



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

Filipe Caetano Figueredo Silva

**O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA REGIÃO  
ADMINISTRATIVA DA CEILÂNDIA NO PERÍODO DE 2004 A 2014:  
IMPACTOS E TRANSFORMAÇÕES NO URBANO**

Brasília - Distrito Federal

2015

FILIFE CAETANO FIGUEREDO SILVA

**O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA REGIÃO  
ADMINISTRATIVA DA CEILÂNDIA NO PERÍODO DE 2004 A 2014:  
IMPACTOS E TRANSFORMAÇÕES NO URBANO**

Monografia apresentada ao Departamento de Geografia  
como requisito parcial para conclusão do curso de  
Geografia.

Professor Orientador: Doutor Fernando Luiz Araújo  
Sobrinho

**BRASÍLIA**

**2015**

## **REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA**

SILVA, Filipe C. F. O processo de Verticalização na Região Administrativa da Ceilândia no período de 2004 a 2014: Impactos e transformações no urbano. Monografia (Graduação), Departamento de Geografia, Universidade de Brasília, Brasília, DF

## **CESSÃO DE DIREITOS**

NOME DO AUTOR: Filipe Caetano Figueredo Silva

TÍTULO DA MONOGRAFIA: **Processo de Verticalização na Região Administrativa da Ceilândia no período de 2004 a 2014: Impactos e transformações no urbano.**

GRAU/ANO: Bacharel/2015

É concedida à Universidade de Brasília permissão para produzir cópias desta monografia e para emprestar ou vender tais cópias somente para propósitos ou fins acadêmicos ou científicos. O autor reserva outros direitos de publicação e nenhuma parte desta monografia de graduação pode ser reproduzida sem autorização por escrito do autor.

FILIFE CAETANO FIGUEREDO SILVA

**O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA REGIÃO ADMINISTRATIVA DA  
CEILÂNDIA NO PERÍODO DE 2004 A 2014: IMPACTOS E TRANSFORMAÇÕES NO  
URBANO.**

**A monografia “O processo de Verticalização na região administrativa da Ceilândia no período de 2004 a 2014: Impactos e transformações no urbano”, apresentada por Filipe Caetano Figueredo Silva, foi aprovada e aceita como requisito parcial para a obtenção do título de bacharel em Geografia, no Departamento de Geografia da Universidade de Brasília – UnB.**

**Orientador: Prof.º Dr. Fernando Luiz Araújo Sobrinho**

Banca Examinadora

---

Prof.º Dr. Fernando Luiz Araújo Sobrinho – Orientador  
Universidade de Brasília - UnB

---

Prof.º Dra. Maria Luiza Peluso  
Universidade de Brasília – UnB

---

Prof.º Dra. Nelba Azevedo Penna  
Universidade de Brasília - UnB

**Brasília, 8 de dezembro de 2015**

## **RESUMO:**

O presente trabalho busca através da análise de dados e por meio de levantamento bibliográfico compreender as formas pelas quais ocorreu a Verticalização da Região Administrativa de Ceilândia, bem como as modificações sociais e espaciais na Região. Para isso, foi necessário entender o avanço e consolidação do capitalismo, que busca sua reprodução no espaço e no tempo, muitas vezes de forma desigual. A verticalização é atualmente um processo de disseminação do capital e se apresenta como um empreendimento onde atuam agentes sócias, com destaque para o Estado e Incorporadores Imobiliários. Apesar de ser um fenômeno de escala global, afinal pode ser notado em todo o mundo, a análise desse processo é importante para compreender as especificidades locais de cada espaço urbano. Assim, compreender como a RA de Ceilândia, criada por meio de uma política de segregação, tornou-se um atrativo para investidores é fundamental para que se possam analisar os possíveis resultados intra-urbanos advindo da Verticalização. Todo o levantamento histórico foi efetuado com consulta a bibliografia existente, e várias instituições forneceram os dados quantitativos para que as análises necessárias fossem realizadas. Por fim constatou-se que o contingente populacional, a elevação da renda e a ausência de aparatos públicos voltados principalmente ao lazer, aliados as atuais características da sociedade de consumo e a flexibilização do Estado em relação a atuação dos Agentes Imobiliários, foram determinantes para a instalação de grandes prédios. Portanto, esta pesquisa propõe uma perspectiva dos possíveis impactos gerados pela Verticalização, analisando fatores, processos e buscando compreender as consequências da produção capitalista e desigual do espaço urbano.

