das linhas de drenagem natural e a manutenção do espaço típico da Vila”. (GOMES; 2011, p.39).

Uma das constatações mais agravantes sobre a área da sub-bacia Ribeirão do Torto é que esta área está sofrendo um processo de adensamento urbano e desmatamento. O fato de o Varjão fazer parte de uma região de amortecimento do Parque Nacional de Brasília (raio de 10 km) apontava para a necessidade de reabilitar o lugar, cuidando das áreas degradadas. Então, o Projeto Integrado Vila Varjão veio como proposta de reabilitação ecológica e dignificação do espaço humano das famílias de baixa renda.

Figura 05: A proximidade do Varjão em relação ao Parque Nacional de Brasília.



Fonte: recorte do satélite Landsat. Foto: Marina Vilela. Site: [www.agencia.cnptia.embrapa.org.br](http://www.agencia.cnptia.embrapa.org.br), acessado dia 12/06/2014.

“O Ribeirão do Torto, que contorna a área do Varjão, sofre intenso processo de degradação provocado pela crescente ocupação humana, rural e urbana na região. Estima-se que mais de 70% de sua sub- bacia foi desmatada, e a quase totalidade de suas margens estão ocupadas por chácaras e condomínios”. (OLIVEIRA; 2012, p.110).

Sobre as moradias encontradas na região, principalmente antes das intervenções urbanas, Correia e Romero salientam:

“Muitos de seus habitantes moram ou já moraram em áreas de risco ou na chamada “área de transição”, loteamentos precários nos quais esperam um lote ou casa do governo. Também há, ainda hoje, por todo o Varjão, moradias provisórias de madeira e telhado de fibrocimento, sem inércia térmica, suscetíveis ao sol e a chuva, escuras e sem ventilação, sem privacidade e com sérios problemas de proliferação de insetos, animais e doenças”. (CORREIA; 2011; p.269).

A “área de transição”, assim denominada pelos moradores, serve para designar um assentamento precário próximo à quadra 11 e de grande fragilidade ambiental. Esse assentamento teria surgido durante a ação do Projeto Integrado Vila Varjão em 2003 e 2004.

Considerado um aglomerado subnormal, área de grota e alta densidade de barracos, foram identificados os seguintes riscos: desabamento, incêndio em residências, doenças causadas por lixo, águas contaminadas e alagamento. Os moradores foram retirados da área com a promessa de que seriam construídos prédios no mesmo local (contradição no que diz respeito às condições ambientais), para abrigar essas famílias.

“A “área de transição foi considerada pelo IBGE (2010) como um aglomerado subnormal. De acordo com os dados do Censo existem no local 192 moradias e uma população de 730 pessoas, com forte presença de jovens até 29 anos (72,5%)”. (OLIVEIRA; 2012, p.28).

## **1.2 A mudança feita na qualidade das moradias do Varjão.**

Correia (2011, p.269), visando compreender as ações voltadas para a melhoria das condições de habitação dos moradores do Varjão, analisou dois projetos implementados na área. Um deles, o trabalho feito pela ONG Moradia e Cidadania em 2002, que construiu casas em regime de mutirão para famílias entre um e dois salários mínimos. O objetivo do trabalho da ONG (Organização Não Governamental) era oferecer não só moradia, mas também cidadania aos moradores, com cursos, oficinas e atendimento à saúde.

Já o Projeto Integrado Vila Varjão implementou o conjunto habitacional, de caráter governamental. A ideia era “promover melhorias urbanas, ambientais e sociais para a comunidade, principalmente com a construção de unidades habitacionais, comércio e serviços...” (Correia; 2011, p.269).

Esses projetos de intervenção urbana no bairro, principalmente o Projeto Integrado Vila Varjão, alavancaram a mudança territorial, afetiva e simbólica do lugar, e isso significa alterar as relações dos moradores com o seu espaço de vida. Antes, como relatou o corretor imobiliário: “isso aqui era puro lixo, um lugar feio e agora todo mundo quer morar aqui. Era só barraco”.

De acordo com Oton (2011 apud GOMES; 2011, p.31):

“Então a prioridade se seu em função da poluição da água. Primeiro o que não se vê que é a drenagem, abastecimento de água, eletricidade. Depois veio a pavimentação e os conjuntos habitacionais e as casas.”

Então, o Projeto Integrado Vila Varjão realizado a partir do Programa Habitar Brasil para urbanização e regularização de assentamentos subnormais atingiu a área do Varjão

trazendo grande transformação para esse espaço em termos sociais e econômicos. A implantação de infraestrutura básica e a construção de moradias habitáveis mudou não só a paisagem do lugar, mas também as condições de vida da população.

Foto 06: O Varjão antes das intervenções urbanísticas.



Fonte: Site [www.dzai.com.br/aricunha/mypage](http://www.dzai.com.br/aricunha/mypage), acessado dia 12/06/2014.

Figura 07: O bairro após a intervenção urbanística do Projeto Integrado Vila Varjão.



Fonte: Nilson Carvalho. Site: <http://www.meiaum.com.br/novosite/blog/2011>. Dia de acesso: 15/10/14.

### 1.3 O Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

No Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT- DF 2009 apud OLIVEIRA; 2012, p.103) aprovado em 25 de Abril de 2009, o Varjão foi considerado uma Zona Urbana de Uso Controlado I. De acordo com as diretrizes de uso dessa Zona, que constam no artigo 69, estão:

I - Manter o uso predominantemente habitacional de baixa densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação;

II – Respeitar o manejo ou zoneamento referente às unidades de conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;

III – Proteger os recursos hídricos com a manutenção e recuperação da vegetação das áreas de preservação permanente (áreas de grotas, perto do Ribeirão do Torto);

VI – Adotar medidas de controle ambiental voltadas para áreas limítrofes às unidades de conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica.

V – Preservar e valorizar os atributos urbanísticos que caracterizam essa área como envoltório da paisagem do Conjunto Urbano Tombado, em limite compatível com a visibilidade e a ambiência do bem protegido...”

Como é observável na paisagem do Varjão, o uso desse espaço ao longo dos últimos anos vem demonstrando alta densidade de ocupação, o que vem contra a diretriz do uso de baixa densidade demográfica do terreno. Além disso, a questão do solo pouco profundo e impermeável está sendo agravada pela construção de prédios fora do gabarito (prédios com mais de três pavimentos) permitido para uma região de encosta (alta declividade do terreno), gerando riscos à população local.

A crítica ao plano diretor vem de Andrade (2010 apud OLIVEIRA; 2012, p.103):

...a revisão do PDOT não foi precedida da elaboração do Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE), que considera a importância, as limitações e as fragilidades presentes nos ecossistemas. As propostas de expansão urbana foram: aprovadas em situação controversa com a ocupação em áreas de proteção de mananciais, ocupações de baixa densidade em zonas rurais, projeto urbanístico em áreas de floresta nativa...

Sobre o impacto causado na área da bacia, FOUNTOURA (2012, p.9 e 10):

A exemplo de impacto causado pela ocupação do solo irregular, é a Bacia do Paranoá, o processo de destruição da vegetação nativa se mostra especialmente grave quando se dá por meio da ocupação desordenada do solo, com a implantação de parcelamentos irregulares, tanto urbanos quanto rurais, atingindo áreas de nascentes e os cursos d'água, rompendo os corredores que ligam as áreas de remanescentes de vegetação natural, impedindo a movimentação da vida selvagem e do fluxo gênico, provocando a exposição dos solos, gerando assoreamentos...

Agora a verticalização desse espaço, como um processo novo, choca com a questão do adensamento urbano. Essa é uma região que não deve ser fortemente adensada, pelas suas características físicas/ambientais.

“O adensamento urbano é uma das metas básicas do enfoque ambiental aplicado ao urbanismo, desde que atendida a capacidade de suporte da bio-região”. (Liza Andrade, 2004).



Figura 08: Sistema de Quadras do Varjão.



Fonte: Site [www.anuariododf.com.br](http://www.anuariododf.com.br), acessado dia 12/06/2014.

Figura 09: Área de Transição do Varjão (os barracos e os riscos socioambientais).



Fonte: Site <http://www.jornaldebrasil.com.br>, foto de Ana Rayssa. Dia do Acesso: 12/06/2014.



## 2. História do Varjão

### 1.4 A história em relatos: memórias da ocupação e produção espacial.

A história da região administrativa do Varjão fugiu à regra da urbanização em Brasília. A lógica da expulsão dos migrantes para longe do centro da capital (Plano Piloto) foi, no seu período inicial, a tônica da segregação espacial dos pobres. O Varjão, um bairro de baixa renda, figura-se como um enclave econômico/social no centro. Isso quer dizer que a população pobre conseguiu, por esforço próprio, criar o seu lugar de vida ao lado de um dos bairros mais nobres da cidade, o Lago Norte, dentro do Plano Piloto. Um lugar de vida frágil, mas que se sustentou com a resistência de ocupação dos migrantes, os quais vieram trabalhar e morar na cidade.

A concentração de população não é o simples produto de uma grave pobreza rural, mas parece estar baseada, em parte, sobre a atração da cidade e de suas oportunidades econômicas para os membros melhor colocados da sociedade rural. Para tais pessoas, mudar-se para as cidades e nela permanecer sugere que a economia urbana tem alguma capacidade de absorver um número crescente de população economicamente ativa. (ROBERTS; 1978 apud PAVIANI; 1989, p.28).

Sobre a história de ocupação do Varjão constam alguns relatos da Codeplan-DF (Companhia de Planejamento do Distrito Federal):

No final da década de 1950, as terras do Varjão pertenciam à Fazenda do Brejo ou Torto e estavam localizadas no município de Planaltina. O início do povoamento da Vila Varjão surgiu na década de 1960, com a chegada das primeiras famílias que vieram desenvolver atividades agrícolas. No começo do ano de 1970, segundo informações de antigos moradores, as pessoas que tinham a posse da área dividiram os lotes entre os empregados, embora a terra fosse de propriedade do GDF... (CODEPLAN).

Repetindo o argumento da divisão das terras, Lúcio diz:

“A invasão da Vila Varjão teve início ainda na década de 70, quando um deputado detentor da posse de uma chácara naquela área resolveu dividi-la entre seus empregados, muito embora a terra fosse desapropriada e, portanto, pertencente à TERRACAP. Posteriormente, aqueles empregados a subdividiram-na repassando para parentes e amigos que, gradativamente, foram se instalando no local, principalmente no período de 1977 a 1982”. (LÚCIO; 2009, p.48).

Nessa época, o uso da área servia à atividades agrícolas e criação de animais de pequeno porte. A subdivisão de terras entre os parentes recém chegados, principalmente baianos, foi o motor para a transformação da função social e econômica da unidade rural. Logo após veio a

autoconstrução de habitações precárias por parte da comunidade. Barracos de madeira ocupando regiões de encosta, grotas que alimentam a bacia regional.

Uma das moradoras mais antigas do bairro (“Sabina”) conta que – está na parte encontra-se no final do trabalho, na resposta da população – quando ela chegou a terra tinha alguns donos. Um deles teria dividido a terra entre seus trabalhadores, e de acordo com a moradora, “ele ia viajar e deixava os empregados tomando conta. Até que não voltou mais. As famílias que estavam aqui iam subdividindo o espaço das chácaras com os parentes recém-chegados”. Assim foi o caso dela, ela veio, pois o irmão dela já possuía algum pedaço de terra aqui. “Mesmo que a terra fosse do governo, os trabalhadores foram se organizando no espaço”.

Ela também relata o sacrifício da população para permanecer no lugar. Segundo ela, o governo várias vezes tentou expulsar a população, pegando as pessoas à força e levando para lugares distantes do Distrito Federal, para que não voltassem. A iniciativa de assentar a população no local foi do Roriz, que no início da década de 90 assumiu como primeiro governador oficialmente eleito na cidade de Brasília. “Antes a gente ia para o Congresso todo dia para pedir o assentamento das famílias e a regularização do Varjão”.

Outra versão, de acordo com Person (2006), é que o início da ocupação da Vila aconteceu em 1960, com a construção da cidade. E que os primeiros moradores do bairro, eram pessoas que se instalaram na área pela proximidade do local com Formosa, cidade que fornecia cascalho para a construção de Brasília. Eles trabalhavam na cascalheira. “A falta de transporte público fez com que as pessoas se instalassem no local, fazendo barracos de madeiras e usando água do Ribeirão do Torto”. (GOMES; 2011, p.17).

A população, voltando para a argumentação da referida moradora, sofreu muitos assédios e lutou muito para permanecer na Vila. Os moradores se uniram, pois não era a vontade dos governantes e nem dos moradores do Lago Norte que eles permanecem lá. Diante das difíceis condições de vida no local e sem a ajuda das prefeituras, eles se organizaram para atender algumas demandas da população, tais como: escola para as crianças não alfabetizadas, centro de atendimento social para famílias desabrigadas numa situação de calamidade ambiental, creche para as mães poderem trabalhar e deixar os seus filhos... “Todos esses trabalhos foram feitos pela população local”.

Segundo Person (2006), o primeiro estudo realizado com o intuito de fixação da população na área foi realizado em 1984. A Secretaria de Serviços Sociais junto ao Grupo

Executivo para Assentamento de Favelas e Invasões (GEPAFI), instituições que realizaram o estudo, tinham como objetivos para a área:

- 1) Implantação de um núcleo urbano de pequenas dimensões, localizado no sítio de menores declividades, mais favorável ao uso residencial;
- 2) Preservação das áreas naturais existentes, e o incentivo à recuperação de áreas degradadas;
- 3) Caracterização do assentamento por áreas verdes mescladas com ocupação densa;
- 4) Compatibilização do uso residencial/comercial, preservando os costumes existentes. (PERSON; 2006 apud GOMES; 2011, p.18).

No ano de 1988, segundo levantamento da própria Associação de Moradores do Varjão, a região possuía 378 residências ocupadas por 550 famílias e uma população estimada de 3.200 pessoas. (LUCIO; 2009, p. 48).

Alguns anos após a realização do estudo, veio o decreto (nº13.132) de criação do assentamento no dia 19.01.91, que fixou a população no local e determinou a criação do projeto urbanístico do bairro, para sua implantação definitiva. De acordo com Gomes (2011), o projeto tinha como objetivos a manutenção da ocupação original da área e a preservação das características locais. Destrinchando o projeto urbanístico, Oliveira:

O projeto previa a existência de 684 lotes, sendo 428 destinados à habitação e 285 de uso misto residencial/comercial. E a partir desse momento, o crescimento da população local passou a ser intensivo, pois além do crescimento vegetativo, juntaram-se famílias vindas de diversas áreas do Distrito Federal e de outros estados, aumentando significativamente a população que passou a viver em ocupações irregulares e em áreas cada vez mais frágeis ambientalmente... (OLIVEIRA; 2012, p.27).

Nessa mesma década houve um esforço de retirada da população local pelos moradores do Lago Norte. Lúcio argumenta:

A localização geográfica da Vila foi alvo de disputa e reivindicação da vizinhança, população do Lago Norte, e objeto de um forte movimento no começo da década de 90. Vários moradores do Lago Norte não concordavam com a permanência dos moradores/invasores da Vila Varjão e promoveram reuniões e abaixo-assinados com o intuito de removê-los para um local distante, preservando assim o valor de suas propriedades. A população da Vila se organizou e passou a participar das reuniões e disputar com os moradores da área nobre o seu direito de permanência no local. (LÚCIO; 2009, p.48).

Como o primeiro projeto não foi suficiente para resolver os problemas de ocupação de área indevida (crescimento populacional ascendente), elaborou-se um novo projeto urbanístico

em 1997 e um Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) que ressaltou a necessidade de adensamento urbano da Vila. A implantação de novas quadras e glebas a serem parceladas fez parte do novo projeto. De acordo com a Codeplan:

“Segundo o RIVI, a população estimada na época já alcançava os 4.573 habitantes. Recomendava-se a limitação dos lotes a 1.154 unidades familiares. Entretanto, como não foi concluído o projeto de 1997, as ocupações irregulares continuaram a crescer, gerando sérios problemas ambientais e sanitários, uma vez que se alastraram em áreas públicas, grotas, encostas e áreas consideradas de alta sensibilidade ambiental”. (CODEPLAN; 2006 apud OLIVEIRA; 2012, p.27).

Somente em 2003, com o Projeto Integrado transitando para ser implantado na “Vila”, foi que o Varjão tornou-se Região Administrativa.

“Inserida, até então no espaço geográfico da Região Administrativa do Lago Norte, por meio da lei nº 3.153/2003, a Vila Varjão tornou-se R.A. XXIII”. (GDF).

## **1.5 O Projeto Integrado Vila Varjão**

O Projeto Integrado Vila Varjão foi um projeto de reforma urbana desenvolvido pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH), no ano de 2001, com base no Programa de Urbanização de Assentamentos Subnormais (UAS), do Programa Habitar Brasil/BID.

A urbanização de Assentamentos Subnormais, diz respeito, segundo Lúcio (2009, p.46):

“Este último, objeto empírico, desenvolve obras e serviços para regularização e urbanização de assentamentos precários complementados com ações voltadas para o desenvolvimento comunitário da população residente e a regularização fundiária”.

Lúcio também coloca que este programa serve de apoio para o fortalecimento dos municípios, enviando recursos para execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, além de ações de intervenção social e ambiental. No Varjão, os recursos financeiros vieram do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) e do Governo Federal:

O Projeto contou com o repasse do Banco Interamericano de Desenvolvimento no montante de R\$ 9.502.475,27, somado à contrapartida do Governo do Distrito Federal de R\$ 1.676.907,40. Esses recursos têm como objetivo implementar o projeto de

urbanização integrada para as famílias de baixa renda morando em áreas de risco e áreas regularizadas do Varjão. (LÚCIO; 2009, p.47).

No caso do Varjão, por ser uma área de grande sensibilidade ambiental e com propensão ao crescimento populacional, criou-se a necessidade de um projeto de expansão urbana e ordenamento territorial que ajudasse na preservação ecológica e na melhoria das condições de habitação dos moradores.

O objetivo geral do Projeto Integrado Vila Varjão visou o fortalecimento da participação da comunidade no planejamento e implantação do projeto de infraestrutura urbana e recuperação ambiental. Os objetivos secundários, foram: promover a melhoria nos padrões de habitação, com a metodologia de integrar o poder público e a população nos aspectos físico/ambiental, socioeconômico e jurídico/legal. (GOMES; 2011, p.21).

Procurou-se resolver os conflitos ambientais com a ajuda dos moradores da região. Um dos conflitos, por exemplo, foi a ocupação das margens das APPs (Áreas de Preservação Permanente) – que têm por função preservar os recursos hídricos, com a retirada de população de áreas de grotas ou às margens do Ribeirão do Torto -, além da ocupação de áreas com declividade superior a 10%. (OLIVEIRA; 2012).

Segundo aponta Lúcio (2009, p.47), a cidade foi escolhida pelas suas características: região com alta sensibilidade ambiental, dentro da APA Paranoá, objeto de intervenção urbana anterior, no ano de 1991; invasão em área de risco, comprometendo o meio ambiente e a saúde da população; bom nível de organização comunitária. Das estratégias: o relatório fotográfico; pesquisa socioeconômica; relatório de avaliação de impacto ambiental e relatório de impacto de vizinhança (RIVI).

Lúcio (2009) diz que a intervenção urbanística previu: anteprojeto urbanístico e de infraestrutura; habitações sobrepostas/anteprojeto de arquitetura; concepção geral de implantação do Projeto Integrado; plano de reassentamento de famílias; projetos de participação comunitária; educação sanitária e ambiental e geração de emprego e renda.

Sobre a intervenção urbanística, social/ambiental implementada no Varjão, uma entrevista com a administradora da época de implantação Programa (Estela Maria Oton de Lima) na R.A. revela as melhorias no espaço local. Tema do trabalho de Tânia Gomes (2011), o projeto, de acordo com a então administradora (Estela) mostrou benefícios:

“Então a prioridade se deu em função da poluição da água. Primeiro o que não se vê, que é a drenagem, abastecimento de água, eletricidade... depois veio a pavimentação e os conjuntos habitacionais e casas”. (OTON, 2011 apud GOMES; 2011, p.31).

“Afirma a entrevistada que os padrões de habitabilidade aumentaram muito porque ao trazer regularidade, traz por consequência infraestrutura. E as melhorias são perceptíveis, pavimentação de ruas, saneamento básico, coleta de lixo...” (GOMES; 2011, p.32).