**Palavras chave:** Verticalização, produção do espaço urbano, Ceilândia, Capitalismo, Estado e Agentes Imobiliários.

## **ABSTRACT:**

This job search through data analysis and through literature to understand the ways in which occurred Verticalization in Administrative Region of Ceilândia, as well as social and spatial changes in the region. For this, we need to understand the advancement and consolidation of capitalism, which seeks its reproduction in space and time, often unevenly. The vertical integration is currently a process of dissemination of capital and presents itself as an enterprise where members act agents, especially the State and Real Estate Developers. Despite being a global phenomenon at all can be noticed all over the world, analysis of this process is important to understand the local characteristics of each urban space. Thus, to understand how the RA of Ceilândia, created through a policy of segregation, became an attraction for investors is essential so that they can analyze the possible intra-urban results arising from the Verticalization. All historical survey was conducted in consultation with the existing literature, and various institutions provided quantitative data so that the necessary analyzes were performed. Finally it was found that the populations, the increase in income and the lack of public devices primarily geared to leisure, combined with the current consumer society of the features and the flexibility of the State for the performance of Estate Agents, were instrumental in the installation of large buildings. Therefore, this research proposes an overview of the possible impacts generated by Verticalization, analyzing factors, processes and trying to understand the consequences of capitalist and uneven production of urban space.

**Keywords:** Verticalization, production of urban space, Ceilandia, Capitalism, State and Real Estate Agents.

## **RESUMEN:**

El presente trabajo busca por medio del análisis de datos y la literatura a través de la comprensión de las formas en las que se produjeron la Verticalización de la Región Administrativa de Ceilândia, así como los cambios sociales y espaciales en la región. Para esto, fue necesario entender el avance y consolidación del capitalismo, que busca su reproducción en el espacio y el tiempo, de manera desigual. La verticalización es actualmente un proceso de difusión de la capital y se presenta como una empresa donde los miembros actúan como agentes, especialmente el Estado y Desarrolladores Inmobiliarios. A pesar de ser un fenómeno global en absoluto puede ser observado en todo el mundo, el análisis de este proceso es importante para entender a las características locales de cada espacio urbano. Por lo tanto, para entender cómo el RA de Ceilândia, creado a través de una política de segregación, se convirtió en una atracción para los inversores es esencial para que puedan analizar los posibles resultados intra-urbanos derivados de la Verticalización. Todo estudio histórico se llevó a cabo en consulta con la literatura existente, y diversas instituciones proporcionan datos cuantitativos de modo que se llevaron a cabo los análisis necesarios. Finalmente se encontró que las poblaciones, el aumento de los ingresos y la falta de dispositivos públicas orientadas principalmente al ocio, junto con la sociedad de consumo actual de las características y la flexibilidad del Estado para el ejercicio de Agentes Inmobiliarios fueron fundamentales en el instalación de grandes edificios. Por lo tanto, esta investigación propone una visión general de los posibles impactos generados por Verticalización, analizando los factores, procesos y tratar de entender las consecuencias de la producción del espacio urbano capitalista y desigual.

**Palabras claves:** Verticalización, Ceilândia, Producción del espacio urbano, capitalismo e Estado

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> - Vale do Anhagabaú – São Paulo (1919-1920) .....	p. 30
<b>Figura 2</b> - Edifício do Jornal “A noite” – Rio de Janeiro (1929) .....	p. 31
<b>Figura 3</b> - Verticalização de São Paulo (1920 – 1950) .....	p. 33
<b>Figura 4</b> - Fotografia Aérea do Bairro de Tambaú – João Pessoa – Paraíba .....	p. 34
<b>Figura 5</b> - Ceilândia – DF na década da 1970 .....	p. 44
<b>Figura 6</b> - Imagem de satélite - Ceilândia - DF em 2004 .....	p. 49
<b>Figura 7</b> - Imagem de satélite - Ceilândia – DF em 2014 .....	p. 50
<b>Figura 8</b> - Avenida Hélio Prates .....	p. 52
<b>Figura 9</b> - Adensamento de edifícios verticais na Avenida Hélio Prates .....	p. 53
<b>Figura 10</b> - Shopping JK e Tower .....	p. 54
<b>Figura 11</b> - Shopping JK e Tower .....	p. 55
<b>Figura 12</b> - Campus UnB - Ceilândia .....	p. 61
<b>Figura 13</b> - Residencial Allegro – Show de Morar .....	p. 64
<b>Figura 14</b> - Estação de Metrô – Ceilândia Centro .....	p. 65
<b>Figura 15</b> - SESC – Ceilândia .....	p. 66
<b>Figura 16</b> - Centro Universitário IESB – Ceilândia .....	p. 67
<b>Figura 17</b> - Campo de futebol próximo ao programa Show de Morar .....	p. 68
<b>Figura 18</b> - Residencial Allegro – Show de morar – Ceilândia – DF .....	p. 70



## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b> - Taxa de Urbanização (1940 – 2010) .....	p. 19
<b>Gráfico 2</b> - Crescimento populacional (1872 – 2000) .....	p. 20
<b>Gráfico 3</b> - Evolução da taxa de crescimento populacional .....	p. 41
<b>Gráfico 4</b> - Taxa de crescimento populacional do Distrito Federal e Brasil .....	p. 42
<b>Gráfico 5</b> - População ocupada segundo Região .....	p. 46
<b>Gráfico 6</b> - Valor percentual de Domicílios, segundo o tipo – Ceilândia .....	p. 58

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1</b> - Domicílios ocupados, segundo o tipo - Ceilândia - Distrito Federal (2013) ....	p. 58
--	-------

## LISTA DE MAPAS

<b>Mapa 1</b> - Localização de Ceilândia no Brasil e Distrito Federal .....	p. 27
<b>Mapa 2</b> – Ceilândia – DF .....	p. 44
<b>Mapa 3</b> – Pontos estratégicos de infraestrutura .....	p. 60

## **LISTA DE SIGLAS**

ADEMI – Associação de Empresas do Mercado Imobiliário  
CEI – Campanha de Erradicação de Invasões  
CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal  
FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço  
GDF – Governo do Distrito Federal  
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
IESB – Instituto de Educação Superior de Brasília  
INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária  
NOVACAP – Companhia Urbanizadora da Nova Capital  
PDAD – Pesquisas Distritais por Amostras de Domicílios  
PDL – Plano Diretor Local de Ceilândia  
PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal  
PND – Plano Nacional de Desenvolvimento  
PNH – Plano Nacional de Habitação  
PDL – Plano Diretor Local  
QNM – Quadra Norte “M”  
RA – Região Administrativa  
SESC – Serviço Social do Comércio  
SIDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil  
TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>p. 12</b>
<b>CAPÍTULO 1 - O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO .....</b>	<b>p. 15</b>
<b>1.1 - A produção do Espaço Urbano .....</b>	<b>p. 15</b>
<b>1.2 - Agentes e Fatores que modelam o Espaço Urbano .....</b>	<b>p. 21</b>
<b>CAPÍTULO 2 - O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO URBANA .....</b>	<b>p. 28</b>
<b>2.1 - Breve contexto histórico da verticalização no Brasil .....</b>	<b>p. 29</b>
<b>2.2 - Estado e o Capital Imobiliário .....</b>	<b>p. 35</b>
<b>CAPÍTULO 3 – VERTICALIZAÇÃO DA CEILÂNDIA .....</b>	<b>p. 40</b>
<b>3.1 - Conhecendo o Objeto de Estudo .....</b>	<b>p. 40</b>
<b>3.2 - O Processo de Verticalização Urbana da Ceilândia .....</b>	<b>p. 48</b>
<b>3.2.1 - Oferta de Imóveis na Região .....</b>	<b>p. 57</b>
<b>3.2.2 - “Show de Morar”, um espaço de exclusão .....</b>	<b>p. 63</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>p. 73</b>
<b>REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICO .....</b>	<b>p. 77</b>

## **Introdução:**

A evolução da sociedade contemporânea tem promovido mudanças profundas na configuração do espaço e no ambiente natural e urbano, que vem se degradando frente à pressão antrópica e devido à incapacidade dos gestores públicos em incorporar um modelo de planejamento territorial eficaz, que minimize os impactos e atenda as demandas sociais.

O processo de urbanização tem imprimido no espaço verdadeiras metamorfoses, que resultam em novas formas de (re)organização da sociedade e (re)estruturação produtiva, passando a abrigar novos fluxos humanos.

Com o crescimento demográfico e intensificação da migração para as cidades, surge à necessidade cada vez maior de novos espaços para atender as demandas habitacionais. Com o tempo, as terras vão se tornando escassas e a expansão na horizontal vai perdendo força, enquanto a verticalização da habitação, por sua vez, se torna cada vez mais expressiva.

É importante notar que o presente estudo não prioriza a ótica da expansão demográfica e sim, a ação dos agentes modeladores e transformadores do espaço, seja o Estado, incorporadores imobiliários e promotores territoriais, tendo em vista que os mesmos, não visam atender as demandas sociais, e sim interesses econômicos, tendo em vista que a terra no atual momento do capitalismo vem perdendo seu valor social e assumindo cada vez mais um valor de mercadoria.

Nesse sentido, o presente trabalho tem por objetivo analisar o processo de modificação do espaço urbano, promovido pela valorização imobiliária, que ocorre via o processo de verticalização, em Ceilândia, região administrativa do Distrito Federal, situada cerca de 28 km do Plano Piloto de Brasília, no período de 2005 a 2015, bem como compreender os interesses por trás da modificação do espaço.

A hipótese levantada é de que existe um movimento de verticalização no Distrito Federal que se caracteriza como uma tendência diretamente relacionada com o capital financeiro, associado ao mercado imobiliário, impulsionando a produção de imóveis na vertical.