O Projeto Integrado Vila Varjão também foi alvo de críticas. Para Andrade (2005), as pessoas não foram envolvidas na busca das soluções para a área, pois só foram consultadas com respeito às técnicas a serem implantadas. É necessário salientar que os dois projetos urbanísticos anteriores, importantes para a atuação do Projeto Integrado Vila Varjão, foram projetos inconclusos devido ao crescimento de população. A cada intervenção no Varjão, surgiam mais problemas de uso e ocupação da terra.

Entretanto, a mudança do espaço material afetou a população de modo positivo (retirada de áreas impróprias e investimentos em habitação), visto que foram realizadas várias obras que melhoraram a qualidade de vida da população. Lúcio (2009, p.49) aponta para a argumentação da população sobre a interferência do Projeto no espaço local. Antes, a população via o lugar como violento. Agora a população afirma que se sente mais segura:

“A partir das ações de urbanização advindas do Projeto a população afirma que tem se sentido mais segura, pois o acesso da polícia foi facilitado pela abertura de ruas, canalização de grotas e iluminação pública”.

O bairro que figurava o primeiro lugar em homicídios e no terceiro em uso de porte de drogas (Mapa da Violência da Divisão de Estatística da Polícia Civil do DF), e depois da urbanização advinda do Projeto, a população está mais segura. Oton (2011) afirmou que, com a pavimentação das ruas, as viaturas da polícia puderam chegar aos pontos de tráfico do território.

### **1.5.1 Dos problemas na implantação do Projeto Integrado Vila Varjão**



O projeto enfrentou vários problemas até ser implementado. Lúcio (2009, p.48), num desenho da problemática, diz:

“Em 2002 o Projeto foi assinado, mas durante quase um ano as equipes aguardaram a licença de instalação para o início das obras. Naquele momento a licença era fornecida pela Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH- GDF). Entretanto, nesse mesmo ano a cidade passou a pertencer à Área de Proteção Ambiental do Paranoá, e a licença expedida foi cassada, pois o IBAMA (Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis) se tornou responsável pela área e somente ele poderia autorizar a execução do Projeto. Todo o trabalho feito pela SEMARH foi desconsiderado e um novo processo foi aberto, dessa vez na esfera federal, pelo IBAMA, levando mais de um ano para ser concluído. Em 2004 os recursos do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) foram suspensos, pois o prazo de dois anos para execução e conclusão das obras havia expirado. As associações da cidade se organizaram para impedir que os recursos fossem remanejados para outra localidade”.

Com a pressão dos moradores, em 2004, para que o projeto acontecesse na R.A, o IBAMA acabou emitindo a Licença de Instalação (LI), mas com uma condição: a retirada de 540 famílias que se encontravam em áreas irregulares. (Andrade, 2005 apud OLIVEIRA; 2012, p.27).

Posteriormente, a continuidade do Projeto também foi interrompida. O relato de Andrade (2005 apud Oliveira 2012, p.27) mostra que em 2007, devido ao descumprimento das diretrizes gerais e específicas do Projeto que havia sido aprovado, o IBAMA embargou a execução das obras.

Todos esses problemas com as instituições governamentais e também com as condições para obtenção da licença e execução de obras, bem como o comportamento da população com o seu espaço de vida, acabaram por dificultar a continuidade das obras no Varjão, e assim das melhorias no lugar. Estes problemas denotam a dificuldade de implantação das propostas criando uma conscientização da população sobre as fragilidades ambientais encontradas em seu meio. Entretanto, as mudanças ensejadas pelo Projeto Integrado Vila Varjão são de fundamental importância para um novo tipo de ação: a de grupos sociais abastados (pessoas físicas, geralmente do Lago Norte) na construção de quitinetes para alugar, conformando a situação do bairro com uma nova dinâmica, a de substituição da população local por outra.



### **3. Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD) - CODEPLAN**

A Pesquisa Distrital por Amostras de Domicílios, realizada pela Codeplan (Companhia de Planejamento do Distrito Federal) é uma base rica em informações socioeconômicas sobre cada região administrativa da região.

De acordo com Júlio Miragaya, a PDAD 2013 contemplou uma amostra de 25.000 domicílios, com nível de significância e consistência para as 31 regiões administrativas do Distrito Federal.

A PDAD 2013 fez o estudo socioeconômico das regiões administrativas a partir da variação de renda domiciliar. Os domicílios foram organizados em cinco estratos de renda:

- 1) Menos de R\$ 500,00;
- 2) de R\$ 500,00 a R\$ 1.000,00;
- 3) de R\$ 1.000,00 a 2.000,00;
- 4) de R\$ 2.000,00 a R\$ 5.000,00;
- 5) mais de R\$ 5.000,00.

Tendo por base a geografia da população de Amélia Damiani (1992):

“A geografia, hoje, não se contenta mais com a leitura do espaço como invólucro de conteúdos indiferentes, que tardiamente a preenchem. Vamos abdicar dos números? Não exatamente. Vamos, na realidade, relacioná-los imediatamente com as qualidades”. (DAMIANE, Amélia, 1992; p.7).

#### **O estudo da população do Varjão realizado pela PDAD 2013.**

*“Essa é uma das regiões administrativas com condições sociais e econômicas mais precárias do Distrito Federal, com a terceira menor renda per capita, níveis de instrução e qualidade das moradias bem abaixo da média para o Distrito Federal”.* (Codeplan; 2007 apud CORREIA; 2011, p.269).

O Varjão teve como característica principal de sua formação uma população de baixa renda que invadiu a área de uma antiga fazenda. Essas pessoas, a maioria migrantes da época da construção de Brasília, vieram trabalhar nas obras da cidade e tentar uma melhor qualidade

de vida na nova capital. Eram pessoas com pouco ou nenhum recurso, que fizeram suas casas (barracos) por conta própria, criaram escolas improvisadas para seus filhos e atenderam aos “renegados” que chegavam no lugar. Se ajudavam mutuamente, pois só podiam contar uns com os outros.

Com a atuação política na região, muito posteriormente a sua ocupação – tendo em vista a organização precária e de altos riscos socioambientais - vieram a ser implementados vários projetos interventivos na Vila Varjão com a decisão de assentar a população e regularizar os lotes. Dada a situação de condição desumana de vida, sem nenhuma infraestrutura, alto nível de poluição e violência na área, voltou-se a atenção para a área da “favela” situada ao lado do bairro nobre Lago Norte. Muita dessa atenção teve motivação “negativa”, tentativa de expulsar os “pobres” da área.

Hoje fica claro na própria paisagem que a situação de vida da população melhorou significativamente. As infraestruturas foram colocadas no território e, juntamente com a melhoria do padrão das casas (a maioria eram barracos e hoje, em sua maioria, são casas de alvenaria), com rede de água e esgoto, luz e coleta de lixo são algumas das ações que retiraram essa população de uma situação miserável para uma mais digna.

Os dados socioeconômicos dos últimos anos apontam uma significativa melhora na condição de vida dessas pessoas.

A região administrativa denota grande heterogeneidade em sua paisagem. Vê-se algumas casas grandes e de dois andares, bem construídas, mas também nota-se, ainda, a presença de alguns “barracos” na região. Tendo em vista a heterogeneidade do ambiente e os processos de transformação que o lugar vem sofrendo, os dados serão analisados relacionando-os com a pesquisa de campo. Também é importante estabelecer algumas comparações com a Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios 2011.

Observação: algumas tabelas tiveram os dados diminuídos porque o mais relevante era mostrar os dados que mais sobressaíram na pesquisa. Esse processo facilita a interpretação dos dados em torno do que é preponderante.

## Tabelas sobre a Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios 2011 e 2013

Tabela 1.1 Domicílios ocupados segundo a espécie, Varjão – Distrito Federal, 2011.

Espécie de domicílio	Nº	%
Permanente	1.284	89,4
Improvizado	122	8,5
Permanente em Construção	90	2,1
Total	1.436	100,0

Fonte: Codeplan - Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão - PDAD 2011.

Tabela 1.1 Domicílios ocupados segundo a espécie, Varjão - Distrito Federal, 2013.

Espécie	Nº	%
Permanente	2.108	84,95
Improvizado	291	11,73
Permanente em Const.	82	3,32
Total de Dom. Ocupados	2.481	100,00

Fonte: Codeplan - Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão - PDAD 2013.

Olhando para as duas tabelas acima, é possível estabelecer algumas comparações. A primeira comparação é que, num espaço de tempo muito curto o número de domicílios na região administrativa aumentou significativamente, e a outra é que a proporção numérica permanece similar entre uma pesquisa e outra. A espécie de domicílios mais expressiva nas duas pesquisas é a permanente, em torno de 84 e 89%. Como o número de domicílios aumentou, o número de construções improvisadas também aumentou, de 8,5 para 11,73%. A categoria permanente em construção permaneceu praticamente a mesma nesse período. Em 2011, o número de domicílios urbanos estimados eram de 1.436 e a população urbana estimada era de 5.371 habitantes. Já na PDAD 2013, o número de domicílios urbanos estimados são de 2.481 e o número de habitantes estimados é de 9.254.

O tipo de domicílio preponderante na região é a casa, nas duas pesquisas. Sendo que esse percentual diminuiu levemente de 71,0% para 69,26%. O número de barracos aumentou conforme o aumento de domicílios, algo em torno de 160 barracos a mais do que na pesquisa de 2011. Quitinetes também tiveram um aumento na quantidade de 48 para 192. O que diminuiu foi o número de apartamentos de 240 para 231.

Tabela 1.2 Domicílios ocupados segundo o tipo – Varjão – Distrito Federal - 2011.

Tipo de Domicílio	Nº	%
Casa	1.019	71,0
Barraco	122	8,5
Cômodo	-	-
Quitinete/Estúdio	48	3,3
Flat	-	-
Apartamento	240	16,7
Uso Misto	7	0,5
Outros	-	-
Total	1.436	100,0

Fonte: Codeplan - Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 1.2 Domicílios ocupados segundo o tipo, Varjão – DF- 2013.

Tipo de Domicílio	Nº	%
Casa	1.719	69,26
Barraco	285	11,50
Cômodo	27	1,11
Quitinete/Estúdio	192	7,74
Flat	-	-
Apartamento	231	9,29
Uso Misto	22	0,88
Outros	5	0,22
Total de Domicílios	2.481	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão – PDAD 2013.

Analisando os domicílios ocupados segundo a condição, vários aspectos relevantes aparecem. Na pesquisa de 2011, o número de domicílios próprios quitados é de 336 e próprios em aquisição é de 11. Já na pesquisa de 2013, o número de domicílios próprios quitados diminuiu de 336 para 318. Em compensação, o número de domicílios próprios em aquisição aumentou de 11 para 302. A categoria próprio em terreno não legalizado é a mais expressiva em termos de aumento, passa de 89 para 1.071. Fica claro que a categoria Próprio é a mais expressiva segundo a condição dos domicílios nas duas pesquisas; já a segunda condição mais evidente é o Alugado, também nas duas pesquisas, saltando de 19% para algo em torno de 26%.

O número de imóveis alugados subiu consideravelmente, assim como o de imóveis próprios em terrenos não legalizados (situação que encaixa com a venda dos imóveis sem escritura, a partir dos “contratos de gaveta”). Isso vai de encontro a situação de aluguel de

quartos que é visualizada na R.A. Muitas famílias alugam quartos para complementarem suas rendas, assim como o aluguel de quitinetes têm aumentado na região. Além disso, estão sendo construídos prédios para alugar.

Tabela 1.3 Domicílios ocupados segundo a condição – Varjão – Distrito Federal - 2011.

Condição de Domicílio	Nº	%
Próprio Quitado	336	23,4
Próprio em Aquisição	11	0,8
Próprio em terreno não legalizado	89	6,2
Próprio assentam./invasão	686	47,8
Alugado	273	19,0
Cedido	41	2,8
Funcional	-	-
Outros	-	-
Total	1.436	100,0

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 1.3 Domicílios ocupados segundo condição – Varjão – Distrito Federal – 2013.

Condição de Domicílio	Nº	%
Próprio Quitado	318	12,83
Próprio em Aquisição	302	12,17
Próprio em terreno não legalizado	1.071	43,14
Próprio em Assentamento	5	0,22
Próprio em Invasão	-	-
Alugado em terreno legal.	516	20,80
Alugado Terreno não legalizado	126	5,09
Alugado em Assentamento	-	-
Alugado em Invasão	11	0,44
Cedido	55	2,21
Cedido em terreno não legalizado.	77	3,10
Total de domicílios	2.481	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão – PDAD 2013.

Tabela 1.4 Domicílios ocupados segundo a posse de documento do imóvel – Varjão, 2011.

Tipo de Documento	Nº	%
Não tem imóvel	314	21,9
Escritura Definitiva	310	21,6
Concessão de Uso	753	52,4
Contrato de Financiamento	4	0,3
Contrato de Compra/Venda	48	3,3
Cooperativa	-	-
Outros	-	-
Total	1.436	100,0

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 1.4 Domicílios Ocupados segundo o tipo de documento, Varjão – DF, 2013.

Tipo de Documento	Nº	%
Não tem imóvel	786	31,64
Escritura Definitiva	318	12,83
Concessão de Uso	774	31,19
Contrato de Financiamento Participativo	5	0,22
Contrato de Compra e Venda	598	24,12
Total de domicílios	2.481	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão – PDAD 2013.

O número de pessoas que não tem imóvel saiu de 314 para 786. O número de pessoas com escritura definitiva no período de 2011/2013 permaneceu praticamente o mesmo de 310 para 318, o que significa que não houve processo de distribuição de escritura para a população que cresceu consideravelmente. Pode-se analisar o crescimento da população a partir dos nascimentos, mas também de pessoas que chegam na área. Fica evidente que muitas pessoas vieram morar no Varjão nos últimos anos, tendo em vista o aumento de domicílios. Assim como de filhos que saíram da casa de seus pais, e buscaram conseguir seus lotes no Varjão. Os contratos de compra e venda também aumentaram significativamente.

Os tamanhos de área construída (tamanho das casas) mais relevantes no Varjão é 41 a 60m<sup>2</sup> e de 61 a 90m<sup>2</sup>. Isso denota que o tamanho do imóvel no Varjão é pequeno ou médio, em sua maioria. A quantidade de imóveis de grande área são poucos. Nas duas pesquisas foram verificadas as mesmas proporções de tamanho de imóveis, ou seja, o tamanho dos lotes permaneceu o mesmo no período.



Tabela 1.16 Domicílios segundo a área construída – Varjão – Distrito Federal 2011.

Área Construída	Nº	%
Até 20m <sup>2</sup>	52	3,6
De 21 a 40m <sup>2</sup>	207	14,4
De 41 a 60m <sup>2</sup>	701	48,8
De 61 a 90m <sup>2</sup>	413	28,8
De 91 a 150m <sup>2</sup>	59	4,1
De 151 a 250m <sup>2</sup>	4	0,3
Acima de 250m <sup>2</sup>	-	-
Total	1436	100,0

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 1.15 Domicílios ocupados segundo a área construída – Varjão – 2013.

Área Construída	Nº	%
Até 20 m <sup>2</sup>	77	3,10
De 21 a 40m <sup>2</sup>	351	14,16
De 41 a 60m <sup>2</sup>	1.038	41,82
De 61 a 90m <sup>2</sup>	851	34,29
De 91 a 150m <sup>2</sup>	148	5,97
De 151 a 250m <sup>2</sup>	16	0,66
Total	2.481	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão – PDAD 2013.

O material das paredes externas nas duas pesquisas tem resultados similares. A maior parte das paredes é de alvenaria, madeirite em segundo lugar e em terceiro, o material reaproveitado. Essa situação demonstra que a situação das casas melhorou da antiga condição de “barracos” para um tipo de domicílio mais seguro, pois o material de alvenaria é mais resistente.

Tabela 1.6 Domicílios ocupados segundo o material das paredes externas – Varjão, 2011.

Material das paredes	Nº	%
Alvenaria	1.310	91,1
Madeira Aparelhada	4	0,3
Material Reaproveitado	55	3,9
Madeirite	59	4,1
Placas de Cimento	4	0,3
Mista	4	0,3
Outros	-	-
Total	1.436	100,0

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 1.5 Domicílios ocupados segundo o material da parede – Varjão – 2013.

Material da Parede	Nº	%
Alvenaria	2.169	87,3
Madeirite	274	11,06
Material Reaproveitado	38	1,55

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão – PDAD 2013.

Em relação a infraestrutura colocada no Varjão, pouco se alterou de 2011 a 2013. Todas as infraestruturas básicas já existiam em 2011. Essas correlações mantiveram-se na pesquisa de 2013, pois as infraestruturas alcançam a maioria da população. O que denota qualidade de vida, quando as pessoas têm acesso à rede geral de abastecimento de água, de luz elétrica e esgotamento sanitário, pavimentação e coleta de lixo.

Tabela 2.1 Domicílios segundo o abastecimento de água – Varjão – 2011.

Tipo de abastecimento	Nº	%
Rede Geral	1.432	99,7
Poço/cisterna	-	-
Poço artesiano	4	0,3
Caminhão Pipa	-	-
Chafariz	-	-
Outros	-	-
Total	1.436	100,0

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 2.3 Domicílios ocupados segundo o tipo de abastecimento de energia elétrica, 2013.

Tipo de Abastecimento de Energia	Nº	%
Rede Geral	2.470	99,56
Próprio (Gerador, Bateria)	-	-
Gambiarra	11	0,44
Total de Domicílios	2.481	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Varjão, PDAD 2013.

Tabela 2.3 Domicílios ocupados segundo o esgotamento sanitário – Varjão – 2011.

Tipo de Esgotamento	Nº	%
Rede Geral	1.432	99,7
Fossa Séptica	4	0,3
Fossa Rudimentar	-	-
Outros	-	-
Total	1.436	100,0

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 2.4 Domicílios ocupados segundo o tipo de esgotamento sanitário, Varjão 2013.

Tipo de Esgotamento San.	Nº	%
Rede Geral	2.443	98,46
Fossa Séptica	22	0,88
Fossa Rudimentar	16	0,66
Total de Domicílios	2.481	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2013.

Tabela 2.4 Domicílios ocupados segundo a existência de coleta de lixo – Varjão, 2011.

Tipo de Coleta	Nº	%
Serviço de Limpeza Urbana	1.436	100,0
SLU com coleta seletiva	-	-
Queimado ou enterrado	-	-
Jogado em local impróprio	-	-
Outro Destino	-	-
Total	1.436	100,0

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 2.5 Domicílios ocupados segundo a existência de coleta de coleta de lixo, 2013.

Tipo de Limpeza Urbana	Nº	%
Coleta de lixo	2.481	100,00
Total de domicílios	2.481	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2013.

Tabela 2.5 Domicílios ocupados segundo a infraestrutura urbana na rua onde mora, 2011

Infraestrutura	Não tem n°	Não Tem %	Tem n°	Tem %
Rua Asfaltada	18	1,3	1.418	98,7
Calçada	107	7,5	1329	92,5
Meio-Fio	41	2,8	1395	97,2
Iluminação Pública	30	2,1	1406	97,9
Rede de água pluvial	18	1,3	1418	98,7
Total	1.436			

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 2.6 Domicílios ocupados segundo a infraestrutura urbana na rua onde mora, 2013

Infraestrutura Urbana	Não Tem n°	Não Tem %	Tem n°	Tem %
Rua Asfaltada	38	1,55	2.443	98,45
Calçada	159	6,42	2.322	93,58
Meio-fio	88	3,54	2.393	96,46
Iluminação Pública	55	2,21	2.426	97,79
Total de Domicílios	2.481			

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2013.

As proporções de acordo com o sexo também permaneceram as mesmas, apesar da população ter aumentado bastante. A população do Varjão é jovem. Esse elemento foi destacado nas duas pesquisas na PDAD 2011 e 2013. A maior proporção de população concentrou-se na faixa etária de 25 a 39 anos (1.358) e 40 a 59 anos (1.048) em 2011. Em 2013, a maior parte da população concentra-se na mesma faixa etária de 25 a 39 anos e 40 a 59 anos. Ou seja, verifica-se as mesmas proporções também na faixa etária.

Tabela 3.2 População segundo o sexo – Varjão – Distrito Federal, 2011.

Sexo	N°	%
Masculino	2.625	48,9
Feminino	2.746	51,1
Total	5.371	100,0

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 4.1 População segundo o sexo – Varjão – Distrito Federal, 2013.

Sexo	Nº	%
Masculino	4.468	48,28
Feminino	4.786	51,72
Total de população	9.254	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2013.

Tabela 3.1 População segundo os grupos de idade, Varjão 2011.

Grupos de idade	Nº	%
3 a 4 anos	465	8,7
5 a 6 anos	170	3,2
7 a 9 anos	310	5,8
10 a 14 anos	639	11,9
15 a 18 anos	476	8,9
19 a 24 anos	624	11,6
25 a 39 anos	1.358	25,3
40 a 59 anos	1.048	19,6
60 anos ou mais	281	5,0
Total	5.371	100,0

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2011

Tabela 4.2 População segundo os grupos de idade, Varjão 2013.

Grupos de Idade	Nº	%
0 a 4 anos	642	6,94
5 a 6 anos	362	3,91
7 a 9 anos	593	6,41
10 a 14 anos	1.109	11,98
15 a 18 anos	884	9,55
19 a 24 anos	1.120	12,10
25 a 39 anos	2.299	24,84
40 a 59 anos	1.789	19,34
60 a 64 anos	198	2,14
65 anos ou mais	258	2,79
Total	9.259	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2013.

Os moradores do Varjão, em sua maioria, são naturais (onde nasceu) de outras regiões do país. A maioria migrante é nordestina (principalmente da Bahia), depois aparece o estado de Minas Gerais como o segundo número em migrantes no lugar. Essa correlação permaneceu nas duas pesquisas. Na PDAD 2011 a maioria migrante também é nordestina.

Tabela 5.1 População segundo a naturalidade, Varjão 2013.

Naturalidade	Nº	%
Total	9.254	100,00
Distrito Federal	4.512	48,75
Outras Unidades Federat.	4.742	51,25
Bahia	1.802	19,45
Ceará	236	2,55
Goiás	412	4,45
Maranhão	439	4,74
Minas Gerais	785	8,48
Piauí	384	4,15
Pará	209	2,25

Fonte: Codeplan - Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2013.

Os motivos da mudança da terra natal para Brasília também são os mesmos na PDAD 2011 e 2013. Acompanhar parentes e procura de trabalho aparecem como os mais relevantes no estudo.

Tabela 4.4 População segundo o motivo da mudança para o Distrito Federal, 2011.

Motivo de Mudança	Nº	%	% de Imigrantes
Total de população	5.371	100,00	
Distrito Federal	2.658	49,5	
Total de Imigrantes	2.713	50,5	100,0
Acompanhar parente	1.197	22,3	44
Procura de trabalho	1.373	25,6	50,6

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 5.4 População segundo o motivo da mudança para o Distrito Federal, 2013.

Motivo	Nº	%
Acompanhar Parentes	2.778	24,61
Procura de Trabalho	2.334	25,20
Total de Imigrantes	4.742	51,25

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão 2013.

Tabela 4.5 População segundo o tempo de moradia na Região Administrativa, 2011.

Tempo de Moradia	Nº	%
Menos de 1 ano	166	3,1
1 a 5 anos	875	16,3
6 a 9 anos	690	12,9
10 a 14 anos	982	18,3
15 ou mais anos	2.658	49,4
Não Sabe	-	-
Total	5.371	100,0

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 5.5 População segundo o tempo de moradia, Varjão-DF, 2013.

Tempo de Moradia no Varjão	Nº	%
Menos de 1 ano	181	1,96
1 a 5 anos	1.356	14,65
6 a 9 anos	1.241	13,40
10 a 14 anos	1.685	18,21
15 ou mais anos	4.780	51,66
Não Sabe	11	0,12
Total	9.254	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2013.

Essa categoria, tempo de moradia da população no Varjão é muito importante para esta pesquisa. O tempo de moradia revela se estão chegando novas pessoas no Varjão, recentemente. As PDADs 2011 e 2013 revelam que houve um aumento muito grande na população na área. Ela saltou de 5.371 para 9.254. As tabelas acima mostram que as quantidades de pessoas que moram no Varjão até 1 ano não é muito grande. Mas se somadas, representam um fator importante para análise. Ainda que a população mais antiga prepondere no Varjão, os dados de 2013 mostram que houve um aumento expressivo na população que mora de 1 a 5 anos no Varjão (1.356 pessoas), ou seja, uma população recente na área. O que denota uma nova população entrando no Varjão.

Na PDAD 2011, a migração interna não é expressiva no Varjão, visto que 75% dos seus moradores nunca mudaram, e 25% vêm de outras RAs. Entre os que mudaram, o Lago Norte constitui a principal R.A de origem (18,7%), seguido do Paranoá (16,5%), de Sobradinho (12,7%), e de Brasília (11,5%). Isso vai de encontro com a resposta da população sobre de onde os novos moradores vêm. Já na PDAD 2013 a quantidade de moradores de outras R.As diminuiu. Eles são 18% da população da área. Ou seja, não houve um aumento expressivo de

entrada de novos moradores na região, os que nunca mudaram são 81% da população. O que mostra que a população originária não alterou nos últimos anos. No entanto, a perspectiva de que o perfil da população mude é evidente, pois vários moradores originários estão “vendendo” suas casas e, mesmo que lentamente, outras pessoas estão entrando na R.A.

Tabela 4.6 População segundo a R.A de procedência, Varjão, 2011.

Região Administrativa	Nº	%	% de Imigrantes
Total	5.371	100,0	
Nunca Mudou	4.028	75,0	
Região Administ.	1.343	25,1	100,0
Brasília	155	2,9	11,5
Sobradinho	170	3,2	12,7
Planaltina	103	1,9	7,7
Paranoá	221	4,1	16,5
Lago Norte	251	4,7	18,7
Ceilândia	133	2,5	9,9

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 5.7 População segundo a R.A. de procedência, Varjão, 2013.

Nunca Mudou	7.536	81,44
Vem de Outra R.A.	1.718	18,56
Sobradinho	192	2,08
Planaltina	203	2,19
Paranoá	307	3,32
Lago Norte	406	4,39
Brasília	115	1,25
Total	9.254	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2013.

O nível de escolaridade da população também não alterou no período de 2011 a 2013. O nível de escolaridade preponderante ainda é o Ensino Fundamental Incompleto. Os Ensinos Médio Incompleto e Completo também são expressivos entre os que estudam. Ou seja, o grau de instrução permaneceu o mesmo, mesmo com o aumento populacional, que tudo indica ser fruto do aumento de nascimentos e também do fator de que a população que está entrando na área possui similaridade na posição social com a população na área. Mas por ser um processo gradual e inicial de entrada de novas pessoas, esse elemento pode mudar bastante.



Tabela 5.2 População segundo o nível de escolaridade, Varjão, 2011.

Nível de Escolaridade	Nº	%
Analfabeto	155	2,9
Fundamental Incompleto	2.469	46,0
Fundamental Completo	299	5,6
Ensino Médio Incompleto	598	11,1
Ensino Médio Completo	816	15,2
Superior Incompleto	192	3,6
Superior Completo	85	1,6
Curso de Especialização	11	0,2
Mestrado	-	-
Doutorado	-	-

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 6.2 População segundo o nível de escolaridade, Varjão, 2013.

Nível de Escolaridade	Nº	%
Analfabeto	263	2,85
Fundamental Incompleto	4.629	50,00
Fundamental Completo	296	3,20
Médio Incompleto	1054	11,38
Médio Completo	1.132	12,22
Superior Incompleto	351	3,80
Superior Completo	132	1,42
Menor de 6 anos fora da escola	450	4,86
Sabe ler e escrever	77	0,83
Alfabetização de Adultos	192	2,08
Maternal e Creche	132	1,42
Jardim I e II	274	2,97
EJA Fund. Incompleto	93	1,01
EJA Fund. Completo	5	0,06
EJA Médio Incompleto	148	1,60
EJA Médio Completo	16	0,18
Curso de Especialização	5	0,06
Mestrado	-	-
Doutorado	-	-
Crianças de 6 a 14 anos não alfabetizadas	5	0,06

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2013.

Tabela 6.2 População segundo o setor de atividade remunerada, Varjão, 2011.

Setor de Atividade remunerada	Nº	%
Construção Civil	210	9,6
Comércio	546	24,9
Transporte	100	4,6
Serviços Domésticos	425	19,4
Serviços em Geral	247	11,3
Outras Atividades	373	17,0
Total de população atividade remunerada	2.195	100,0

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 10.2 População Ocupada segundo o setor de atividade remunerada, Varjão, 2013.

Setor de Atividade remunerada	Nº	%
Construção Civil	697	17,48
Comércio	1048	26,27
Serviços Domésticos	796	19,16
Serviços Gerais	719	18,03
Serviços Pessoais	335	8,40
Total população atividade remunerada	3.958	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2013.

Nas duas tabelas acima, a situação de setor de atividade remunerada da população permaneceu a mesma. A maioria trabalha no setor de comércio (como funcionários) e também no setor de construção civil. Serviços Gerais e Domésticos também são a maior parte dos empregos da população. Esses setores de atividade remunerada mostram que a população ainda é de trabalhadores assalariados e ocupados com trabalhos de baixa remuneração. Essa situação de emprego ainda permanece a mesma no período o que indica que não há diferença na classe que mora no Varjão. O que indica que a renda no período também não se alterou, o nível de renda também permanece dentro das mesmas proporções nas duas pesquisas.

A população com carteira de trabalho representa a maior categoria (45%) nas duas pesquisas. Já a população sem carteira de trabalho aumentou bastante, de 11,9% para 23,82%. A categoria Conta Própria não cresceu muito no período, o percentual diminuiu no período, de acordo com as proporções nas duas pesquisas.

Tabela 6.3 População ocupada segundo a posição na ocupação, Varjão, 2011.

Posição na Ocupação	Nº	%
Empregado com carteira de trabalho	999	45,5
Empregado sem carteira de trabalho	262	11,9
Conta Própria	805	36,7
Total	2.195	100,0

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 10.3 População segundo a posição na ocupação, Varjão, 2013.

Posição na Ocupação	Nº	%
Empregado c/ carteira de trabalho	1.810	45,38
Empregado s/carteira de trabalho	950	23,82
Conta Própria (Autônomo)	1.142	28,63
Total	3.988	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2013.

Em relação ao local de trabalho da população do Varjão, nas duas pesquisas as regiões administrativas mais expressivas foram as mesmas. Na PDAD 2011, o Lago Norte, Varjão e Brasília foram os locais de trabalho da maior parte da população ocupada. A tabela da pesquisa de 2013 também demonstra o mesmo.

Tabela 10.5 População ocupada segundo a R.A. que trabalha, Varjão, 2013.

R.A. que trabalha	Nº	%
Brasília	1.120	28,07
Lago Norte	1.192	29,89
Varjão	807	20,24
Vários Locais	587	14,72
Total	3.988	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2013.

Tabela 6.9 Renda Domiciliar Média Mensal/Renda Per Capita Média Mensal, Varjão, 2011

Renda Domiciliar Média Mensal	Renda Per Capita Média Mensal
1.571,00 (valor absoluto)	423,00 (valor absoluto)
2,9 (em salário mínimo)	0,8 (em salário mínimo)
Total de domicílios 1.436	

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2011.

Tabela 10.7 Renda Média Domiciliar Mensal/Renda Per Capita Média Mensal, Varjão, 2013

Renda Domiciliar Média Mensal	Renda Per Capita Média Mensal
1.850,00/2,73 (salários mínimos)	495,00/0,73 (salário mínimo)
Total de domicílios 2.481	

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – PDAD 2013.

As duas tabelas acima mostram que a renda mensal não alterou muito no período entre as pesquisas, assim como todas as categorias anteriores analisada, o perfil territorial e social permanece similar. A renda domiciliar aumentou pouco de 1.571 para 1.850. A renda por cabeça também é abaixo do salário mínimo. A renda das famílias na última pesquisa revelou que grande parcela dos domicílios tem renda entre 1 a 5 salários mínimos. Ou seja, a renda das famílias ainda é baixa. Esse fato pode levar as pessoas a saírem do Varjão, tendo em vista que o poder de consumo diminui enquanto os gastos aumentam. De acordo com os moradores, o “custo de vida” está alto e esse seria o motivo principal da venda dos imóveis.

Tabela 10.8 Distribuição de Domicílios ocupados segundo a classe de renda domiciliar.

Classes de Renda Domiciliar	Nº	%
Até 1 salário mínimo	263	11,27
Mais de 1 a 2 salários mínimos	741	31,69
Mais de 2 a 5 salários mínimos	1.087	46,48
Mais de 5 a 10 salários mínimos	220	9,39
Mais de 10 a 20 salários mínimos	27	1,17
Renda não declarada	143	
Total de Domicílios	2.481	100,00

Fonte: Codeplan – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – Varjão – PDAD 2013.

## **Capítulo 2 – Elementos de análise do Espaço Urbano.**

### **1. A Paisagem**

A paisagem é o aspecto visível do espaço social. Ela é a forma, a aparência que instiga a compreensão dos conteúdos das relações humanas. Como o estudo nesta pesquisa refere-se ao espaço urbano, ou melhor, há uma fração territorial desse, é fácil reconhecer na paisagem urbana a divergência social explícita nos lugares da cidade.

Cavalcanti (2001, p.14) expressa a importância da categoria paisagem no estudo do espaço intraurbano e suas heterogeneidades:

Daí decorre a distinção entre a paisagem urbana e o espaço urbano. Na análise do espaço urbano, a paisagem é importante categoria, à medida que, pela observação atenta e criteriosa, ela fornece pistas para a compreensão deste espaço. A observação da paisagem urbana permite perceber a espacialização das diferentes classes sociais, áreas nobres, áreas em processo de valorização, são facilmente reconhecidas na paisagem.

Essa argumentação de Lana de Souza, leva ao interesse do estudo deste trabalho: a transformação de um bairro de baixa renda localizado numa área de grande valorização imobiliária dentro da cidade de Brasília. O bairro Varjão vem sofrendo importantes alterações em sua paisagem, quando das intervenções de agentes externos, sejam políticos ou econômicos. No entanto, para entender a lógica de transformação e estrutura de um determinado bairro, deve-se olhar para a totalidade do espaço urbano, expressa pela metrópole Brasília.

#### **1.1 A importância da escala intraurbana para a análise da estrutura da cidade.**

Villaça (1998) destaca que o estudo da escala intraurbana e seus elementos fornecem subsídios relevantes para a compreensão do urbano como modo de vida e para o estudo da estrutura interna da cidade. Os elementos mais importantes da dinâmica interna da cidade, segundo Cavalcanti (1999) são: a produção, a circulação e a moradia.

A produção, na escala intraurbana, diz respeito à produção da vida cotidiana das pessoas que vivem na cidade. O arranjo espacial (representa a organização espacial dos objetos, uns em relação aos outros) interfere diretamente nas atividades humanas (lazer, educação, trabalho, moradia). Tais atividades orientam a organização e funcionamento do espaço urbano. Outro elemento da dinâmica interna da cidade é a circulação de pessoas e objetos (mercadorias). No

entanto, o elemento de maior interesse para essa pesquisa relaciona-se à moradia. Sobre esse elemento, de importante relevância para a produção e reorganização do espaço urbano, Cavalcanti (2001, p.13) diz:

Um terceiro elemento para o estudo dessa dinâmica é a moradia, que é uma necessidade humana básica e que, nas cidades, ganha contornos muito complexos e orienta de forma destacada o seu arranjo espacial. A produção do espaço urbano para fins de habitação obedece à lógica da produção econômica e é comandada por diversos agentes, principalmente o Estado e agentes imobiliários.

Se o “todo social em movimento” representa as relações que fundamentam o uso e o arranjo do espaço, assim como sua reorganização, pode-se supor que as relações se desenvolvem para um objetivo definido (acumulação do capital). Por mais que o espaço social não seja um arranjo constituído única e exclusivamente pelas relações econômicas, a cidade atual, diferentemente das primeiras cidades, é cada vez mais controlada pelo uso econômico e produção de mesmo caráter. O que leva ao questionamento da cidade como um ente social e lugar de humanização da vida.

## **1.2 Elementos de leitura do espaço urbano capitalista.**

Como salienta Cavalcanti, a produção do espaço urbano a partir da racionalidade capitalista define lugares na cidade como lugares no processo de produção. A produção dos bairros periféricos, das favelas e dos espaços nobres fazem parte da manutenção do modo de produção que articula e redefine as relações sociais/espaciais desiguais.

A produção do espaço urbano capitalista tem uma lógica na necessidade de aglomeração que têm o capital, mas também na necessidade de ocultar contradições espaciais. Isso fez com que essa produção resultasse em diferentes lugares, lugares de diferentes classes e diferentes grupos, lugares contraditórios. (CAVALCANTI; 2001, p.16 e 17).

A necessidade de aglomeração de capital em lugares específicos da cidade (na produção de um espaço desigual) têm a ver com a lógica de acumulação. A moradia surge como importante elemento na produção do espaço urbano capitalista atual, pois o consumo da mercadoria habitação atrelada a categoria espaço serve para aprofundar ainda mais a “distância” entre as classes sociais. Ao concentrar classes homogêneas em bairros, cria-se a diferença entre os territórios no espaço intrametropolitano. Essas diferenças são fundamentais para criar preços para a terra, diferenciar as parcelas dos espaços segundo suas formas-conteúdo. A segregação

espacial tem a ver como um importante elemento para o funcionamento do modelo econômico, criar desigualdades espaciais é também reproduzir agentes com funções diferenciadas no espaço social total.

Isso leva à compreensão de que o espaço mesmo que seja a priori do modelo econômico uma instância polissêmica (diversos sentidos), é no modelo capitalista atual mais polissêmico e controverso. Com uma maior concentração dos territórios econômicos no centro (localização da região econômica da cidade), contudo também ocorre a valorização das periferias adjacentes (territórios com pouca infraestrutura). Os conceitos centro e periferia têm a ver com os conteúdos do espaço. As formas impressas na paisagem expressam tais conteúdos (centro e periferia).

A segregação descrita por Villaça (1998) “é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em regiões ou em conjuntos de bairros da metrópole”. Importante para a dinâmica de concentração de capitais, a promoção da segregação faz parte de outro elemento: a produção da classe trabalhadora da cidade.

Essa concentração de grupos em espaços de condições desiguais leva ao que Corrêa descreve como reprodução espacial dos grupos.

As áreas residenciais segregadas representam papel ponderável no processo de produção das relações de produção, no bojo do qual se reproduzem as diversas classes sociais e suas frações: os bairros são os locais de reprodução dos diversos grupos sociais. (CORRÊA; 1995, p.9).

O território pode agregar dois sentidos fundamentais: territórios de reprodução de classes sociais e territórios parcelas no processo de acumulação.

A categoria território dentro da gestão econômica dos espaços da cidade ganha uma nova perspectiva, quando diz respeito à produção e uso de um espaço delimitado, no qual o “bairro” se encaixa bem. A mercadoria habitação aparece um instrumento para a centralização de capital e também deve conformar, a retirada das classes baixas dos lugares mais requisitados pelos empreendedores e a classe média alta. A produção do espaço urbano tem a ver com a produção de territórios.

Robira, a partir da formulação de David Harvey (2003) (sobre os territórios não-capitalistas), mostra a importância da manutenção desses territórios dentro do espaço urbano:

Considerando os territórios metropolitanos aqueles espaços onde se intensificam “os processos moleculares de acumulação de capital”, é possível supor que para que continuem a produzir tal acumulação devem ser territórios capazes de manter no seu

interior territórios “não-capitalistas” que, na forma de “reservas”, tenham a função de resolver de maneira eficaz as sucessivas crises de expansão/acumulação do próprio sistema territorial metropolitano. Esses territórios metropolitanos ou territórios “adormecidos”... subprodutos do processo de acumulação territorial, invalida-os temporalmente para a própria acumulação e, não obstante, serão espaços a transformar nas sucessivas operações urbanísticas de ajuste do espaço urbano às necessidades do capital. (ROBIRA; 2005, p.10).

Esses territórios não-econômicos (áreas reservas para a ação do capital) figuram no espaço urbano como aqueles ocupados pelas classes de baixa renda, onde a falta de infraestrutura ou a localização periférica operam no sentido da desvalorização do preço da terra. Não obstante, quando do empreendedorismo econômico operado pelo setor imobiliário nas cidades, esse atua através dos agentes imobiliários que produzem novos territórios através da transformação dos espaços de deterioração ambiental e humana. A terra urbana localizada na porção econômica da cidade tende a passar por um intenso processo de intervenção e valorização.

A valorização fundiária/imobiliária decorre de toda atividade de criação de infraestrutura e equipamentos espaciais, seja pelos agentes públicos e/ou privados. O sucesso do setor imobiliário indica que existe uma demanda de grupos sociais pelos lugares “bem localizados”. Esses são os terrenos que em seu entorno concentram as melhores condições de vida e ofertas de emprego. Mesmo um prédio vazio no centro da cidade não pára de valorizar, isso acontece porque o preço do imóvel está diretamente ligado ao preço do terreno, que é devido a sua localização.