Como hipótese secundária, ressaltou-se que a ação dos agentes imobiliários junto ao Estado, tem como principal objetivo atender interesses econômicos e não sociais, tendo em vista que os “arranha-céus” são habitados por pessoas de classe média, que se deslocaram para tal região, em virtude do alto valor dos imóveis nas demais localidades do Distrito Federal.

Destacam-se também os inúmeros investimentos em infraestrutura urbana (rede de esgotos, escolas, metrô, etc.) na região, gerando o deslocamento de pessoas para Ceilândia. Portanto, considerou-se que a participação da legislação local, tem proporcionado uma desconcentração da verticalização em direção a diversas áreas dentro do perímetro urbano.

Levando em conta que o objetivo do trabalho é compreender os impactos sociais e territoriais derivados da expansão da mancha urbana e verticalização na região administrativa da Ceilândia foi necessário compreender alguns conceitos relacionados ao tema. Portanto, inicialmente, foi necessário levantamento bibliográfico, buscando autores com uma bibliografia relacionada ao fenômeno da urbanização e mais especificamente sobre a verticalização.

Foram utilizadas diversas publicações como: livros, artigos, dissertações, teses, relatórios, encontrados na biblioteca da Universidade de Brasília e em revistas e acervos de outras instituições de ensino superior na internet.

Para caracterização socioeconômica (processo histórico de ocupação da área de estudo, crescimento urbano, etc.). Foram utilizados também materiais bibliográficos, disponíveis em instituições públicas como IBGE, CODEPLAN e Governo do Distrito Federal.

Buscou-se o entendimento da problemática em uma visão mais geral, compreendendo o processo de verticalização como contribuinte para a intensa transformação do espaço nas grandes cidades. Logo após essa etapa, o próximo passo foi à busca de trabalhos que abordassem o processo de urbanização do Distrito federal e um maior conhecimento dessa região, buscando o entendimento e compreensão do surgimento do processo e as diferenciações em relação a outras áreas também impactadas pelo fenômeno da urbanização.

O trabalho foi estruturado em três capítulos de modo que, no primeiro capítulo, buscou-se uma discussão de cunho teórico e conceitual sobre o espaço urbano, os agentes e

fatores que atuam neste processo e como a criação de edifícios e oferta de imóveis interfere no processo de valorização do espaço urbano.

No segundo capítulo, buscou-se traçar uma breve retrospectiva histórica da evolução urbana e verticalização nas metrópoles brasileiras, bem como o a estreita relação entre os incorporadores imobiliários e o poder público.

No terceiro capítulo, analisou-se, o processo de expansão da mancha urbana na Ceilândia, destacando a origem da cidade, os primeiros impactos e a ação dos promotores imobiliários junto ao estado que atuaram na verticalização da região, como se comporta o mercado imobiliário, e o processo de segregação sócio espacial intensificado pela valorização da terra, destacando o programa “show de morar”, como espaço de exclusão, na medida em que apresenta barreiras físicas para a população empobrecida, apropriando-se de um espaço inicialmente público, para fins privados.

## **Capítulo 1: O processo de urbanização**

### **1.1. A produção do espaço urbano**

Para analisar o processo de verticalização é importante compreender como ocorre a produção e reprodução do espaço urbano. Para isso, foi necessário levantamento bibliográfico referente ao tema, com intuito de compreender as diferentes formas organização, bem como o reflexo da ação dos agentes modeladores sobre o espaço.

Vê-se que segundo Costa (1982, p. 28), o espaço urbano pode ser compreendido como “(...) o lócus do processo de produção, como um lugar de consumo capitalista e, sobretudo, como campo de processo de acumulação: regional, nacional e mesmo internacional”. Portanto, o espaço urbano não se formou aleatoriamente, mas atendendo às leis estruturais e conjunturais que regem sua organização.

Ainda sobre o assunto Santos (1988, p. 27) cita o espaço como “(...) conjunto de formas contendo cada qual frações da sociedade em movimento (...)”.

O processo de urbanização encontra-se relacionado às modificações que se operam nas sociedades. Portanto, além dos fenômenos sociais expressos através de formas espaciais, deve-se analisar também a conjuntura histórica na qual está inserida a complexidade urbana, com uma visão abrangente no espaço e no tempo.

Estima-se que até o século XVII a população rural constituía cerca de noventa por cento da população mundial (Anuário estatístico – 2010 - IBGE). Isso se dava pela necessidade de obtenção direta dos alimentos. Nessa época o fenômeno urbano limitava-se a existência de pequenos aglomerados urbanos com um comércio limitado de bens de consumo.

Com o tempo, passou-se a diminuir a necessidade de obtenção direta de alimentos no campo, o que levou, dentre outros motivos, a intensificação de outras atividades, econômicas, políticas, etc.