### **1.2.1 Como ocorre a acumulação do capital?**

Harvey, argumentando sobre a produção capitalista do espaço, desenvolve que a manutenção do modo de produção capitalista depende da produção de mercadorias e do sistema de circulação do capital que envolve essa produção.

Acredito que todos nós concordamos de modo aceitável que a reprodução da vida cotidiana, depende das mercadorias produzidas mediante o sistema de circulação de capital, que tem a busca do lucro como o seu objetivo direto e socialmente aceito. Podemos considerar a circulação do capital um processo contínuo, no qual se usa moeda para adquirir mercadorias (força de trabalho e meios de produção, como matérias-primas, maquinário, insumos de energia etc.), com o objetivo de combiná-los na produção e fabricação de uma nova mercadoria, que pode ser vendida pela moeda gasta inicialmente mais o lucro. (HARVEY; 2001, p.129).



Harvey coloca, então, que a produção de uma nova mercadoria depende da existência das forças produtivas. As forças produtivas são os elementos da produção: homens, máquinas e matérias-primas. Sem a reunião desses elementos não haverá a produção de mercadoria e nem o lucro advindo do produto final.

A circulação do capital acontece na relação que se dá entre o capital (dinheiro) e os outros instrumentos da produção. Por exemplo, a produção da mercadoria habitação depende de vários elementos: terrenos vazios, operários para o trabalho de construção, materiais de construção... Para que o capital adquira essas forças produtivas, ele circula pelas diversas esferas da produção (capital humano, industrial, natural). A circulação do capital pelas esferas da produção faz com que ocorra um processo de acumulação, o qual provém do lucro da mercadoria produzida, que tem nas forças produtivas e mercadológicas um valor agregado.

Marx diz sobre a acumulação:

Além disso, o desenvolvimento da produção capitalista torna constantemente necessário o sustento crescente do volume de capital dispendido num determinado empreendimento industrial, e a competição faz cada capitalista sentir as leis imanentes da produção capitalista. Essas leis forçam cada capitalista a manter constantemente o aumento de seu capital, para preservá-lo, no entanto, ele não consegue aumentá-lo, exceto por meio da acumulação progressiva. (MARX; 1967 apud HARVEY; 2001, p.44).

Nesse trecho, fica evidente que cada capitalista procurará investir o seu capital na produção de uma mercadoria. Esse investimento acontece pela necessidade de preservar seu capital. Se não houver investimento não haverá produção e nem lucro. Capital que não circula não pode ser expandido, e sem a expansão é impossível mantê-lo.

Sobre o progresso da acumulação, esse depende de alguns fatores, entre os quais David Harvey (2001) destaca:

“A existência de um excedente de mão-de-obra, isto é, um exército de reserva industrial, que pode alimentar a expansão da produção;

A existência no mercado de quantidades necessárias de meios de produção – máquinas, matérias-primas, infraestrutura física – que possibilite a expansão da produção conforme o capital seja reinvestido;

A existência de mercado para absorver as quantidades crescentes de mercadorias produzidas”. (HARVEY; 2001, p.44 e 45).

No entanto, Harvey (2001) conclui que em cada um desses aspectos o progresso da acumulação talvez encontre uma barreira, que provavelmente precipitará uma crise. Isso porque no capitalismo, de acordo com Marx, “o crescimento econômico é um processo de contradições internas”.

### **1.3 A produção do espaço urbano de Brasília.**

Santos (1994, p.95), em *A Urbanização Brasileira*, destaca que “as grandes cidades ocupam, de modo geral, vastas superfícies, entremeadas de vazios”. Segundo o autor essa característica indica um tipo de urbanização corporativa. Essa produção espacial serve então para preservar as terras vazias para práticas econômicas posteriores. A cidade de Brasília, é um exemplo pertinente da urbanização corporativa, pois desde o início da construção da cidade, houve uma preocupação em preservar as terras mais próximas dos migrantes, da população indesejada. A “periferização” das classes de baixa renda e a segregação espacial dela decorrente é, ainda parte da organização espacial dessa cidade.

Santos coloca as seguintes características para a cidade corporativa:

...há interdependência do que podemos chamar de categorias espaciais relevantes desta época: tamanho urbano, modelo rodoviário, carência de infraestruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte, extroversão e periferização da população, um modelo específico de centro- periferia. (SANTOS; 1993; p.95).

A urbanização da cidade de Brasília sempre esteve estritamente ligada a essas características da cidade corporativa. A estrutura de cidade política com um núcleo bem definido (Plano Piloto) e a formação de “cidades satélites” para abrigar a classe trabalhadora e migrante que veio de várias regiões do país, mas principalmente nordestina no período de sua construção. No estudo do IBGE:

“O plano de construção de Brasília previa originalmente, a instalação de núcleos periféricos ao Plano Piloto, cuja implantação sistemática iria atender, gradativamente, as necessidades de fixação de população” (IBGE; 1972, p.86).

A produção espacial dessa cidade conformou uma separação entre as classes de baixa e alta renda. O primeiro grupo foi retirado das áreas do Plano Piloto é realocado nos novos bairros, de preferência mais afastados do centro. O segundo grupo, os funcionários dos altos escalões da política e servidores foram os que conseguiram permanecer no centro da capital.

Muitas justificativas foram dadas no sentido de retirar a população migrante da área mais privilegiada da cidade, mas o argumento mais utilizado para a não permanência dos migrantes foi a questão ambiental. A área da APA Paranoá não deveria ser adensada, com altos riscos para os mananciais de água e para o ecossistema da região. Apesar de ser uma justificativa plausível não combina com o adensamento feito pelo mercado imobiliário nas últimas décadas, inclusive das áreas que não podiam ser adensadas, mas áreas as quais sucumbem mediante a força desse setor na cidade.

Com destaque para a análise de Santos sobre a cidade planejada, diferentemente do contexto de produção de outras cidades brasileiras:

Sem o planejamento teria sido impossível, atingir-se uma intromissão tão rápida e brutal do grande capital nessas nações. Não creio que seja exagero afirmar que o planejamento tem sido um instrumento indispensável à manutenção e ao agravamento do atraso dos países pobres, assim como ao agravamento ou exacerbação de disparidades sociais. (SANTOS; 2003, p.13).

O planejamento urbano, para o autor, teria sido uma forma eficaz de realizar a tarefa econômica nas cidades de países subdesenvolvidos, só que gerando, com isso, maiores disparidades sociais. A realização da tarefa econômica leva à produção de uma cidade puramente técnica, papel realizado pela atividade imobiliária, sem levar em conta os riscos ambientais e o agravamento da situação dos bairros periféricos e o agigantamento da metrópole. É possível enxergar o efeito da organização feita pela combinação entre política e economia no espaço dessa cidade, na realização do capital financeiro.

Queiroz (2007, p.13 e 14) salienta sobre a urbanização de Brasília e suas tendências:

O processo de urbanização no Distrito Federal – ocorreu de forma acelerada nas quatro décadas de existência, e é difícil relacionar Brasília somente ao seu núcleo central... O que se constata é que os limites físicos entre as cidades, nas últimas décadas, vêm desaparecendo, o que demonstra como a capital e suas localidades cresceram e formaram um grande conjunto urbano bastante segmentado em termos de desigualdades socioespaciais, uma de suas características mais visíveis.

A força do mercado imobiliário sempre esteve presente na produção do espaço urbano brasileiro. Como o maior dono das terras do Distrito Federal é o próprio governo, esse tratou de armazenar as terras mais valorizadas para o mercado imobiliário, ou seja as terras mais próximas ao Plano Piloto. De acordo com Peluso (1987), houve duas frentes de “periferização”: a primeira frente seria a criação das primeiras cidades satélites; a segunda frente caracterizou o adensamento dos municípios do Entorno de Brasília.

“Por ocasião das pressões migratórias em busca de trabalho, as classes dominantes, no comando dos governos locais vislumbraram grandes possibilidades de lucro e venderam suas fazendas, num caótico mercado imobiliário...” (PELUSO: 1987 apud BITENCOURT; 2005, p.81).

Paviani (1989) diz que “se de um lado o Estado atua para “periferizar” os pobres, de outro concentra nas metrópoles ou no core das mesmas, as atividades que maximizam o capital”. O Estado assim o faz ao concentrar os melhores equipamentos e infraestrutura nos lugares centrais da metrópole.

Maricato (2001; p.43) numa observação sobre os espaços sobre as áreas de proteção ambiental dentro da metrópole:

Nem mesmo em áreas de proteção ambiental, sobre os quais incidem leis federais, estaduais e municipais, à fiscalização e a aplicação das leis se dão com mais rigor do que nas áreas mais valorizadas pelo mercado... Existe também, portanto, uma correlação entre mercado e gestão pública urbana...

As áreas de proteção ambiental também são visadas pelo mercado imobiliário (deste que os terrenos tenham uma localização privilegiada), e quando há ocupação desses bairros pelas classes populares, Estado e mercado atuam “periferizando” essas classes. Uma vez que se inicia o processo de concentração econômica na requalificação de um bairro popular (lugar central), esse acaba por expulsar a população originária local, que não tem mais condições de arcar com os altos custos de vida devido à valorização econômica do lugar. A tarefa política de criar condições para que o capital evolua, com frequência se realiza de “dentro para fora”, ou seja das localidades mais próximas ao centro econômico para as adjacências. Na maioria dos casos de bairros de baixa renda, serve como uma bandeira da melhoria das condições de vida da população local.

*“Por estarem bem localizados, estes assentamentos passam a se valorizar rapidamente em função das obras de melhoria introduzidas na área... o que leva às famílias a buscarem outros locais de moradia, não só pela incapacidade de pagamento, como principalmente pela tentação de auferir algum lucro na transação de seu imóvel. Assim, em um curto espaço de tempo, o novo assentamento terá novos moradores que não os originais”. (CHERKEZIAN; 2001, p.173).*

## **2. A cidade e a mobilidade humana**

A mobilidade dos investimentos nos lugares requer, por sua vez, a mobilidade (geográfica, técnica e cultural) dos trabalhadores. Os nomadismos, as migrações multiescalares e a pluralização técnica dos trabalhadores tornam-se expedientes sistêmicos, e não menos contraditórios, da nova face da acumulação de capital, e não menos contraditórios, da nova fase de acumulação do capital... (HAESBAERT apud SANTOS; 2006; p.140).

É possível enxergar nos espaços urbanos das metrópoles atuais uma intensa rotatividade das pessoas nos lugares da cidade. Isso deve-se à ação dos mercados fundiário/imobiliário que atuam na cidade produzindo os territórios econômicos, territórios de reserva e os não-econômicos. A inadequação da renda aos custos de habitação leva à saída dos trabalhadores das áreas que tendem a ser valorizadas.

As rendas e os salários vêm sofrendo desvalorizações significativas e os contingentes de população de baixa renda vem aumentando no Distrito Federal. Esse fato, aliado ao nível de produção de habitação e seus preços, dimensiona o volume e o ritmo com que vem ocorrendo a mobilidade da população nos espaços residenciais urbanos disponíveis. (FRANCO apud PAVIANI; 1985, p.90).

A produção capitalista do espaço precisa gerar em seu interior uma contradição entre as qualidades diferenciais dos lugares da cidade. Só assim, é que o Estado e as empresas podem agir de forma a gerar o lucro derivado da localização e dos benefícios líquidos de determinada áreas. Sem a produção da diferença não há produção de valores desiguais.

A valorização de determinado território acontece pela atuação específica do Estado na implantação das infraestruturas no espaço, permitindo assim que as empresas ou pessoas físicas apliquem o seu capital nos espaços mais rentáveis, que possam dar mais lucro. Entretanto, as cidades têm uma composição muito variada de conteúdos espaciais e sociais. Lugares periféricos, lugares centrais, a periferia no centro, a expansão da periferia...

Como o espaço é representado uma estrutura de relações sociais e históricas de um lugar, com características gerais do modelo capitalista em transformação, tenta-se entender o específico a partir do movimento geral mundial.

Haesbaert (apud SANTOS; 2006, p.142), na busca do entendimento práticas espaciais urbanas, diz o seguinte:

A cidade é uma escrita de práticas socioespaciais diferenciadas e antitéticas que, em última análise, exprimem e renovam a radicalidade do conflito entre a apropriação social e a propriedade privada... revelam-se duelos entre a transgressão e a dominação social de modo mais radical, representados mais vigorosamente no *apartheid* territorial das comunidades citadinas.

A cidade de Brasília representa com muita clareza os conflitos sociais urbanos, na medida que a sua produção foi altamente controlada na preservação das terras centrais para o mercado imobiliário, expulsando os migrantes para as periferias internas (cidades satélites) e para as periferias externas, o entorno do Distrito Federal. Houve desde o início a intenção de produzir as desigualdades espaciais e a segregação espacial baseada na renda das famílias. A “periferização” na cidade partiu do próprio Estado e continua a sê-lo.

## 2.1 A Renovação de Espaços.

“O espaço construído representa uma força produzida socializada, da qual cada capitalista procura apropriar-se para valorizar o seu capital em melhores condições”. (RIBEIRO; 1982, p.34).

Ana Fani, em seu texto *A Reprodução da Cidade como Negócio*, relata que hoje a produção do espaço urbano realiza-se através de três setores importantes: o financeiro, o de lazer e o narcotráfico. Então a produção dos territórios tem como objetivo a realização do capital nesses três setores. A autora aponta que o setor financeiro realiza-se através do setor imobiliário. Nas cidades industriais como em São Paulo há a passagem do capital-indústria para o capital-financeiro, ou seja concentração de atividades de serviços e comércio, com a desconcentração da indústria. Já na cidade de Brasília, caracterizada como cidade terciária, esse processo já existe desde o início.

A importância da mercadoria habitação na organização da cidade, mostra que este bem não pode ser acessível a todos os habitantes, pois para a realização da cidade mercadoria é preciso que o espaço tenha uma reprodução continuada da periferia (onde concentram-se as

piores condições de moradia na situação de invasão). Essa ação provém da retirada à força ou com “consentimento” dos moradores que não conseguem permanecer na região da cidade legal pelos altos custos de vida.

As “melhores condições espaciais”, de acordo com Ribeiro (1982), remetem a dois elementos. Esses elementos conjugados levam ao processo de valorização fundiária e, conseqüentemente, à ação especulativa dos promotores imobiliários. Esses elementos são identificados como fundamentais para o desenvolvimento do capital: a localização e a implantação das infraestruturas espaciais. A localização tem a ver com o arranjo dos objetos espaciais e a implantação da infraestrutura com a atuação seletiva do Estado nos lugares da cidade (que depende da localização). O Estado figura, então, como um importante agente no processo de acumulação capitalista.

O Varjão encontra-se numa localização privilegiada, no centro econômico da cidade, tendo como “vizinho” o Lago Norte (bairro nobre) e também por estar próximo do Plano Piloto, onde localizam-se os melhores empregos e serviços. Apesar de ter sido uma invasão “bem-sucedida” no centro econômico da cidade, coisa incomum na produção do espaço urbano brasiliense, já que os migrantes sempre foram “jogados” para os terrenos distantes, desvalorizados da cidade, hoje a população está saindo da área devido aos “custos de vida” que a impele a vender seus lotes, imóveis.

Entender o espaço urbano dentro da lógica do capital, como a cidade de Brasília foi planejada, é entender as justificativas que levam a constante “periferização” dos menos favorecidos. A recorrente reorganização dos grupos sociais no espaço também afeta os de classe média, que se vêm participantes do jogo financeiro nos lugares da cidade, já que também buscam uma melhoria na qualidade de vida, e assim morar mais perto de seus empregos, do lazer...

O alto controle do uso do espaço urbano em Brasília sempre teve argumentação na justificativa ambiental. Fato interessante é que a Bacia do Paranoá, área que não deveria ser adensada por questões hidrológicas de abastecimento da população do Distrito Federal, tem sofrido várias intervenções urbanísticas “fora do padrão” de sustentabilidade ambiental. Nessa área de proteção (de encosta de morro e de nascentes), situou-se a população “invasora” que viria a constituir a Vila Varjão.

“Aos poucos, este processo de ordenamento do território tornou-se excessivamente influenciado pelas exigências ambientais (sobretudo a proteção da bacia do Lago Paranoá), cada vez mais restritivas, por força do movimento ambientalista”. (SEDUH; 2004, p.30).

Tem-se que o motor da valorização fundiária e conseqüente aumento do preço da terra local tem a ver com a intervenção direta do Estado e de instituições financeiras na regularização fundiária dos habitantes e na recuperação das áreas degradadas. O Projeto Integrado Vila Varjão realizou a tarefa de dotar o espaço das infraestruturas necessárias, e isso tornou o lugar atrativo aos capitais individuais das regiões administrativas mais próximas (Lago Norte, Asa Norte).

Existem várias vantagens no processo de recuperação dos territórios não-econômicos. A ação econômica no espaço permite ao mesmo tempo agradar a população local e aos empreendedores. Num primeiro momento, os benefícios líquidos do espaço são percebidos pelos moradores, no entanto num segundo momento passa a custar caro viver no lugar. Assentar a população, mais que um processo social é um processo econômico.

... viu-se o Estado, face as suas limitações de recursos financeiros para os mais pobres, obrigado a investir na urbanização desses assentamentos degradados. Para tanto, foram fomentados os famosos projetos de urbanização de favelas destinados a promover a regularização fundiária, a criação de um sistema viário condizente e uma infraestrutura mínima, dotando tais áreas de redes de água, esgoto, drenagem e coleta de lixo. Além disso, os projetos transformavam os antigos habitantes ilegais em novos assentados legais passíveis de cobrança de impostos e dos serviços urbanos oferecidos pelo governo. (GOMES e SCHWEIZER; 2001, p. 61).

Pode-se dizer que o Projeto Integrado Vila Varjão ensejou um processo recente de mudança no conteúdo territorial do Varjão, dentre eles: a venda dos lotes/imóveis por parte dos moradores locais (saída alavancada principalmente pelo aumento do custo de vida), alteração do preço da terra, e agora um processo de construções de prédios residenciais (pequeno porte) nos lotes em que havia casas.

A própria população acentua os benefícios implantados no espaço sem calcular o quanto as implantações dos serviços afetariam seus bolsos. Muitos alegam que o bairro mudou para melhor, que era um espaço feio, sujo, e que agora é um novo bairro. Os moradores mais antigos demonstram bastante apego ao Varjão.

Estela Maria, administradora que presenciou a implantação do Projeto, diz que o padrão da habitabilidade mudou muito, porque ao trazer a regularidade, como consequência traz-se a infraestrutura.



“As melhorias são perceptíveis, pavimentação das ruas, saneamento básico, coleta de lixo, novas moradias e praças...”

A antiga administradora da região relata que as ações interventivas de melhoria espacial acabaram por influenciar na saída de moradores da área. Ela (Estela Maria) afirmou:

“E acho que também muita gente vendeu sua casinha quando percebeu que ela tinha pulado de valor. E para onde foram, eu não sei. Porque muita gente saiu de lá. Porque você traz infraestrutura e traz regularidade, certamente você eleva o padrão”. (GOMES; 2011, p. 32 e 33).

## **2.2 A Teoria da Causação Circular.**

O eixo da discussão do processo de “gentrification” baseia-se na valorização fundiária, a qual gera especulação imobiliária. Entretanto, o estudo mostra que isso acontece mais pela impossibilidade financeira de permanecer no lugar. Os custos de vida tornaram-se altos de acordo com a população. Não se pode analisar com tanta negligência que o processo de saída de uma população originária e de baixa renda dependa exclusivamente do processo especulativo. A especulação imobiliária pode não gerar nenhum movimento de transformação, se não estiver associada a ela a impossibilidade de manter-se em um lugar. O aumento do custo de vida consequência da implantação das infraestruturas na área, os quais geram os impostos que a população de baixa renda não pode pagar.

Smith observa que “o espaço cria desigualdades, uma vez que a localização de cada novo serviço favorece ou desfavorece os que se acham ao alcance dele”. Os moradores relatam que com a introdução da infraestrutura, rede de água, luz e pavimentação, eles têm tido muitas dificuldades para pagar por aquilo que não pagavam antes da regularização. O salário da população é enxuto, e por isso ter que pagar aluguel “caro” (uma quitinete está no valor de R\$ 600,00), fora água, energia e outros impostos tem sido difícil para os moradores. Os que têm a escritura do lote e a sua casa, também reclamam das taxas cobradas pelos serviços.

A Teoria da Causação Circular de Myrdal, revela o impacto dos impostos na saída dos moradores de um lugar.

Partirei do pressuposto de que a tributação local seja cobrada diretamente sobre as rendas (...) A medida que a base da renda se comprime, a taxa de tributação terá de

ser aumentada (para manter o mesmo padrão de serviços públicos). A elevação tributária operará, por sua vez, como estimulador extra para que os negócios e os trabalhadores deixem a comunidade... (VETTER e MASSENA; 1982, p.57).

O espaço material do Varjão leva à percepção de grande heterogeneidade. Esse aspecto revela que vários processos estão ocorrendo ao mesmo tempo no lugar. O espaço social revela esse movimento de contraditórios e também complementares. Na R.A. verifica-se que a grande parte das habitações são casas (simples a luxuosas), e uma tendência à verticalização. Muitos prédios em obra, principalmente prédios para alugar. Ao chegar no Varjão é visível os traços de cidade do interior, com um pequeno comércio local na rua principal, várias instituições de ajuda social, o que constitui um espaço solidário, de ajuda aos dependentes químicos, assistência social, creche comunitária, a praça onde os moradores se encontram e também trabalham vendendo na feira. Há um importante espaço de socialização e interação para a comunidade.

Esse tipo de estrutura confere que o processo de transformação do bairro de baixa renda é um fato, porém recente. Várias pessoas que moram no Varjão pagam aluguéis, e essas, por conta dos baixos salários, são as primeiras a deixarem o lugar. Conversando com uma moradora, ela disse que o Varjão melhorou muito. O lugar tinha altos índices de violência, agora esses índices diminuíram devido a pavimentação. Contudo, não vê a possibilidade de permanência, “tudo está caro demais”.

Há várias classes de renda no Varjão, desde pessoas de baixa renda (maioria da população) até servidores públicos, pequenos empresários. A existência de diversas classes sociais no território também leva a confirmação da mudança do conteúdo social do bairro.

### 2.3 O poder de organizar o espaço.

Harvey (2001) coloca que “o poder de organizar o espaço se origina em um conjunto complexo de forças mobilizado por diversos agentes sociais”. Esse conjunto complexo de forças é formado, de acordo com Corrêa (1995) pelos proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos.

Corrêa (1995) afirma que a ação de cada um deles coopera ao propósito dominante da sociedade capitalista.

“Por outro lado, a ação desses agentes serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção, implicando a continuidade do processo de acumulação e a tentativa de minimizar os conflitos de classe...”. (CORREA, Roberto; 1995).

Os grupos de agentes aos quais a pesquisadora recorreu para a leitura da mudança espacial, foram: o corretor imobiliário, a população e a administração regional. Um dos questionamentos mais importantes direcionados aos três grupos de agentes foi sobre a especulação imobiliária. Era de interesse reconhecer se está havendo disputa pelo sítio social.

A ação do grupo de investidores imobiliários, como argumenta Santos (1994, p.96) deriva de atividade especulativa, em última análise, depende da conjugação de dois movimentos convergentes: “a superposição de um sítio social ao sítio natural e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização”. Ele complementa que a maior parte da receita pública vai para as parcelas econômicas da cidade, agravando a diferenciação das classes e dos territórios urbanos, a partir do gradiente de diferenciação espacial (terrenos com infraestrutura ou com pouca infraestrutura).

Assim, um primeiro momento do processo especulativo vem com a extensão da cidade e a implantação diferencial dos serviços coletivos. O capitalismo monopolista agrava a diferenciação quanto à dotação de recursos, uma vez que parcelas cada vez maiores da receita pública se dirigem à cidade econômica em detrimento da cidade social”. A lei da escassez se afirma, então, com mais força, e se ampliam as diferenças já existentes entre os lugares urbanos... (SANTOS; 1994; p. 96 e 97).

A especulação é um importante elemento para análise, pois dependendo do grau de vulnerabilidade dos grupos sociais nos bairros, a especulação facilita o processo de saída das pessoas do lugar. Isso acontece pela força do capital, essas pessoas acabam seduzidas, pois na

falta de recursos para a permanência no lugar, a troca dos lotes pelo dinheiro torna-se uma possibilidade “vantajosa” para comprar uma casa maior em um terreno mais barato.

## 2.4 As Respostas dos Agentes

A análise das respostas dos agentes leva a elucidação dos processos. “Zé Ricardo” funcionário da administração foi o primeiro a ser entrevistado, trouxe alguns pontos para análise para sobre os processos que estão ocorrendo na área (devido à percepção do alto número de venda de imóveis e também a verticalização de espaço).

“Zé Ricardo” (funcionário da administração) diz que as pessoas têm olhado para o Varjão de outra forma. Segundo ele, muita gente está vindo de outras regiões administrativas para morar na área (principalmente de Sobradinho, Paranoá, Planaltina). Também conta que o Varjão tem sido alvo de promotores imobiliários, pessoas que vêm do Lago Norte e do Plano Piloto, na tentativa de comprar um lote de algum morador para construir prédios para alugar. Ele relata que sempre estão chegando moradores novos, e isso ocorre com a venda dos lotes pela população. Afirma que a maioria das pessoas que vendem suas casas não têm a escritura dos lotes. Devido a falta da escritura dos lotes, os moradores só têm a concessão de uso ou termo de posse. Nesse caso, não seria permitido vender os imóveis. Mas com os “contratos de gaveta” (contratos feitos em cartórios de Goiás para ceder o direito aos lotes aos futuros compradores), situação ocorre com muita frequência, a população consegue passar os seus lotes e vender o lote/o imóvel.

Argumentando sobre o porquê da alta procura de imóveis por parte de investidores no Varjão e para a demanda de moradia no lugar, ele relata:

O Varjão tem uma qualidade de vida muito boa. Segurança. Era tudo clandestino. Nos últimos anos, com a presença do poder público - revitalização de parques, iluminação pública, redução dos índices de violência... -, a cidade passou a ser olhada de outra forma. Então, pessoas físicas vêm do Lago Norte e Plano Piloto vêm comprar os imóveis/lotes e construir prédios para alugar, pois houve uma valorização do preço da terra aqui no Varjão. (Zé Ricardo; 2013).

De acordo com o agente administrativo está ocorrendo especulação imobiliária no Varjão devido às melhorias introduzidas pelo Projeto Integrado Vila Varjão e também pela localização privilegiada do bairro na cidade. Na fala do servidor, um lote vazio de 100 metros quadrados na rua principal foi vendido por um preço de R\$ 400.000,00 reais. Segundo ele, “é

a força do capital expulsando os moradores da região”. O motivo apresentado por ele sobre o alto número de vendas de imóveis, é:

Muitos moradores do Varjão vêm na valorização dos lotes do Varjão a oportunidade de melhorar de vida, comprar uma casa maior (que não poderiam comprar aqui) e abrir um boteco. Eles acham que vão acender socialmente, é uma ilusão o dinheiro acaba rápido. Se não souber administrar... muitos acabam sem nada...” (Zé Ricardo; 2013).

Já o corretor imobiliário faz afirmações contrárias as do funcionário da administração. Ele diz o seguinte:

Não houve aumento do preço dos imóveis no último ano, inclusive o preço caiu. Não está ocorrendo especulação imobiliária. Houve especulação alguns anos atrás. Hoje há uma pequena procura de investidores. São os moradores que supervalorizam o preço dos seus imóveis, porque o Varjão é bem localizado e melhorou muito. A população percebeu que poderia lucrar com a venda dos imóveis, e por isso está vendendo. Eles (moradores) estão procurando mudança de vida, alguns não querem ficar no Varjão (querem voltar para a terra natal); outros vêm na venda a possibilidade de ter uma casa maior em outros lugares da cidade, ter um negócio próprio”. Segundo ele, os moradores estão querendo um preço para os imóveis, “acima do mercado. (Corretor; 2013).

De acordo com ele (corretor), devido à crise no mercado imobiliário não existe uma quantidade expressiva de investidores imobiliários querendo comprar lotes no lugar. O corretor informa que o metro quadrado no Varjão está valendo R\$ 800,00 a 1.000,00 reais (lote residencial), de R\$ 1.000,00 a 1.500,00 (lote comercial). Ele diz que existe demanda para comprar lotes comerciais, a respeito dos lotes residenciais a procura é pequena. Também diz que poucas pessoas compram para morar (essas pessoas vêm de Sobradinho, Taguatinga...). O preço de um lote, segundo ele, está numa faixa de R\$ 130.000,00 a 180.000,00 reais. Considerando que a maioria dos lotes no Varjão ocupam uma área média de 8/8 metros quadrados, mesmo assim os moradores pedem um valor de 130.000 no lote.

Entretanto, o corretor imobiliário evidencia em suas falas que se está ocorrendo a saída dos moradores, e justifica que a venda dos imóveis parte dos mesmos, os quais viram uma possibilidade de ascensão devido à valorização econômica dos terrenos (ao longo dos últimos anos) quando da implantação de infraestrutura na área. Por isso, a quantidade de placas vende-se imóveis têm aumentado. De acordo com ele, o Varjão era um lugar sujo e feio, mas que agora tem atraído pessoas de outras regiões administrativas para o lugar.

Ele (corretor imobiliário) também diz que sempre chegam pessoas novas no Varjão. Que a renda de muitas famílias é pequena, principalmente para quem tem que pagar aluguel. O preço

do aluguel, segundo ele, está fora dos padrões econômicos da população, média de R\$ 600,00 uma quitinete. Esse é outro motivo que faz com que a população saia do Varjão.

Ao analisar a fala da população, há uma conjugação de fatores que leva a responder algumas discordâncias entre o corretor e administração regional. Pesquisando sobre os preços dos lotes, é possível retirar que, na visão dos moradores, o preço dos imóveis não varia muito, inclusive existe uma média de preço (entre R\$ 130.000,00 a 180.000,00 reais), concordando com o corretor. Se há estabilidade no preço dos imóveis, pode-se concluir que não há especulação). Mas avaliando o processo especulativo, ele não pode ser provado somente no aumento do “valor” dos imóveis, mas na busca dos promotores imobiliários (capitalistas individuais) pelas terras mais valorizadas da cidade e o alto número de vendas de lotes que têm se manifestado no Varjão (várias casas com placas de vende-se). E o principal: tem ocorrido um processo ascendente de construção de prédios, principalmente quitinetes para alugar.

Conversando com moradores, percebe-se que apesar da estabilidade do preço dos imóveis, a procura de investidores é alta. Segundo os moradores, os compradores aparecem oferecendo um valor pelos lotes, as vezes até mais alto que o próprio valor médio. Moradoras mais antigas, como Sabina (chegaram a oferecer R\$ 400.000,00 reais pelo lote que ela tem na rua principal), resistem às propostas porque têm mais apego ao Varjão, pois construíram seu espaço com muita luta. Já os moradores mais recentes, de acordo com ela, não têm apego ao lugar. Muitos moradores percebendo a relevância da localização para os investidores, acabam por sucumbir a oferta de dinheiro dos mesmos, “vendendo o seu chão”.

Olhando para as afirmações anteriores, pode-se entender de que modo a ação dos agentes serve ao propósito de reprodução das relações de produção quando: os moradores, apesar dos benefícios líquidos introduzidos na área começam a vender seus imóveis, num processo caótico em que muitas vezes eles mesmo saem prejudicados. Quanto ao Estado, quando ele dota um terreno com infraestrutura e começa atrair a atenção de investidores (principalmente do setor imobiliário) para alguns pontos da cidade, pois o governo não consegue controlar a especulação com os preços da terra.

Mas se existe a necessidade de vender imóveis ou lotes por parte dos moradores, esse fato acontece devido a uma conjunção de fatores que levam a venda. A primeira resposta recorrente dos moradores é que “morar no Varjão está muito caro”. Então, vender os lotes sugere a possibilidade de poder morar num lugar mais barato, mesmo que seja mais distante. Os moradores afirmam que pretendem vender suas casas, pois apesar da introdução de

melhorias no lugar, antes eles não pagavam impostos, agora eles têm que pagar impostos, que para eles são caros. Isso deve-se à baixa renda da população local.

O fator sonho também demonstra-se relevante na resposta de vários moradores. Muitos respondem à pergunta dos motivos da venda dos lotes da seguinte maneira: “eu não tenho como construir uma casa “boa” no Varjão, apesar de termos ganho o terreno não temos dinheiro para construir a casa. Estou vendendo para comprar uma casa “maior” no Itapoã. A maioria dos moradores que vendem os seus lotes aqui vão para lá. Eles dizem que lá também é bom.”

A valorização fundiária é um aspecto relevante no processo de modificação dos lugares, pela atuação concentrada do Estado nos territórios-econômicos ou potencialmente econômicos das cidades. A valorização fundiária pode ser tanto um aspecto positivo quanto negativo da ação política sobre o espaço social. Ela é positiva quando gera o benefício do aumento contínuo do preço dos lotes para a população local, desde que essa população seja a proprietária dos terrenos e consiga se manter nele. Nesse caso, a valorização fundiária opera no sentido de garantir que, ao longo do tempo, os imóveis pulem de valor, assegurando um capital (que tende a crescer) para essas pessoas. Entretanto, a valorização fundiária é negativa quando impõe aos moradores de baixa renda um aumento do custo de vida além de suas rendas. Como acontece a cobrança de impostos que antes não existiam (devido as infraestruturas implantadas), a população de limitada renda é “obrigada” a vender seu único bem.

Analisando a força do mercado de “habitação” nas cidades, pode-se concluir que seu funcionamento só existe porque há demanda para tal mercadoria, quando as camadas mais altas compram seus imóveis, elas geralmente procuram os lugares “bem-localizados” perto dos empregos e da qualidade de vida ofertada pelos dos equipamentos urbanos (escolas, hospitais...).

Santos (1987; p. 98) diz algo relevante para a análise do Varjão, sobre a ação dos grupos sociais excluídos:

Como os pobres ainda estão muito longe de possuir todos os bens que a sociedade de consumo lhes comanda... os seus ganhos insuficientes com frequência, aconselham a troca da casa por dinheiro, com a qual buscam completar a cadeia dos objetos buscados. Quanto a morar, basta deslocar-se para ainda mais longe, recomeçando tantas vezes o ciclo quantas vezes se façam necessárias.

Esse é um argumento relevante para entender a saída da população local (com a venda dos lotes/imóveis). A sua forma se expressa na paisagem pela verticalização do lugar, entretanto, a explicação do fenômeno fundamenta-se na insuficiência dos recursos financeiros

dos moradores para a permanência no mesmo lugar. Mesmo quando eles têm a escritura de suas casas, os baixos salários não permitem a construção definitiva de suas casas, e o alto custo de vida opera no fator da venda dos imóveis. Os moradores compreendem que situam-se num espaço privilegiado dentro da cidade, e na incapacidade de ficar acabam vendendo seu único bem de valor (o lote, imóvel).

Outro argumento importante é o de Bezerra, Medeiros e Rotondi:

As políticas públicas de revitalização e requalificação unidas à especulação imobiliária são ferramentas que promovem a gentrificação, uma vez que quando os centros urbanos são revitalizados ou requalificados, uma parte da população residente se muda para a periferia devido às dificuldades econômicas para se manter no local após o processo de valorização. (BEZERRA, MEDEIROS, ROTONDI et al; 2013, p.126).

Cabe salientar que esses dois argumentos são verificados na fala da população. Primeiro que está difícil pagar as contas no Varjão. Segundo a vontade de ter uma casa própria, uma boa casa (grande), mesmo que seja mais distante dos empregos e serviços.

Ponderando sobre o valor-de-uso e valor de troca da mercadoria habitação, o processo ganha sentido na existência de grupos sociais que têm capital financeiro para investir no setor “habitação” e, assim, conseguir retirar o lucro advindo da localização do Varjão, mas também da existência de demanda de grupos sociais que têm condições de pagar pela localização privilegiada. O valor de uso é substituído pelo valor de troca, mas ambos fundem-se na formação de um novo valor: uso/troca. Há uma mistura de interesses de troca e de uso quando no que diz respeito a essa mercadoria. De uso para a população que chega e de troca para a população que vende e para os investidores imobiliários. Entretanto, para a população originária o valor de troca torna-se o único recurso possível para encontrar uma nova moradia, num lugar mais distante.

Os três agentes são categóricos em afirmar que os investidores vêm do Lago Norte e Plano Piloto. E também ao informar que as pessoas que chegam para morar na área vêm do Paranoá, Planaltina, Sobradinho... Essas pessoas, de acordo com os três agentes, são pessoas que estão buscando ficar mais perto de seus empregos (geralmente servidores públicos ou empresários, que têm comércio no Lago Norte ou no Plano), ter menos estresse no trânsito, além de aproveitar as vantagens de estar perto do centro. As vezes ocorre, de acordo com o corretor imobiliário, das pessoas do Varjão trocarem seus imóveis com pessoas de outras regiões administrativas. Ele diz que muitas pessoas no Varjão trocam seus lotes, por uma casa maior no Paranoá, por exemplo.



Singer (18 apud Doyle; 1996, p. 121) observa:

...o poder público, ao dotar uma zona qualquer da cidade de um serviço público, desvia para essa zona demandas de empresas e moradores que, anteriormente, devido a falta do serviço em questão, davam preferência a outras localizações. Então novas demandas estão preparadas para pagar pelo uso da terra um preço bem maior que as demandas que se dirigiam a mesma zona quando esta ainda não dispunha do serviço.

Ou seja, a demanda por habitação nos lugares onde estão concentradas as vantagens territoriais leva à ação pública/privada seletiva. A demanda é um fator que importa na produção imobiliária. Constrói-se prédios porque existe demanda efetiva por determinada localidade, mas a propensão do lucro continuado nos espaços valorizados da cidade faz com que os promotores imobiliários construam para alugar, não para vender (lógica rentista). Assim podem receber os lucros permanentes que determinado território pode produzir. O preço dos aluguéis tende a aumentar no tempo, e o valor da terra também.

É o que têm ocorrido no espaço do Varjão, produção e venda autônoma de imóveis. Com recursos próprios ou adquiridos pelas financeiras, pessoas físicas constroem os prédios para alugar ou vender quando já estão prontos. O que não configura a atividade de incorporação imobiliária.

A atividade de incorporação imobiliária é descrita como:

“A atividade de incorporação imobiliária caracteriza-se pela venda ou promessa de colocação à venda, antes da conclusão da obra, de fração ideal do terreno vinculada a uma futura unidade imobiliária” (apartamento, casa, sala comercial etc.). (NASCIMENTO; 2013, p.80).

Brito coloca que:

(...) o objeto da incorporação imobiliária é coisa futura, ou seja, só se tem incorporação se a edificação é ainda projeto a ser erguido ou se estiver em construção, de modo que se já estiver pronta, vale dizer, após a expedição do “habite-se”, não se estará diante de uma incorporação, mas sim de uma compra e venda de unidades autônomas. (BRITO, 2002, p. 183).

Mas o capital incorporador, na cidade atual, assume grande importância, pois justifica-se na transformação do uso do solo urbano; incorporar significa retirar do espaço local os lucros advindos da valorização fundiária. Essa atividade incorpora, então, as vantagens espaciais (localização, serviços e equipamentos), refletida no preço dos objetos imobiliários (valor de troca). Alguns autores como Tutikian (2008) caracterizam a atividade de incorporação como um instrumento facilitador para o fomento de moradias para a população. Isso acontece porque a incorporação desenvolve a habitação para os grupos de renda mais alta, então a incorporação

ajuda o Estado, porque esse só precisará se preocupar com a habitação para as classes de baixa renda. “O Estado poderá destinar a totalidade da dotação orçamentária destinada ao estrato social mais baixo”.

“O capital incorporador exerce papel prioritário no processo de acumulação monopolista e sua ação direciona o processo de transformação do uso do solo urbano...” Smolka o conceitua como aquele que desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial aqueles destinados à produção de habitações...” (GOMES; 2007, p. 27).

De acordo Ribeiro (1982; p. 41), o incorporador imobiliário é um agente que exerce as seguintes funções: a escolha e a compra do terreno; análise do mercado; concepção e desenvolvimento do projeto (compreendendo aspectos técnicos, financeiros e operacionais); mobilização do capital necessário à operação, compreendendo financiamento para a construção e para o consumidor final.

Apesar do contexto de transformação do lugar Varjão passar por um processo parecido com a atividade de incorporação, mas não é (em sua maioria), pois na explicação da administração, do corretor e da população local, o processo que está ocorrendo consiste na compra de um terreno, regularizado ou, para a construção de prédios, geralmente para alugar e poucos para vender. Segundo afirmações da administração, corretor e população essa procura vem de capitais privados, pessoas físicas (geralmente são do Lago Norte). Eles compram na expectativa da existência de demanda pelo lugar, que é alta por parte dos servidores públicos e estudantes, pessoas que trabalham no Plano Piloto, mas moram distante.