Souza (1982, p. 41) ao se referir à ocorrência do processo de urbanização:

Historicamente, é resultante da divisão social do trabalho no momento em que o aumento da produção de alimentos permitiu que uma parcela da população pudesse se desvincular da obtenção direta dos meios de subsistência, passando a se dedicar a outras atividades, especialmente ligadas ao poder político, guerreiro e religioso e à troca de produtos – o comércio.

Desta forma passaram a se desenvolver atividades econômicas e políticas, transformando núcleos iniciais em verdadeiros núcleos urbanos. Como a sociedade é dinâmica e está sempre em movimento, surgem assim novas formas de espacialização em uma mesma configuração territorial, indicando assim, o espaço urbano como fruto da formação social.

Na medida em que as cidades vão crescendo, a divisão do trabalho intra-urbano se amplia, atingindo uma divisão do trabalho entre os diferentes núcleos urbanos. Singer (1978, p. 19) “(...) este desdobramento eleva as forças produtivas a um novo patamar, pois permite o surgimento de atividades especializadas que suprem uma demanda muito mais ampla que o mercado local (...)”.

Posteriormente modificações de ordem econômica e social aliadas à expansão do capitalismo, em especial decorrentes da chamada revolução industrial, possibilitaram o crescimento e fortalecimento das cidades. O desenvolvimento industrial intensificou o crescimento acelerado das cidades pela necessidade de concentração espacial da mão-de-obra indispensável às fábricas e condição essencial à reprodução e ampliação do capital. (COSTA, 1982, p. 43).

No Brasil, a evolução urbana apresenta alguns aspectos de ordem predominantemente histórica, pois teve a presença da influência portuguesa, que se preocupou desde o início com a instalação de núcleos urbanos como meio de defesa contra interesses estrangeiros de fixação na Colônia, através da política de ocupação desenvolvida em diferentes épocas.

Inicialmente, a importância das cidades e seu papel de organizadoras do espaço estavam diretamente relacionados com a atividade econômica vigente. Assim houve



deslocamento de centros de influência conforme a colocação do mercado externo de produtos. Daí a importância do Recife, das cidades mineiras e do Rio de Janeiro e São Paulo, serem respectivamente, atribuídas ao açúcar, ao ouro e ao café.

Só a partir do século XVII, com a política de centralização comercial que surge uma economia urbana mais dinâmica que tenha a intenção de atender as demandas crescentes da população e também de formação de um mercado, intensificando dessa forma o aumento da população urbana.

A Revolução Industrial ocorrida em fins do século XVIII gerou uma grande repercussão ao nível local, primeiramente, e a nível mundial; repercussão esta que pode ser observada através de mudanças de ordem social, política e econômica.

Por muito tempo, o volume e o crescimento da população em núcleos urbanos esteve diretamente relacionado aos produtos que eram comercializados, bem como o seu poder de atração e fixação da população. Porém, com a consolidação da indústria, com mudanças políticas e econômicas ocorreram diversas modificações na organização do espaço urbano.

Dentro de um quadro estruturado com características decorrentes da economia local, a rede urbana teve seu crescimento relacionado à ocupação de novas terras, à exploração dos produtos exportados e à localização do poder político-administrativo. (COSTA, 1982, p. 48).

A Revolução Agrícola, o desenvolvimento nos meios de transporte, a pressão demográfica e o desenvolvimento da indústria pesada aliada às invenções, fizeram com que:

O mercado se ampliasse a nível regional, nacional e até internacional. Isso significou o fim da cidade como sistema institucional e funcional quase autônomo e provocou, de forma definitiva, a constituição de redes urbanas, dada a ampliação crescente da articulação entre os lugares. (SPÓSITO, 1988, p. 53)

As cidades brasileiras, antes de se converterem nos principais centros industriais, já possuíam um grau de urbanização anterior ao surgimento das primeiras fábricas. Na primeira metade do século XIX, juntamente com um sistema de transportes ainda deficiente, o desenvolvimento da técnica (que é impulsionadora da expansão industrial) era dificultado pelo regime escravista; além disso, no campo predominava o latifúndio, e o número populacional era baixo, com pouco mais de três milhões de habitantes (pois sem o surgimento de um certo

número de trabalhadores livres e assalariados, não era possível o desenvolvimento das relações capitalistas). Mas mesmo entre estas limitações havia um mercado interno restrito e fragmentado que, posteriormente, foi integrado ao mercado mundial.

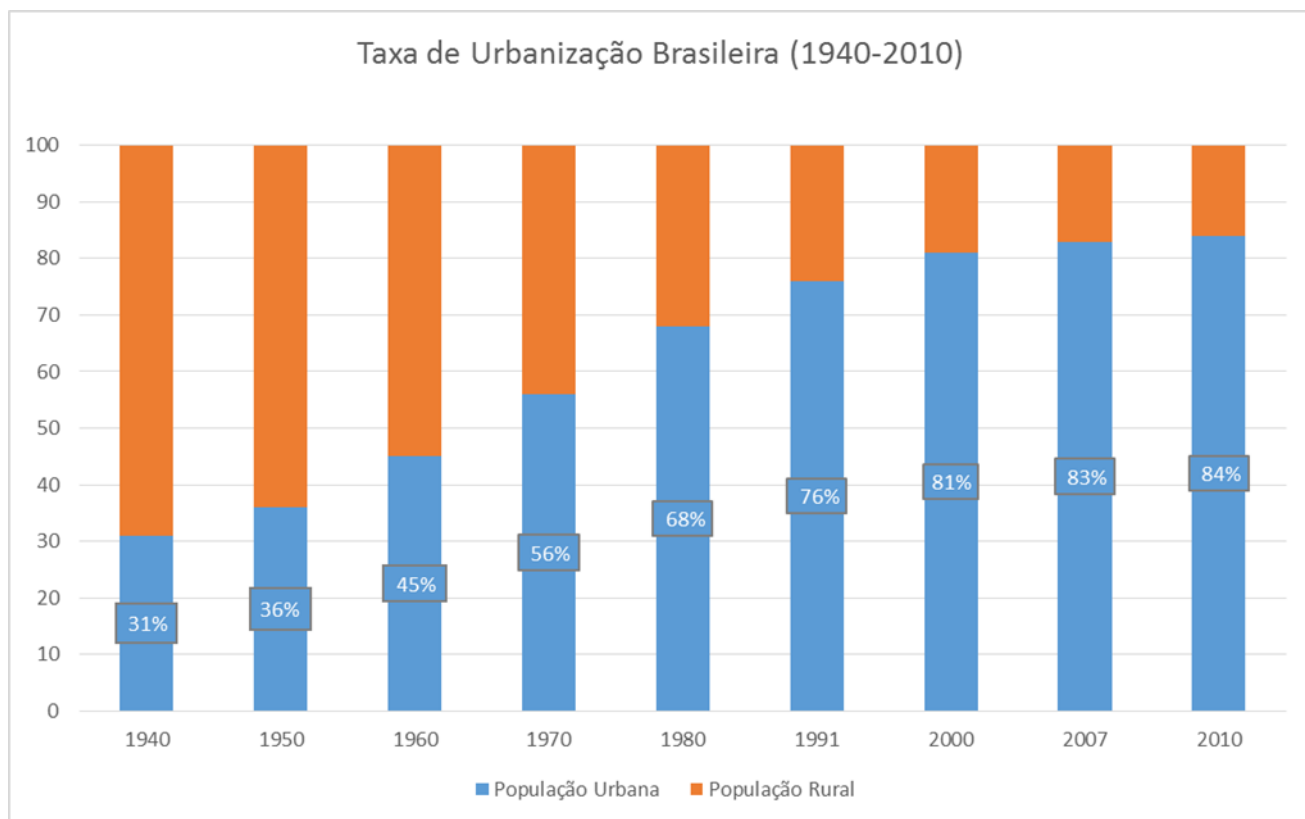
A partir de 1930 a indústria brasileira encontra espaço no mercado internacional:

Na medida em que a acumulação industrial passou a contribuir de maneira mais efetiva para a expansão do mercado brasileiro, encontrou um espaço maior para se ampliar ante as burguesias imperialistas, dado o deslocamento do mercado mundial ocorrido com a crise de 1929. (HARDIMAN; LEONARDI, 1991, p. 52)

Este período de 1930 a 1945, vivido sob o governo Vargas, constituiu um momento fundamental da história econômica brasileira, pois nele foram estabelecidas as bases para o desenvolvimento das décadas seguintes. Neste contexto se dá o surgimento da indústria pesada, essencial para o desenvolvimento (HARDIMAN e LEONARDI, 1991, p. 52).

Entre 1960 e 1970, ocorreu à inversão quanto ao lugar de residência da população brasileira, da zona rural para a urbana, oito consolidada em 1980 Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2005, de um total de mais de 184 milhões de habitantes, a população urbana brasileira era superior a 80% como mostra o gráfico 01. Este aumento da população urbana e a expansão industrial atuaram como peças-chave no surgimento das metrópoles no Brasil.