A seguir serão mostradas algumas fotos tiradas pela pesquisadora na saída de campo.

Foto 01: A Venda dos imóveis no Varjão.



Fonte: foto de Valéria Sâmillá, Outubro/Novembro de 2013.

Foto 02: Imagem de lotes comerciais, mostrando o gabarito (três lajes lote comercial).



Fonte: foto de Valéria Sâmillá, Outubro/Novembro de 2013.

Foto 03: Imagem de outra casa colocada à venda.



Fonte: foto de Valéria Samilla, Outubro/Novembro de 2013.

Foto 04: Lote comercial na rua principal. Construção dentro do gabarito para a área.



Fonte: foto de Valéria Sãmilla, Outubro/Novembro de 2013.

Foto 05: Imagem de conjunto habitacional construído perto da encosta do morro.



Fonte: foto de Valéria Sâmilla, Outubro/Novembro de 2013.

Foto 06: Imagem de um lote colocado à venda, atrás do lote um prédio alto.



Fonte: foto de Valéria Sâmilla, Outubro/Novembro de 2013.

Foto 07: Imagem de um prédio baixo com quitinetes para alugar.



Fonte: foto de Valéria Sâmillá, Outubro/Novembro de 2013.

Foto 08: Imagem que denota a heterogeneidade do espaço social. Os barracos ainda estão presentes na área.



Fonte: foto de Valéria Sâmillá, Outubro/Novembro de 2013.

Foto 09: As casas de três andares (fora do gabarito para a área, devido à declividade do terreno e a fragilidade do solo).



Fonte: foto de Valéria Sâmilla, Outubro/Novembro de 2013.

## 2.5 A Produção Imobiliária e o novo Varjão.

A verticalização é um processo atrelado a atividade imobiliária de maior aproveitamento do espaço, com a “densificação” do uso dos terrenos (maior quantidade de moradores numa mesma área). Para Macedo a verticalização é:

...é, com certeza, uma das grandes responsáveis pelas alterações morfológicas e funcionais de amplos segmentos da paisagem urbana, criando solos superpostos, possibilitando a sua multiplicação, revalorizando o espaço pelo aumento potencial de aproveitamento. (MACEDO; 1987, p. 98).

O Varjão possui um espaço territorial restrito. Até mesmo porque suas condições físico/geográficas não permitem a ocupação de alta densidade desse solo (o cambissolo é um solo de difícil permeabilidade, erosivo). Construído para uma ocupação de baixa densidade,



que abriga na sua forma mais segura, habitações horizontais (casas). Contudo, o que se verifica na paisagem do Varjão é o aumento da quantidade de prédios no lugar.

O corretor imobiliário indica que somente é permitido construir prédios de três gabaritos para lotes comerciais e dois gabaritos para lotes residenciais. Ele diz que a fiscalização dos prédios que estão sendo construídos é falha, no sentido de que alguns fogem ao gabarito recomendado para a região de alta fragilidade ambiental. “Fiscalizar é difícil, pois são pessoas físicas que estão construindo os prédios. Processar e ir atrás de pessoas físicas parece ser mais difícil...” Ou seja, estão sendo construídos prédios fora do gabarito legal. Prédios residenciais com mais de três lajes, em lugares de maior declividade do terreno.

Quando Maricato (2001) fala sobre as leis que se aplicam áreas de proteção ambiental, a autora afirma que o rigor das leis se aplica muito mais nas áreas valorizadas pelo mercado imobiliário do que nas menos valorizadas por esse mercado.

Isso é verdade, mas essa verdade só se aplica ao interesse do Estado em ver as áreas mais valorizadas tornarem-se economicamente fortes, podendo o governo extrair impostos mais caros desses territórios. A fiscalização da área do Varjão, com toda justificativa em suas condições físicas/ecológicas, sempre foi forte em relação à população invasora. As críticas sofridas por essa ocupação indevida (de degradação do terreno) recaiu nas costas da população pobre. Então, aparece o Estado para “resolver” o problema ambiental e social da área, com a ajuda financeira de um banco. Isso chama-se parceria público/privada. Mas a fiscalização faz “vista grossa” para averiguar a ação de investidores, esses muitas vezes não sofrem a mesma crítica que a população, a de “degradação ambiental”.

Ramirez (1997; apud TOWS; 2009, p. 60):

Verticalizar significa criar novos solos, sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando pois, o abrigo, em local determinado, de maioria de contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais.

Então a “verticalização” da moradia nas cidades brasileiras justifica-se no melhor aproveitamento financeiro e populacional (uma saída para o crescimento populacional nas grandes cidades) do solo. Esse aproveitamento dá-se por maior ocupação de um mesmo espaço. Construir um prédio com menos andares não possibilita grande lucro, o mais interessante para o mercado imobiliário é desenvolver prédios com mais andares e mais apartamentos (receber mais aluguéis dos inquilinos).

No caso do Varjão, estão sendo construídos prédios de pequeno porte para serem alugados. O corretor diz que estão sendo construídas muitas quitinetes para jovens casais que chegam na região. Entretanto, é possível enxergar que alguns prédios saem do gabarito definido para a área. Uma atividade em início, mas que deflagra um processo que tende a ser contínuo no espaço local.

## 2.6 A “gentrification”

Rigol descreve o processo de gentrification:

A gentrification se apresenta como um desses processos de transformação: alguns espaços construídos da cidade, geralmente os centrais ocupados pela classe trabalhadora, vêm mudando radicalmente sua fisionomia e significado. Os velhos imóveis degradados e os antigos tecidos urbanos são reabilitados e renovados, o novo espaço torna-se lugar de assentamento de uma certa classe média que substitui aqueles que até então haviam ocupado o bairro degradado e um conjunto de novas atividades econômicas coloniza os espaços obsoletos ou fora de uso. (RIGOL; 2005, p. 98).

“Parece ser aceito, de qualquer modo, que se trata de um processo de mudança social urbana, no sentido de que determinadas áreas são transformadas tanto morfológica quanto socialmente”. (RIGOL; 2005, p.99).

O Varjão mostra em sua paisagem uma grande heterogeneidade de grupos sociais. As casas (luxuosas e também barracos), os carros (importados e populares) e a condição do espaço material denotam essas diferenças que são complementares num processo de mudança de conteúdo.

Esse bairro ainda preserva características essenciais de seus produtores. Os primeiros a chegarem, os que mais lutaram pela conquista do lugar, esses ainda conseguem enxergar na paisagem do Varjão elementos relativos a uma comunidade que produz o seu próprio espaço. A alteração do lugar, enquanto materialidade, ainda não é suficiente para causar a negação de seus conquistadores. Ele ainda é: solidário, das casas simples, do pequeno comércio local. Sua estrutura está em mudança, mas ainda não se alterou a ponto de negar sua história.

Logicamente, daqui um tempo ele estará totalmente modificado. A quantidade de prédios em construção evolui, a maioria para alugar. Os investidores locais (Lago Norte, Asa Norte), vêm mais sentido em alugar do que vender (não querem perder as rendas fundiárias).

Diferentemente da incorporação, que após a construção e expedição do “habite-se passa a não gerar mais lucro para o promotor imobiliário. Isso não quer dizer que não esteja ocorrendo venda de imóveis no lugar. Há sim a venda de imóveis, geralmente para casais jovens, sem filhos ou com poucos filhos – de acordo com o corretor - que vêm morar mais perto dos empregos, estudos...

É perceptível que a atividade de incorporação não é o forte na região. Verificam-se, então, duas atividades de mais frequentes: uma é a da construção de prédios para alugar (maioria dos casos, seguindo a lógica rentista) e a segunda opção a construção de prédios para a venda autônoma das unidades.

Não se nota grandes projetos imobiliários, venda subjetiva da moradia. A simbologia da mercadoria habitação é mais forte na atividade de incorporação. Todos os recursos utilizados na produção são privados, dos compradores dos futuros apartamentos. Muitos prédios no Varjão ainda estão em construção, ainda estão ficando prontos para alugar.

Nas conversas com os moradores pode-se visualizar o porquê do alto número de vendas dos imóveis. Alguns motivos são bem destacados pelos moradores, dentre eles: (i) vontade de voltar para a terra natal, (ii) o custo de vida que está caro (não bate com a renda do trabalhador), (iii) a vontade de construir uma casa própria e maior em terrenos menos valorizados das cidades (Itapoã). “Lá as casas são mais baratas e maiores, alegam alguns moradores que estão saindo do Varjão”.

Mesmo que o processo de substituição da população local esteja ocorrendo por um mecanismo que começa no próprio morador, ou seja, o morador percebe que não há mais como manter-se no lugar (pelo preço dos impostos, da alimentação e etc.), ou por vontade própria (porque cansou de morar no mesmo lugar por tanto tempo) ou porque a família aumentou e é preciso uma casa maior... As pessoas têm vontades...

No entanto, a colocação dos imóveis para a venda tem a ver com a questão financeira de não suportar o preço das coisas em determinado lugar... Mesmo àquelas que querem voltar para a terra natal alegam que está muito caro morar no Varjão, e que com o dinheiro da venda de seus imóveis conseguem comprar algo mais “barato” em outro lugar. E as pessoas que têm o sonho da casa própria e arrumada só poderão ter isso com a venda dos imóveis.

Apesar da tentativa do corretor imobiliário em dizer que não está havendo procura de investidores no Varjão, a crescente verticalização do espaço prova o contrário. São muitos moradores querendo vender seus lotes e outras pessoas interessadas em comprar. O corretor diz ser o mediador entre vendedores e compradores, e que nem sempre é fácil convencer os moradores a venderem seus imóveis por um “preço” dentro da faixa do mercado. “Eles querem aumentar o preço dos seus imóveis”.

Ora, pessoas com baixos salários não conseguem nem construir suas casas, quem dirá construir prédios para alugar. Essa é a situação de grande parte da população local que está sendo indiretamente obrigada a deixar do Varjão pelo custo de vida (que não condiz com a renda das famílias), que aumentou após as melhorias introduzidas no lugar, gerando a valorização da terra. Alguns moradores antigos conseguiram atingir ascensão social, têm comércio, mas essa é a situação da minoria. Outro fator interessante que o corretor relata, é que alguns moradores do Varjão, que conseguiram ascender socialmente, também compram imóveis no Varjão para a construção das quitinetes.

Os contratos de “gaveta” (contratos ilegais) - citados pelo corretor, população e pela administração - são apontados como o fator de “ilegalidade” dos moradores no processo de transferência dos lotes. O morador tem a concessão de uso, mas não da venda do imóvel. Isso acontece com frequência na venda dos imóveis, o que acaba sendo um fator para vender o imóvel mais barato. A demora na entrega das escrituras, além de não evitar a saída dos moradores originários, ainda faz o preço do imóvel cair. Eles saem com muito menos do que poderiam ter lucrado se tivessem a escritura e a consciência do real valor de seus imóveis.

Apesar de a administração alegar que grande parte dos moradores estão regularizados (têm escritura), ela é diferente da afirmação da população e do corretor. Segundo o corretor, parte da população está regularizada (a mais antiga), a outra parte (moradores mais recentes) ainda vai receber a escritura dos lotes. A população mescla suas opiniões, uns dizem que grande parte foi regularizada, outros dizem que falta regularizar muitas pessoas...

O relato do morador mostra a situação da população de baixa renda, cooperando para a sua saída do lugar:

O governo deu os lotes, mas o preço dos impostos tá pesando. Muita gente está vindo de fora. A segurança do Varjão tá melhor, isso valoriza o preço dos imóveis. Gente de fora e gente de dentro compra lotes aqui para construir prédios (comerciais, residenciais). O perfil da população tá mudando muito. Tão investindo em educação...

As pessoas que estão chegando são de classe média alta. É o poder aquisitivo que expelle a população, eles estão tirando o espaço dos que estão aqui. O governo não deu o documento (escritura). Isso desvaloriza (o terreno). Mas as pessoas vendem mesmo assim... Gosto de morar no Varjão, não sairia daqui...

#### Outro relato de morador:

Aqui está tendo muita construção de prédio. Não quero permanecer aqui (mas confessa que gosta do Varjão). Eu vou sair daqui para comprar um lote mais barato e ficar com o dinheiro. O preço dos lotes aumentou (180.000), o custo de vida tá muito alto. Água e luz é caro e o IPTU também. A população gosta de morar aqui. Mas como está caro, para complementar a renda muitas pessoas alugam quartos... Não trocaria esse lugar aqui por nenhum lugar no mundo. Os compradores dos lotes, a maioria vem do Lago Norte. A população mudou muito nos últimos anos. Os moradores daqui acabam indo para o Itapoã, lá é mais barato comprar uma casa.

Segundo esse morador, o governo regularizou as quadras de 1 a 9. “Os moradores mais antigos foram regularizados, os mais recentes não”. Geralmente, são os mais recentes que vendem seus lotes. Os mais antigos têm mais apego ao lugar...”

Ou seja, muitos moradores denotam um mesmo processo acontecendo, a população está saindo por conta do alto custo de vida. A condição financeira dos moradores está alavancando o processo de transformação do conteúdo material e social do bairro. A população não está suportando o “peso” das contas, dos impostos cobrados na área. Ou seja, a renda não bate com o custo de vida no lugar, que aumentou muito nos últimos anos. Esse processo leva a uma nova segregação da população. Para um bairro mais distante (Itapoã, Paranoá...).

Villaça (1998 apud CAVALCANTI; 2001, p. 29):

A segregação urbana é um processo que tende a ser tornar mais complexo nas grandes cidades, já que é resultante da maior amplitude da divisão sócio/espacial do trabalho no capitalismo, nessas cidades... A segregação tem a ver com a disputa de territórios e com a otimização de sua apropriação, em proveito da classe dominante, das vantagens de um espaço desigual.

Gonzales (1985; p.88) diz que “a estratificação residencial se expressa na diferença entre os padrões dos setores urbanos, mas ela se constrói e se reproduz através da relação que se estabelece entre os preços dos alojamentos e as rendas das famílias, na evolução da cidade...”

De um modo ou de outro, a produção de um novo espaço identifica-se na relação entre múltiplos e interdependentes fatores. A recuperação dos territórios degradados “não-capitalistas”, a criação das infraestruturas que atraíam investidores, a população assalariada que não aguenta os pesados impostos... Harvey (2001) mostra como a política se associa com grupos

econômicos na produção do novo espaço urbano. A parceria público/privada dá o “pontapé” na reorganização do espaço e das classes nos territórios urbanos.

Por isso mesmo que não se pode dizer que o processo de “gentrification” nos bairros começa com a população de baixa renda. Ela começa na valorização do terreno e no aumento dos custos de vida. A introdução das melhorias físicas no lugar vem com o ônus da cobrança de impostos que antes não existiam. Essa cobrança não está de acordo com a renda da população local. Mesmo quando as pessoas sinalizam à venda como a possibilidade de voltar para a terra natal, elas dizem que com o dinheiro da venda conseguiriam viver melhor, comprar uma casa maior, pois o custo de vida na área impossibilita que elas tenham maior qualidade de vida, mais conforto... alegam os que pretendem voltar para sua terra natal.

Não existe uma postura ativa da administração pública junto à população para que essa não venda seus lotes. Os moradores mais antigos, segundo “Sabina” (moradora), que tentam conscientizar a população a não vender. Mas segundo ela é impossível segurar a população, pois o dinheiro é visto como uma possibilidade de melhorar de vida.

Então, pode-se retirar da situação de alteração morfológica e social do Varjão algumas conclusões. A primeira é que o processo de verticalização é recente. Em segundo lugar, há uma heterogeneidade social muito grande, que reflete nos tamanhos dos lotes e das casas, no luxo (casas de dois pavimentos) ou na situação pouco confortável dos barracos que existem no bairro... A condição dos prédios que estão sendo construídos na área não denota luxo ou porte. São prédios baixos, devido às condições locais, e até rústicos.

No entanto, ficou muito evidente na fala dos agentes que está ocorrendo alteração na população da área. Alguns são pessoas que vêm do Paranoá, Lago Norte e Sobradinho. Essas pessoas vêm para morar no Varjão. Já para comprar os terrenos e investir em produção imobiliária, essas pessoas físicas são do Lago Norte, da Asa Norte ou até moradores do próprio Varjão, que conseguiram atingir uma ascensão social (comércio no lugar) e agora compram terrenos e constroem os prédios para alugar.

O que não fica claro, entretanto, é se há muitos investidores externos agindo no Varjão, pois a mudança no bairro somente começou a acontecer. A saída da população tende a ser uma postura concreta, visto que muitos pretendem vender ou transferir os lotes. Mas o que intriga é saber quem está investindo mais na mudança do bairro, se alguns moradores locais com algum

capital ou se os agentes externos. O fato é que existe mudança morfológica. A social verifica-se na saída da população local para a entrada de moradores de regiões administrativas mais distantes: Sobradinho, Paranoá e Planaltina. O social em termos econômicos começa a sofrer alterações. Isso porque as pessoas que vêm morar no Varjão são derivadas de várias atividades, desde de servidores públicos, pequenos empresários e até pessoas que trocam suas casas maiores por casas menores no Varjão, isso para ficar mais perto do emprego. E o aluguel não está barato.

A especulação está ocorrendo no sentido da procura de investidores, não no preço da venda dos lotes. O preço dos lotes, pelo que indica a fala de alguns moradores e do corretor está estável ou até diminuiu. Já na fala do funcionário da Administração, o preço aumentou radicalmente... Alguns lotes de pequeno porte chegam a valer R\$ 400.000,00 reais (na rua principal). Pelo que foi percebido através dessas “conversas”, o preço dos lotes varia bastante. Têm moradores que pedem mais por seus lotes (por entender o sentido da localização privilegiada na cidade), outros pedem menos, pois não têm a escritura definitiva dos lotes e também não sabem o real valor do preço de seus lotes.

Seguindo a lei do mercado, se existe oferta é porque existe procura. A oferta se expressa na vontade dos moradores de ter algo seu, uma vida de acordo com a sua renda (e também possibilidade de consumir algo melhor, mais barato). A procura se expressa na importância da produção imobiliária para os lucros dos investidores, reprodução de capital. Os territórios degradados centrais são fonte de reserva para a futura ação imobiliária. Essa produção existe pela demanda de grupos sociais por determinado perfil de moradia e também pelo arranjo dos objetos no espaço. Quando os novos moradores compram um imóvel ou alugam para morar, eles estão comprando os benefícios derivados dos equipamentos urbanos (seja lazer ou os mais necessários à vida).

De acordo com as características do processo de “gentrification”:

Essas mudanças têm em comum os seguintes elementos: a população com poucos recursos econômicos e culturais é substituída por uma nova população com maiores recursos econômicos e culturais; as velhas residências degradadas são reabilitadas ou renovadas... (RIGOL; 2005, p. 99 e 100).

Não dá para afirmar, pelo menos no momento atual, que está acontecendo processo de gentrification ou enobrecimento da área. O que dá para afirmar é que a população local está saindo, que os investidores na produção das quitinetes são do Varjão e da “vizinhança” (Lago

Norte, principalmente). A lógica da produção dos imóveis é a rentista, o novo proprietário aproveita a valorização da terra e o conseqüente aumento dos aluguéis. As pessoas que entram no Varjão não têm altas rendas, mas para alugar uma quitinete de R\$ 800,00 a 1.000,00 supõe-se que têm melhor condição de vida do que os moradores originários, os quais são empregados domésticos, construtores civis ou prestadores de pequenos serviços (autônomos).

Esse processo é importante pois se expressa na alteração material do espaço e de seu uso (verticalização), um processo econômico e social que acaba por “periferizar” os grupos de baixa renda dos territórios econômicos da cidade.

Rigol (2005) diz que o porquê e como do processo são tão importantes quanto às mudanças físicas e sociais produzidas. “O fator comum nessas definições tem sido que o conceito de gentrification expressa um conflito de classes, isto é, a nova classe média como aquela que substitui e expulsa a classe trabalhadora residente dos espaços “gentrificados”. (RIGOL; 2005, P.100).

É difícil, no entanto, presumir que está ocorrendo esse processo simplesmente olhando para a paisagem, mas logicamente a produção de um espaço novo é evidente. O espaço local abriga contextos múltiplos, rugosidades, elementos antigos e novos. Lefebvre capta a complexidade de análise do espaço social:

Ora, o espaço (social) não é uma coisa entre as coisas, um produto qualquer entre produtos; ele engloba as coisas produzidas, ele compreende suas relações em coexistência e simultaneidade: ordem (relativa) e/ou desordem (relativa). Ele resulta de uma seqüência e de um conjunto de operações... (LEFEBVRE; 1979 apud SANTOS; 1980; p. 152).