**Gráfico 01 – Taxa de Urbanização (1940 – 2010)**



(Fonte: IBGE - Anuários Estatísticos do Brasil – 2010 - Adaptado)

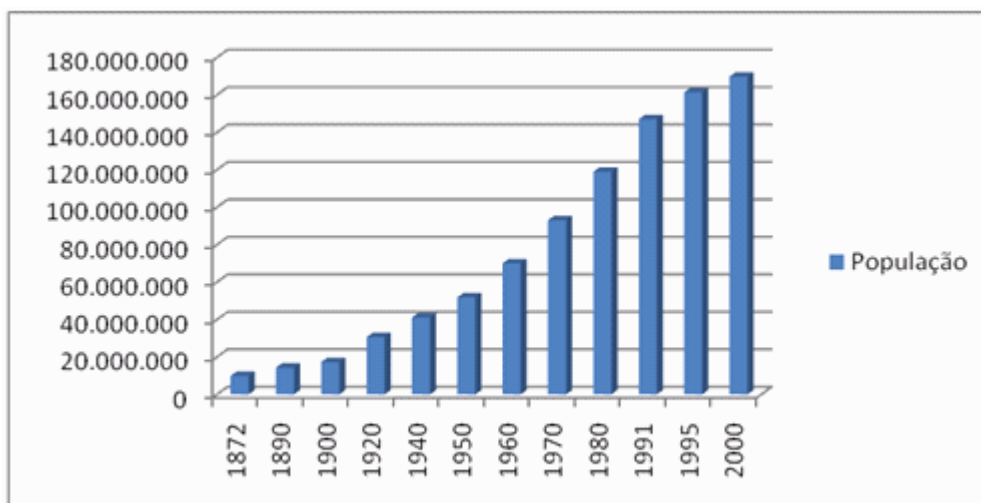
Pode-se notar que os principais elementos a exercerem influência sobre o processo de urbanização brasileira, no início do séc. XX, foram o aumento populacional e a incipiente industrialização. Nesse momento ocorreram reorganizações no sistema político-econômico que provocaram mudanças estruturais na rede urbana.

A década de 1940 foi marcada pela transição entre o período de época colonial pré-mecânica e a verdadeira integração nacional. É nessa conjuntura histórica que se estabelece uma rede brasileira de cidades, juntamente com uma hierarquia nacional, com o aparelhamento dos portos, a construção de estradas de ferro e o telégrafo, que permitiram às cidades beneficiárias aumentar o seu comando sobre o espaço regional. (SANTOS; SILVEIRA, 2001).

O aumento vertiginoso da população nacional, como ilustra o gráfico 02 e seu deslocamento do campo para a cidade intensificou o fenômeno da concentração da população

urbana. Surgem as grandes cidades, com características metropolitanas, porém cada uma delas tem sua estrutura sócio-econômico-espacial com individualização específica, de acordo sua posição no cenário econômico nacional.

**Gráfico 02 - Crescimento populacional (1872 – 2000)**



Fonte: IBGE – Anuários Estatísticos do Brasil – 2010)

Segundo Castells (1999, p. 434), “as metrópoles são megacidades que se comportam como uma rede, ou seja, cidades globais que se comportam como centros de dinamismo econômico, tecnológico e social em seus países, e em escala global, como centros de inovação cultural e política”.

De acordo com Guimarães (2004, p. 1), as regiões metropolitanas, que podem ser denominadas como Megacidades, “apresentam-se, fundamentalmente, como grandes conurbações urbanas, provocadas pela expansão territorial de municípios vizinhos e, principalmente, pela comunicação econômico-social entre as cidades, o que gera questões de ordem comum.

Barreiros (2001, p. 7), procura eleger algumas das principais características das metrópoles atuais, além do dinamismo econômico, social e cultural, que são:

idades grandes, extensas e populosas com boa infra-estrutura; boa estrutura de circulação e transportes de bens e pessoas; centros políticos importantes; grandes centros de transações comerciais e financeiras; centro de serviços especializados de abrangência nacional; sede de empresas transnacionais; proximidade e fácil interligação com áreas produtivas; boa qualidade urbana oferecendo padrões similares às outras cidades; localização geográfica estratégica, com proximidade e grandes portos e aeroportos; integração ao capitalismo internacional; integração aos sistemas intra-regionais de cidades; integração aos sistemas internacionais de infra-estrutura de informação.

## **1.2 Agentes e fatores que modelam o espaço urbano**

Diante do aumento populacional e das complexidades das atividades econômicas e sociais que permeiam a cidade, surge a necessidade de novas áreas para atender a demanda social por habitação e interesses econômicos, gerando modificações na paisagem em decorrência não apenas do aumento da densidade demográfica, mas do processo de acumulação de capital, como cita Costa (1982, p. 29), “(...) a problemática das modificações espaciais é uma decorrência do processo de acumulação do capital que precisa cada vez mais de novos espaços para a concentração da população necessária à sua reprodução(...)