À medida em que ocorre o processo de substituição de população, também ocorre a luta da população da “área de transição” (próxima à quadra 11) para permanecer no Varjão. Essa população foi retirada da quadra, pois segundo a administração as condições ambientais/sociais eram muito frágeis e a população corria riscos.

De acordo com Ley (1996), a “gentrification” é um processo de diversos estágios. Quem olha para a paisagem do Varjão percebe a grande alteração que ela passou no decorrer da última década, mas a substituição da população local ainda está no começo. No entanto, é visível a atuação da atividade imobiliária no espaço.



Para Zachariassen, “a gentrification é um processo de povoamento que envolve transformações dos centros urbanos em suas dimensões materiais, econômicas, sociais e simbólicas”. Ele ressalta que há duas tendências que servem como explicação para o fenômeno:

Uma que explica o fenômeno em parte pelo processo de valorização fundiária e outro que o coloca como resultante de uma estratégia de atores individuais atraídos pelo modo de vida e consumo possibilitado pela vida no centro da cidade. (ZACHARIASEN; 2006 apud OLIVEIRA; 2006 p. 2 e 3).

Smith afirma que a “gentrification” tem papel de destaque e é o motor central da expansão econômica da cidade, um setor central da economia urbana. De acordo com esse autor, “a existência de áreas centrais degradadas e de oportunidade de obtenção de rendas fundiárias é geradora de “gentrification”, ou seja, favorece as práticas especulativas dos agentes do mercado imobiliário, em particular o residencial, que tendo por base os investimentos do Estado, conseguem enobrecer certas áreas da cidade...”

A partir da leitura desses autores sobre o fenômeno “gentrification”, podemos entender que é um fenômeno que afeta, basicamente, os espaços centrais degradados da metrópole, onde moram trabalhadores assalariados. Mas são territórios (não-econômicos) das cidades (devido ao valor de uso) que podem ser potencialmente explorados pelo mercado imobiliário. A regeneração desses centros aparece como primordial e do interesse da população que o habita, como um fator de melhoria de vida dos habitantes.

No entanto, a especulação imobiliária começa a agir no território a partir da implementação das infraestruturas (seja da parte dos moradores, seja da oferta dos compradores). Com a ajuda do Estado, na tentativa de expulsão da população e transformação dos espaços em mercadoria econômica para o processo de acumulação, os empreendedores imobiliários, pessoas físicas ou jurídicas passam a agir no lugar, transformando-o.

Esse processo aponta para uma tendência nas metrópoles: a expansão da periferia nas cidades, com a retirada da população pobre dos bairros centrais. O “enobrecimento” dos bairros centrais leva a um processo de expansão contínua do espaço metropolitano, expandindo a ocupação urbana para as áreas menos valorizadas pelo mercado, pelo menos por um tempo, até que aja nova necessidade de expansão do capital. Isso leva a crer que até as periferias mais distantes também serão valorizadas e transformadas, de acordo com a necessidade de expansão do capital.

“A própria expectativa sobre o mercado imobiliário passa a ser fator de valorização, não suficiente no entanto, necessitando estar apoiado em condição de necessidade do mercado, criada pela modificação dos fatores subjetivos de demanda...”

Santos (1994; p. 109) fala da importância da demanda, que é criada na exigência do consumo:

A produção recente de uma classe média mais preocupada com as práticas que com as finalidades, fenômeno precipuamente urbano, é também um dos dados dessa mentalidade corporativista. As próprias classes inferiores são vítimas desse estado de espírito, em sua qualidade de vítimas das exigências de um consumo ainda, não satisfeito, senão marginalmente. O consumo, aliás, é frequentemente a base dos egoísmos de grupo ou territoriais...

Alguns autores tratam a “gentrification” como uma mudança no perfil das famílias. Pode-se então, indicar ou sugerir que a mudança no perfil social que tem ocorrido no Distrito Federal deve-se, potencialmente, a classe de jovens servidores públicos, que moram em regiões administrativas mais distantes.

Segundo os autores Savage e Ward (1993) para que haja “gentrification” deve ocorrer quatro processos: substituição, nas áreas centrais da cidade, de um grupo social por outro de estatuto (renda) mais elevado; um reagrupamento de indivíduos com estilos de vida e características culturais similares; uma transformação do ambiente construído e da paisagem urbana, com a criação de novos serviços e uma requalificação residencial que prevê importantes melhorias arquitetônicas; por último uma mudança na ordem fundiária (elevação dos valores fundiários).

A ocorrência dos quatro processos ainda não é verificada no Varjão, mas como a gentrificação é um processo de estágios, pode-se dizer que existe a real possibilidade de um processo de gentrificação do Varjão num futuro próximo. Essa afirmação ganha argumento na valorização imobiliária, na verticalização do espaço, na demanda pela população de outras regiões administrativas. A arquitetura dos prédios é rudimentar, mas existem exceções. São observáveis prédios de “boa qualidade” e aspecto. Como o preço dos aluguéis tende a aumentar, assim como os investimentos em habitação na área, essa pode-se ser a fase inicial do “enobrecimento local, ou seja, da entrada de classes médias altas e verdadeira transformação morfológica.

No entanto, uma situação preocupa: a de construção de prédios fora dos gabaritos para essa região de fragilidade ambiental. Essa situação não condiz com a tarefa de preservar essa

área de importante função para a manutenção dos recursos hídricos que alimentam o Ribeirão do Torto e, conseqüentemente, a Bacia do Lago Paranoá. Pioram a situação de permeabilidade do solo (problemas com áreas de grotas). Por isso que no PDOT (Plano Diretor de Ordenamento Territorial) essa área é considerada como de Uso Controlado, devido sua fragilidade ambiental. A declividade do terreno é outro fator que inspira cuidados na construção dos prédios. Ou seja, esse bairro não deveria ser adensado, de acordo com a regra do Uso Controlado do solo. Ermínia Maricato diz sobre isso:

A ocupação do solo obedece a uma estrutura informal de poder: a lei de mercado precede a lei/norma jurídica. Esta é aplicada de forma arbitrária. A ilegalidade é tolerada porque é válvula de escape para um mercado fundiário altamente especulativo. (MARICATO; 2001, p. 83).

O fato do governo conceder os lotes e regularizar a população na área não inibe o processo de valorização das terras no mercado imobiliário, pelo contrário, facilita à ação do mesmo na substituição e transformação do espaço pela mercadoria habitação. O espaço não é mercadoria, não tem valor próprio. Ele só adquire um valor na produção territorial. É a conjugação dos fatores que fazem da terra um produto de valor. Os imóveis valem pelos seus aspectos particulares, mas o peso da localização é o que eleva seus preços.

No Varjão não se verificam todos os itens listados por Savage e Ward (1993) para a gentrification. Não há uma importante melhoria arquitetônica, mas há substituição de população. Todavia, a população que está chegando na área deriva de várias classes sociais, desde grupos de baixa renda (que vêm principalmente do Paranoá e Planaltina) até servidores públicos e pequenos empresários que têm negócios no Lago Norte e no Plano. Está havendo sim um reagrupamento de indivíduos com estilos de vida similares no Varjão. Existe uma demanda específica para a área, que são as das pequenas famílias, os casais jovens, verificados pelo corretor imobiliário. A elevação nos valores fundiários também se verifica no lugar.

Independentemente de qualquer tipo de explicação, não se pode negar que o processo de “gentrification”, é um processo interfere na reorganização das classes no espaço urbano. Esse processo depende da renovação dos antigos bairros degradados e centrais das metrópoles para favorecer a ação do mercado imobiliário e a acumulação de capital. A promoção da “gentrification” como modus operandi de reorganização social depende da situação de fragilidade em que se encontram as populações de baixa renda, submetidas a um processo de circulação no espaço urbano que as expulsa para lugares mais afastados de seus empregos e dos serviços públicos de maior qualidade, sendo o espaço uma estrutura subordinada/subordinante.

Subordinado à natureza das relações humanas, subordinante dos homens que o produziu, assim o espaço produz os homens.

O movimento de reorganização do espaço social mostra-se, então injusto. Injusto porque ele deriva de processos econômicos sobre os quais os grupos excluídos têm pouco controle ou poder de decisão. O processo de reorganização espacial é um processo econômico, mas também humano, das vontades de grupos que podem pagar por certa parcela do espaço.

Não se pode esquecer que a demanda é formada no processo de renovação urbana e da produção imobiliária. A jovem classe média urbana (formada por servidores públicos e empresários) vê na requalificação de espaço urbano uma oportunidade de estabelecer com o lugar uma relação de vantagem, seja pela localização ou derivado das externalidades.

O fato é que o movimento se repete. Os moradores que conquistaram uma área de invasão, agora têm que sair para uma outra área, também decorrente de invasão (Itapoã). Não admira que o lugar também seja alvo do mercado imobiliário daqui algum tempo...

## Considerações Finais

Como disse Santos, “o espaço organizado não pode ser considerado uma estrutura social dependendo unicamente da economia”. A luta pelo espaço, principalmente nas grandes cidades, não pode ser negligenciada. O Varjão foi fruto da produção autônoma de seus moradores, produção de uma vida marginal alheia às atenções políticas. Infelizmente, alguns agentes na produção das relações econômicas globais impõem um ritmo ao espaço, um ritmo de diferença e desigualdade que aparece nas relações humanas de produção, não só da produção de mercadorias ou de capital, mas na produção de seres desiguais, com funções desiguais.

O mercado imobiliário não vai parar de agir sobre a matéria espacial. Enquanto existirem espaços para reproduzir o capital, haverá uma atuação eficaz da política junto à economia. A despeito do espaço urbano não depender somente da economia, podemos associá-lo a uma máquina que produz dinheiro. Ela não pára de produzir até que quebre. O número de terras para fins imobiliários é limitado, assim como a situação de contradição urbana. Os espaços segregados e marginalizados não suportarão aos reclames de uma população mal atendida nas suas condições básicas. A ideia de que o preço dos imóveis sempre tenderá ao aumento é falida, tanto quanto a concentração máxima de capital pode levar a falência do modelo econômico.

A imposição da técnica sobre a produção humana na cidade, fator verificado principalmente em cidades corporativas como Brasília, mostra-se um fato. A técnica não alimenta à satisfação dos seres de produzir o que é seu. Produzir um espaço imperfeito é também uma forma de dizer que o espaço é social, não técnico. A frieza com que as estruturas arquitetônicas imperam nos espaços centrais retira a tônica da vida. O espaço urbano econômico tem se “esvaziado” do sentido humano. Mesmo a população que substitui uma outra de menor renda, não pode satisfazer-se enquanto ser num espaço puro, técnico. As mercadorias são produzidas para a satisfação do capital, não das pessoas. É uma ilusão garantir que a produção dos lugares é o apelo real dos moradores de alta renda. Eles compram na verdade aquilo que o mercado propõe como o melhor para a sua categoria, consumindo o espaço do jeito que o capitalismo quer, espera.

Desfazer o nó social a que o espaço está submetido, das relações humanas complexas, parece impossível. Parece impossível uma divisão justa do espaço, a desconcentração dos equipamentos e serviços nos lugares da cidade, e uma melhor distribuição de renda entre as

classes. Não é a existência da periferia que incomoda nessa relação. A existência da periferia é até certo ponto natural, pois na lei da física as pessoas não ocupam o mesmo lugar no espaço. A periferia como aquilo que é distante do centro não incomoda, mas a periferia como sinônimo de miséria e descaso com uma população.

A subjetividade das pessoas em estreita ligação com o território que elas mesmas produziram não se desfaz com a “expulsão financeira” indireta da comunidade da área. Tanto é, que quanto maior a relação de afetividade dos homens com o seu espaço de vida, maior é a capacidade de lutar por ele, de permanecer nele. E isso é demonstrado por moradoras como “Sabina”, que lutaram tanto por um lugar na cidade, e por isso teimam em não desistir dele.

Logicamente, as cidades (principalmente a dos países subdesenvolvidos) reproduzem situações: miséria, especulação imobiliária, renovação urbana, segregação, segmentação, periferia e centro... Todos esses conceitos aplicam-se mundialmente às cidades, só que de modo específico em cada uma delas. O empreendedorismo urbano tem a ver com a ideia da cidade-máquina-de-crescimento. Essa ideia formulada por Malotch foi revista por Peter Hall. Otília Arantes (2000) salienta a respeito:

*“Em duas palavras, a ideia de cidade como growth machine pode assim ser resumida: coalizões de elites centradas na propriedade imobiliária e seus derivados, mais uma legião de profissionais caudatários de um amplo arco de negócios decorrentes das possibilidades econômicas dos lugares, conformam políticas urbanas à medida em que se dão livre curso ao seu propósito de expandir a economia local e aumentar a riqueza”.* (ARANTES, Otília; 2000, p.27).

O espaço enquanto instância social reproduz as relações dos grupos sociais, relações que se expressam pela desigualdade. Na fase atual do capitalismo monopolista essa diferença somente se aprofunda como fator inerente do processo de acumulação. A produção da escassez, então, atinge várias escalas, bem como da abundância. David Harvey (2001, p.53) pontua como age o capital na estrutura espacial, perfazendo sua própria expansão:

“O surgimento de uma estrutura espacial diferente com a ascensão do capitalismo não é um processo livre de contradições. Para superar as barreiras espaciais e “anular o espaço pelo tempo” criam-se estruturas espaciais que, no fim, agem como barreiras contra a acumulação adicional...”

A grande contradição, a fragilidade de sustentação desse modelo, é que ele tem que recriar as condições de acumulação a cada crise que ele enfrenta. Harvey (2001, p. 54) explica que a contradição é parte do desequilíbrio gerado pelo capitalismo enquanto ele promove a sua expansão, nesse caso tentando superar a barreira que ele mesmo criou, que é o espaço enquanto capital fixo.

“O desenvolvimento capitalista precisa superar o delicado desequilíbrio entre preservar o valor dos investimentos passados de capital na construção do ambiente e destruir esses investimentos para abrir espaço novo para a acumulação, em consequência, podemos esperar testemunhar uma luta contínua, em que o capitalismo, em um determinado momento, constrói uma paisagem física apropriada a sua própria condição, apenas para ter de destruí-la, geralmente durante uma crise, em um momento subsequente. As crises temporais do investimento de capital fixo... são expressas como reformas periódicas do ambiente geográfico”.

A governança das cidades como característica do empreendedorismo urbano impõe sobre o espaço a necessidade de reformular, estimular e criar mais capital fixo como condição da reprodução do capital. O investimento em determinado capital fixo, como por exemplo a expansão do setor imobiliário na cidade, exige que para que o capital embutido em determinado bem imóvel se mantenha, precise de mais investimento no processo produtivo.

Então, para que o capitalismo se desenvolva é necessário que haja intensidade dos “desejos” e das necessidades sociais e também a expansão geográfica, como colocou Harvey. A expansão do espaço metropolitano é um fator natural desse processo, que tende a se ampliar para reproduzir...

Analisando a “gentrification” como um atividade de reorganização social, advinda da renovação urbana mediante o processo de circulação do capital nos lugares mais disputados das cidades, transformando-os em territórios econômicos, entende-se que esse é um movimento que apesar de parecer “natural” do ponto de vista social, pois a saída da população local surge como única possibilidade depois do aumento dos custos de vida, é criado pela conjunção entre política e economia na centralização de capitais.

O investimento na produção das quitinetes no Varjão aparece como forma segura de investir dinheiro em um setor que tem na “necessidade” uma demanda básica, que é o setor habitacional. A localização privilegiada fomenta que a cobrança dos aluguéis “mais caros”

(dinheiro que poderá ser reinvestido em uma nova produção ou servir de renda para o investidor), pois o investidor incorpora os lucros advindos dessa localização, as chamadas externalidades, que devem ao arranjo espacial dos objetos no espaço social.

Mas o espaço das grandes cidades (subdesenvolvidas) tem sido submetido à relação de troca que fatalmente expulsa a população de baixa renda ou com rendas médias para setores ou bairros mais distantes no processo de reformulação urbana. Isso acontece por uma série de mecanismos que não garantem que uma população de determinada localidade e com baixos salários permaneçam no mesmo lugar. Mesmo a renovação urbana, enquanto justificativa da minimização da “pobreza” no centro, não parece argumento suficiente para a substituição de população. Os desejos da população ainda continuam insatisfeitos ainda que se coloquem as infraestruturas básicas. A população quer conseguir construir suas casas, ter uma vida digna...

A colocação de infraestrutura a partir da associação entre público/privado - argumento para intervenção nos territórios, sempre como um fator de melhoria para a população local -, uma etapa inicial da dignificação do modo de vida nas periferias das cidades deveria ser um processo contínuo de adaptação do espaço social às rendas das famílias que ali se encontram, evitando com isso a circulação errante das pessoas mais frágeis nos lugares da cidade. Errante, pois a cada novo processo de renovação urbana elas são “obrigadas” a deixarem “o lugar de vida” que construíram. Perdem com isso a noção de territorialidade.

Isso que foi dito anteriormente aponta para o fato de que apesar do espaço ser social, nele tem imperado a economia. A formação de “deseconomias espaciais” temporárias, só nesses espaços as relações que se travam não têm fundamento na acumulação de capital, mas nas relações humanas de sobrevivência.

Estamos assistindo a cidade, no que chamam alguns autores, da condição pós-moderna. Com a produção contínua de espaços para grupos específicos, espaços voláteis que se transformam a todo instante para realizar o progresso da acumulação.

Porém, como coloca Sérgio Azevedo (1982, p. 81), “o solo urbano não é reproduzível, ele se coloca como um entrave à reprodução do ciclo imobiliário. Para superar esse obstáculo, a cada operação deve ser pago um preço ao proprietário urbano, para que este ceda ao incorporador e a propriedade, ou seja, “o direito de usar o terreno”.

Essa situação coloca um limite intransponível para o mercado imobiliário, o número de terras disponíveis para a produção, e também o deslocamento contínuo das pessoas no espaço



urbano. Cada vez mais, o cidadão percebe o valor real dos seus terrenos para os investidores de imóveis. E sendo assim, devido à escassez, exigem um pagamento maior pelo preço de sua terra. Assim é com os moradores do centro ou das periferias, os moradores de baixa renda também percebem a importância que os especuladores dão aos seus imóveis.

O pouco estudo de uma população não impede a consciência real dos fenômenos espaciais, e isso ficou bastante claro no contato com os moradores. Eles sabem muito bem o interesse que o lugar está despertando nos empresários... Por isso, de acordo com o corretor “sempre pedem um preço acima do mercado para vender seus imóveis”, o corretor tenta convencê-los que são imóveis valem menos.

A “gentrification” apresenta-se, para finalizar, como destruição simbólica de um lugar – que revela-se na desconstrução material e humana do território - que passa a ter outro status (o status econômico). A condição de ser do espaço (é social), e por isso a importância dos fatores simbólicos do espaço na construção de uma identidade a qual os indivíduos identifiquem-se enquanto grupo, o que se fragmenta durante o processo.

O interessante de tudo mais no espaço social, é que mesmo quando se leva em conta o fator econômico a partir de fatores como a localização, externalidades da vizinhança (Lago Norte) e o acesso básico as principais infraestruturas básicas, a simbologia relacionada ao bairro consegue interferir no processo de compra e venda dos imóveis.

Mesmo na compra e venda, a simbologia do bairro reflete no fator preço. E isso reafirma o quanto a simbologia também é importante no processo de troca e substituição da população. A simbologia do morador é diferente da simbologia do comprador. A simbologia como o que significa determinada coisa, que no caso é um lugar. Um lugar específico dentro do espaço urbano de Brasília.

## Referências Bibliográficas

- ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. 2ª edição. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 11-74.
- CAVALCANTI, Lana. *Geografia da Cidade: a produção do espaço urbano em Goiânia*. Editora Alternativa, 2001. 237 p.
- CARLOS, Ana. *A Cidade*. 8ª edição. São Paulo: Contexto, 2005. (Repensando a Geografia).
- CARLOS, Ana; CARRERA, Carles. *Urbanização e Mundialização: estudos sobre a metrópole*. Ana Fani e Carles Carreras (orgs.). São Paulo: Contexto, 2005. (Novas Abordagens). Geosp, volume 4.
- CARLOS, Ana; LEMOS, Amália. *Dilemas Urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. 2ª edição. São Paulo. Contexto, 2005.
- CORRÊA, Roberto. *O Espaço Urbano*. São Paulo. Editora Ática, 4ª edição, 2002.
- DAMIANI, Amélia. *População e Geografia*. 9ª edição, 2ª reimpressão – São Paulo: Contexto, 2009. (Caminhos da Geografia).
- DINIZ, Eli. *Políticas Públicas para Áreas Urbanas: dilemas e alternativas*. Eli Diniz (org.). Antônio Octávio Antra; Ana Maria Brasileiro; Sérgio Azevedo (colaboradores). Zahar Editores, Rio de Janeiro, 1982. Debates Urbanos 4.
- GEORGE, Pierre. *Geografia da População*. São Paulo: Difel, 1969.
- GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL (GDF), SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO (SEDUH). *Modelo de Gestão Estratégica do Território do Distrito Federal*. Brasília: Metroquatro Arquitetura e Tecnologia, 2004. 176 p.
- HARVEY, David. *A Produção Capitalista do Espaço*. 2ª edição. São Paulo: Annablume, 2006. (Coleção Geografia e Adjacências).

KLINK, Jeroen. *Governança das Metrôpoles: conceitos, experiências e perspectivas*. Jeroen Klink (org.). São Paulo: Annablume, 2010. 298 p.

MARICATO, Ermínia. *Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis, Rio de Janeiro: Vozes, 2001.

MOREIRA, Ruy. *Geografia: teoria e crítica. O saber posto em questão*. Editora Vozes, Petrópolis, 1982.

NETO, Antônio. *Urbanização no Brasil (e alguns de seus limites)*. Brasília, Senado Federal, 1978. 146 p. (Machado de Assis, 19).

PAVIANI, Aldo (org.). *Brasília, Ideologia e Realidade: o espaço urbano em questão*. São Paulo, Projeto, 1985. 256 p. Textos de Arquitetura.

PAVIANI, Aldo. *Brasília, moradia e exclusão*. Aldo Paviani (org.). Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1996. 250 p.

PAVIANI, Aldo. *Brasília, a metrópole em crise: ensaios sobre urbanização*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2º edição, 2010. 168 p. (Coleção Brasília).

RAFFESTIN, Claude. *Por uma Geografia do Poder*. Tradução: Marília Cecília França. São Paulo, Editora Ática, 1993.

SANTOS, Milton. *O Espaço do Cidadão*. 7º edição. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 2007. 176 p. (Coleção Milton Santos, v.8).

SANTOS, Milton. *Território, Territórios: ensaios sobre o ordenamento territorial*. Rio de Janeiro: DP & A, 2006. 2º edição.

SANTOS, Milton. *Por uma Geografia Nova: da crítica da Geografia a uma Geografia Crítica*. 2º edição. São Paulo. Editora: HUCITEC, 1980.

SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. 2ª edição. São Paulo: HUCITEC, 1994. Estudos Urbanos; 5.

SILVA, Bruno. *Panorama da Geografia Brasileira, volume 2*. São Paulo: Annablume, 2006.

SILVA, Luiz. *Solo Urbano: Tópicos sobre o uso da terra*. Colaboradores: Luiz Ribeiro; David Vetter; Rosa Massena; Álvaro Pessôa. Zahar Editores. Rio de Janeiro, 1982. Debates Urbanos 1.

SPOSITO, Maria. *Capitalismo e Urbanização: núcleos urbanos na história da Revolução Industrial e Urbanização, a cidade moderna: para onde?* 15ª edição. 1ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2008. (Repensando a Geografia).

VALLADARES, Lícia. *Debates Urbanos 3: Repensando a Urbanização no Brasil*. Colaboradores: Carlos Nelson; Raquel Rolnik; Nabil Bonduki; Roberto Schmidt. Zahar Editores. Rio de Janeiro, 1983.

ZACHARIASEN, Bidou. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006. (pp. 21-54).

### **Tese (s) de Mestrado.**

BITENCOURT, Ricardo. *A Constituição do Espaço Metropolitano da Capital do Brasil*. 2005. 119 f. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. Brasília, Junho de 2005.

GOMES, Karla. *O Capital Incorporador Como Agente Transformador da Configuração Urbana: o caso de Águas Claras, Distrito Federal*. 2007. 146 f. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. Brasília, 2007.

## Anais

ANAIS DO WORKSHOP INTERNACIONAL DE DINÂMICAS TERRITORIAIS, 24 a 26 de Outubro, Brasília-DF, Brasil. *Dinâmicas territoriais: tendências e desafios da integração do Brasil Contemporâneo*/organizado por Thereza Carvalho Santos, Rio de Janeiro: CIORD/UnB e AAP, 2001, 380 p.

## ENDEREÇOS ELETRÔNICOS

CODEPLAN. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. *Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios - PDAD*. Brasília: CODEPLAN, 2013. Disponível em: [www.codeplan.df.gov.br/noticias/item/2127](http://www.codeplan.df.gov.br/noticias/item/2127), acessado em Maio de 2014.

CORREIA, Ludmila; ROMERO, Marta. *Análise ambiental integrada em habitação de interesse social: estudo de caso na Vila Varjão- DF*. Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, 2011. Disponível em: [www.elecs2013.ufpr.br](http://www.elecs2013.ufpr.br), acessado em 7 de Abril de 2014.

FILHO, Hyltom. Breve estudo sobre a atividade de incorporação imobiliária. Publicado em 02/2011 e elaborado em 01/2011. Disponível em: [jus.com.br/artigos/18539/breve-estudosobre-a-atividade-de-incorporação-imobiliaria](http://jus.com.br/artigos/18539/breve-estudosobre-a-atividade-de-incorporação-imobiliaria), acessado dia 03 de Março de 2014.

GOMES, Tânia. *Análise de Implementação e Habitabilidade do Projeto Integrado Vila Varjão-DF*. Monografia. Faculdade de Administração da UnB. Brasília, Junho de 2011. 57 f. Disponível em: [bdm.unb.br/bitstream/10483/2709/7/2011](http://bdm.unb.br/bitstream/10483/2709/7/2011), acessado em 15 de Maio de 2014.

LÚCIO, Magda. *O Lugar da Juventude na Vila Varjão: política pública de intervenção urbana integrada e implicações educacionais*. Revista Brasileira de Gestão Urbana, Curitiba, v.1, n.1, p.43-60, 2009. Disponível em: <http://www2pucpr.br/reol/pb/index.php/urbe?dd1>, acessado em 10 de Abril de 2014.

MEDEIROS, Anderson; BEZERRA Cláudio; ROTONDI, Luciana et al. *Artigo Ocupar e Resistir*. Alabastro: revista eletrônica dos alunos da Escola de Sociologia e Política de São Paulo, ano 1, v.1, n.2, 2013. Disponível em [File:///C:/users/Usuário/Downloads/39-73-1SM%20\(1\).pdf](file:///C:/users/Usuário/Downloads/39-73-1SM%20(1).pdf), acessado dia 17/10/2014.

MENDES, Luís. *Cidade Pós-Moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado*. Cadernos Metropolitanos. São Paulo, v. 13, nº 26, pp. 473-483. Jul./Dez. 2011.

Disponível em: [www.cadernosmetropole.net/download/cm\\_artigos/cm26\\_222.pdf](http://www.cadernosmetropole.net/download/cm_artigos/cm26_222.pdf), acessado em 5 de Junho de 2014.

NASCIMENTO, José. *Incorporação Imobiliária: instrumento de efetividade do direito à moradia*. Revista Científica A Barriguda. Campina Grande- PB, v.3, n° 2, ano 2013. Disponível em: [www.ojs.abarriguda.org.br/index.php/revistaabarrigudaarepb/article](http://www.ojs.abarriguda.org.br/index.php/revistaabarrigudaarepb/article), acessado em 11 de Abril de 2014.

OLIVEIRA, Fabíola. *Percepção de Mudanças Climáticas e Riscos Ambientais Urbanos no Varjão-DF*. 2012. 251 f. Dissertação de Mestrado em Planejamento e Gestão Ambiental – Universidade Católica de Brasília. Brasília, Maio de 2012. Disponível em: [www.bdtc.ucb/tede/tdebusca/arquivo](http://www.bdtc.ucb/tede/tdebusca/arquivo), acessado em 11 de Abril de 2014.

OLIVEIRA, Kátia. *O fenômeno da gentrificação: uma abordagem voltada para as políticas públicas voltadas para a revitalização de centros urbanos*. 2012. Disponível em: [iad.ufpel.edu.br/prodart/artigos/download/193](http://iad.ufpel.edu.br/prodart/artigos/download/193), acessado em 5 de Junho de 2014.

RAMIRES, Júlio. *O Processo de Verticalização das Cidades Brasileiras*. Universidade Federal de Uberlândia. Site: [www.periodicos.uem.br/ojs/index.php/BolGeogr/article/viewFile/.../7320](http://www.periodicos.uem.br/ojs/index.php/BolGeogr/article/viewFile/.../7320), acessado em 20 de Maio de 2014.

SILVA, Helena. *A Verticalização do Espaço Urbano: o caso do bairro do Prado –Recife-PE*. Programa de Pós-Graduação em Geografia. 2008.

Site: [repositorio.ufpe.br/xmlui/handle/123456789/6373](http://repositorio.ufpe.br/xmlui/handle/123456789/6373), acessado em 20 de Maio de 2014.

Zoneamento Ecológico Econômico - DF. *Relatório Meio Físico e Biótico*.

[www.zee-df.com.br](http://www.zee-df.com.br), acessado em 2 de Fevereiro de 2014.



## Apêndice A - Roteiro de Entrevista

O roteiro da entrevista foi baseado em algumas perguntas comuns feitas aos agentes durante as conversas. O interesse era reconhecer as atividades e os processos que estão ocorrendo no bairro.

As perguntas principais não seguiram uma sequência exata durante a conversa com as pessoas que lá se encontravam, à medida em que a conversa acontecia iam surgindo perguntas, questões.

Mas houve um grupo de perguntas que se dirigiram aos três agentes. As perguntas, foram:

- 1) O Varjão está mudando e por quê?
- 2) Qual a relação existente entre o número de venda dos lotes (verificado na quantidade de placas vende-se) com a mudança do espaço local?
- 3) Por quais motivos as pessoas estão saindo do Varjão?
- 4) É caro morar no Varjão?
- 5) O preço dos lotes tem apresentado uma grande variação nos últimos tempos?
- 6) Quanto está custando o metro quadrado no Varjão, e qual é o tamanho da área média dos terrenos?
- 7) Há uma alta procura de investidores no Varjão?
- 8) Estão chegando pessoas novas no Varjão?
- 9) Como dá-se o processo de venda dos imóveis?
- 10) A administração tem alguma postura frente a população, como forma de evitar que os moradores vendam seus lotes?
- 11) Para onde as pessoas que saem daqui vão quando deixam o bairro?
- 12) Sobre os prédios construídos, como eles são e para que tipo de população eles são produzidos?
- 13) Quem são as pessoas que chegam no Varjão?
- 14) Quem são as pessoas que compram imóveis no Varjão? Compram para morar, para vender? De onde vêm?
- 15) Você gosta de morar no Varjão (pergunta voltada para a população)?
- 16) Quais foram as mudanças no bairro com o Projeto Integrado Vila Varjão?
- 17) Por que as pessoas estão vindo para o Varjão?



18) O que as pessoas fazem com o dinheiro quando vendem seus lotes?

114

19) Está ocorrendo especulação imobiliária no Varjão?

## Apêndice B - Trechos das Conversas com os Agentes Espaciais

### Corretor Imobiliário

“O preço dos imóveis não aumentou. O metro quadrado do lote comercial custa de R\$ 1.000,00 a 1.500,00 reais. O lote residencial de R\$ 800,00 a 1.000,00”.

“Os proprietários supervalorizam o lote deles, e para vender têm dificuldade”.

“O preço do mercado imobiliário caiu. Há interesse em comprar lotes comerciais...”  
(mesmo assim, é pequena a procura de investidores).

“A venda dos imóveis parte da própria população, buscando melhoria de vida. Os que saem daqui vão para o Itapoã, Paranoá. Um dos motivos da venda de imóveis é o divórcio”.

“O Varjão valorizou muito devido estar próximo do Lago Norte. Os que compram imóveis aqui, a maioria é para investir na construção de prédios para alugar, essas são pessoas físicas do Lago Norte, da Asa Norte... Tem pessoas que compram para morar, essas vêm de Sobradinho, Taguatinga... não é muita...”

“Eu tenho 20 anos de Varjão. Eu me tornei corretor para deixar de sofrer no táxi”.

“A paisagem do Varjão mudou muito. Há uma fiscalização padrão na construção dos prédios (duas lajes lotes residenciais e três lajes comercial)”.

“Há mais procura para alugar do que para comprar. Muita gente de fora alugando, querendo morar no Varjão, buscando qualidade de vida”.

“Quem mora de aluguel reclama do custo de vida, tá custando R\$ 600,00 reais 50 metros quadrados. A cidade é outra coisa, está mais limpa. Era uma sujeira só, lixo pra tudo quanto era lado. O governo Arruda foi bom. Pavimentou as ruas, liberou escrituras para a população. Os de 20 e 10 anos receberam a escritura”.

“Aqui tá chegando muito morador novo”. (ele diz que essas pessoas vêm de regiões administrativas mais afastadas, pessoas que querem morar mais perto dos empregos; essas pessoas vêm de Sobradinho, Paranoá e Planaltina). Os casais jovens com um filho, segundo o corretor, têm sido se dirigido ao Varjão. São servidores públicos, ou que têm pequena empresa nas áreas adjacentes (Lago Norte, Plano Piloto).

## Moradores

### “Sabina” (relato)

“No início da década de 80 eram 40 famílias distribuídas em pequenas chácaras”.

“Eu sou baiana do sertão Canudos. Eu vim pela oportunidade de melhorar de vida. Havia mais chácaras do lado do córrego. Eu participei bastante junto à comunidade. Ajudei na creche comunitária”. (para ajudar as mães que tinham que trabalhar fora).

“Até 93 aqui era puro barraco de madeira. Quando eu cheguei a terra tinha alguns donos. Os donos dividiam o lote com seus empregados, os deixava tomando conta. Até que um deles não voltou mais. As pessoas foram dividindo as terras com parentes que iam chegando. Quando eu vim meu irmão já estava aqui. Aqui só tinha dois alfabetizados quando eu cheguei. Eu dei aula para as crianças, a gente não tinha como colocar as crianças pra estudar...”

“Eu participei da associação de moradores, pois a gente não tinha uma ajuda do governo, nenhum investimento. Em 83 nós conseguimos a primeira escola, tudo por conta dos moradores”.

“Foi muita luta para ficar aqui. Eles (governo) queriam tirar a gente de qualquer jeito. Teve moradores que chegaram a ser levados para Planaltina, à força. Só que a população voltava”.

José Aparecido (morador antigo, amigo de Sabina) conta:

“Chegaram a levar a gente para Barrolândia”.

Sabina contando a sua história de vida, relata: “a gente ia pra porta do Senado todo dia pedir ajuda. Em 89 teve a primeira reunião (Roriz), assumiu o poder indicado e disse que ia instalar a população”.

“A paisagem mudou muito, Não tinha prédio. A população também mudou bastante. 50% de mudança. Muitas pessoas que receberam o lote venderam. Muitos não tinham dinheiro para construir sua casa, aí veio o IPTU, água, luz...”

“As pessoas vendem por questão financeira. O meu lote tá custando R\$ 300.000,00 reais. Quem entregou os lotes foi o Arruda. O aluguel de uma quitinete tá custando R\$ 600,00”.

“O custo de vida é alto. Escrituras, não saíram muitas, tem poucas”.

“As pessoas mais antigas têm sentimento pelo Varjão. As pessoas que venderam seus lotes são mais recentes no Varjão. Teve gente que só veio porque sabia que o lote ia sair... para vender”.

“Por questão financeira. Vende aqui e compra no Itapoã. A população mais antiga faz campanha para a população mais recente não vender.”

“Desde 91 existe a especulação. “Eu sou assediada todo dia”. Os 200 metros quadrados tão valendo R\$ 300.000,00 reais. Não vale à pena. Quem vem comprar é do Lago Norte, Lago Sul. São pessoas físicas”.

“A população que está alugando imóveis aqui vem de Brasília”.

### **Outro morador**

“As pessoas estão alugando os quartos para aumentar a renda. O governo deu os lotes, mas o preço dos impostos tá pesando. Gente de fora e gente de dentro compra lote aqui. Gosto de morar no Varjão, moro há quinze anos (não sairia daqui). Eu sou mestre de obras em Brasília (serviço é mais fácil). A segurança do Varjão tá melhor. Isso valoriza muito. Os preços dos imóveis tá estável. Se manteve nos últimos tempos. R\$ 120.000,00 a 180.000,00 reais, tá custando uma área de 16/8 metros (128 metros quadrados). Muitos que vendem aqui vão para o Paranoá. Lá eles compram a casa feita”.

“O perfil da população tá mudando muito. Tão investindo em educação/moradores da região. As pessoas que estão chegando são de classe média alta. O poder aquisitivo expele. Eles estão tirando o espaço dos que estão aqui”.

“O governo não deu o documento para muita gente. Isso desvaloriza o preço do lote. Mas as pessoas vendem mesmo assim. Não receberam a escritura” (boa estratégia política).

### **Terceiro Morador**

“Não quero permanecer aqui, apesar de gostar. Vou comprar um lote mais barato e ficar com o dinheiro. O preço dos lotes aumentou”. Um lote de 16/7 tá custando R\$ 180.000,00 reais”.

“O custo de vida tá muito alto. Água e luz é caro, e o IPTU também. A população gosta de morar aqui. Muitos alugam quartos para complementar a renda. No máximo que pode construir são três andares. O governo regularizou as quadras de 1 a 9”.

“Vai no cartório e passa uma procuração (tive que ir no Goiás). Isso faz o preço do lote cair. Os compradores vêm do Lago Norte (grande parte). A população mudou muito. Os moradores que vendem seus lotes vão para o Itapoã; lá comprar casa é mais barato”.

“Não trocaria esse lugar aqui por nenhum lugar no mundo”.

### **Quarta Moradora**

“Quem mora no Varjão há mais tempo não quer sair. Já conhece tudo. Eu moro aqui há 30 anos... Aqui tem posto de saúde, tem as facilidades que eu não teria em outro lugar. Na avenida principal um lote tá valendo R\$ 300.000,00 reais”.

“Os que lutaram para ter um lote aqui não querem sair. Eu gosto demais daqui, tenho vínculo emocional. Se eu chegar a vender minha quitinete, seria para melhoria da qualidade de vida”.

“A maioria da população não tem escritura dos lotes. A população modificou. Saíram porque deram o lote em Samambaia. Mas teve muita gente que recusou”.

“Muita gente foi embora não pelo custo de vida, mas porque ganhou o lote”.

### **Funcionários da Administração Regional**

“Zé Ricardo”

“Os prédios comerciais estão crescendo. Antes não tinha infraestrutura. O Varjão hoje tem uma qualidade de vida muito boa. Segurança. Era tudo clandestino”.

“Hoje nós temos a Casa de Cultura, o Centro de Reciclagem, parquinho, creche, quadra de esporte...”

“Nos últimos anos, teve uma presença maior do poder público (com a construção de praças, macroestrutura, revitalização de parques, ampliação da rede de iluminação pública,

redução dos índices de violência, 1 ano e 8 meses sem violência, a cidade passou a ser olhada de outra forma, os meios de comunicação a tornar pública as melhorias na cidade”.

“Está sendo “danosa” a construção de prédios com características comerciais”.

“Uma pessoa física compra o lote, constrói o prédio, comércio embaixo e uma residência unifamiliar, divisão em quitinetes”.

“O aluguel das “quites” está R\$ 600,00 reais. São profissionais liberais do Lago Norte (de maior poder aquisitivo que estão comprando os lotes e fazendo as quites para alugar”.

“Tem alguns moradores que não têm a escritura, só concessão de uso, doados pela CODHAB (estão dependendo da regularização). Quem não tem escritura acaba “vendendo através dos contratos de gaveta (antes da escrituração)”.

“A valorização dos lotes no Varjão é que expulsa a população (os moradores enxergam na venda a oportunidade de mudar de vida). Com o dinheiro eles compram um lote maior no entorno, constroem suas casas, montam um boteco. Acham que assim vão ascender socialmente”.

“A fiscalização não consegue dar conta da regularidade dos padrões de construção na área, pois o seu quadro de fiscalização é precário. Levando em conta que são pessoas físicas no empreendimento imobiliário, é difícil fiscalizar, diferentemente de pessoas jurídicas. Há muitas construções “fora” do padrão definido para as características do terreno. Prédios residenciais maiores de dois andares. Prédios que chegam a 4 andares”. A Agefis é a agência que fiscaliza as obras de acordo com o padrão”.