O modo como se está estruturando o espaço urbano com a crescente participação do poder público, a progressiva concentração geográfica das atividades e criação de centros secundários dentro dos limites urbanos, o crescimento da atuação das empresas construtoras e imobiliárias e consequente expansão espacial das periferias, de uma certa forma explicam a disposição espacial de aglomerados urbanos atuais. Pois, na medida em que o espaço urbano não compartilha as modificações advindas por estes fatores, começa a ocupação de novas áreas, fora de seus limites políticos.

O processo de criação desse espaço é fruto de contradições e tensões, pois nele estão envolvidos os interesses do capital, em seus diversos segmentos, da força de trabalho e do Estado. Uma vez que o custo, a qualidade e a localização dessas estruturas afetam diferentemente o padrão de vida das classes sociais, é quase certo que se tornem um campo importante de disputa.

Sobre o assunto Foxley, Anit e Arellano (1979, p.78) indagam:

Deveremos primeiro examinar onde o governo tem concentrado seus esforços em termos de grupo-alvo relevantes para a estratégia de redistribuição. Tem o governo programas enfocados preferencialmente sobre a pobreza ou têm os recursos sido usados para dar suporte aos setores da economia relativamente modernos de alta renda?

Assim, a terra vai perdendo seu valor social e passa a ser vista como mercadoria, fazendo com que os agentes imobiliários comprem uma determinada área sabendo que esta receberá investimentos e será valorizado com a introdução de serviços, como pavimentação, transporte, rede de esgoto e outros tipos de usos.

Para a cidade continuar crescendo é imprescindível a disponibilidade de terras, porém, com o crescimento acelerado da população, os espaços livres vão sendo ocupado, surgindo assim à necessidade de construir habitações inicialmente na horizontal.

E como a propriedade privada é condição fundamental para a obtenção da renda de terra, acaba-se impulsionando verticalização. Contudo, é importante frisar que a intensificação da verticalização não é decorrente apenas da demanda por habitações, mas de uma rede de relações econômicas e sócias que se materializam na paisagem urbana.

O uso do solo é regulado pelo mecanismo do mercado. Dessa forma, o que define o preço da terra é o que as pessoas se predispõem a pagar, fazendo com que com que o preço por determinada área sofra oscilações e chame a atenção de poder privado interessado no valor de troca e não no valor de uso.

De acordo com Singer (1979, p. 23):

Como a demanda por solo urbano muda frequentemente, dependendo, em última análise, do próprio processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área deste espaço está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo.

O mercado imobiliário, então, é basicamente especulativo, representado pela apropriação da renda fundiária. Na medida em que ocorre a expansão urbana, ocorre paralelamente a valorização do solo, definida pelo preço base desse solo mais o valor decisivo

da localização, da necessidade de espaços para a construção das habitações, do poder aquisitivo a quem está direcionada a habitação e da infra-estrutura básica instalada pelo Estado.

Como já foi visto a demanda por moradia não é a única justificativa para a intensificação do solo urbano, que é visto pelas empresas como mercadoria e fonte lucro e dessa forma na medida em que a terra urbana é ocupada por atividades comerciais e industriais vai ficando escassa e cara, expulsando para loteamentos periféricos, cada vez mais distantes, as populações com menor poder aquisitivo.

No caso da Ceilândia, os processos como a construção da avenida Hélio Prates, instalação do metrô, verticalização e o programa chamado “show de morar”, que veio com a justificativa de criar um setor habitacional com maior conforto e áreas comerciais para benefício da população, na verdade aumentaram o preço do terra e intensificaram o processo de segregação sócio-espacial, na medida em que obrigou as populações de baixa renda a se deslocaram para regiões mais distante devido ao aumento do preço da terra.

A organização espacial da cidade capitalista é definida pelas diferentes formas de uso do solo. Por ser um produto social, pressupõe a existência de vários agentes que atuam de maneira complexa e provocam um processo de reorganização espacial via incorporação de novas áreas do espaço urbano.

O crescimento urbano exige a reestruturação de áreas já ocupadas, de modo que a expansão desenfreada de determinadas regiões cria a possibilidade de esbarrarem em outras, deslocando pessoas para novas áreas, formando-se assim, o cenário ideal para a especulação imobiliária, na medida em que permite a instalação de seus serviços.

Nesta pesquisa, assume-se, para efeito analítico, que a expansão urbana ocorre sob a atuação do Estado, dos agentes privados (promotores, financeiros e construtores) e dos usuários dos imóveis. Por entender que o usuário dos imóveis tem pequena influência nas decisões sobre alterações no uso e valor do solo, priorizou-se neste trabalho a atuação do Estado e dos agentes privados, com destaque especial para um agente fundamental para se compreender o processo de verticalização: o incorporador, que é a pessoa que promove o empreendimento.

O Estado assume papel de agente e mediador no processo de gestão do solo urbano. Agente, em razão dos diversos organismos e instituições que através de políticas públicas acabam por perpetuar o crescimento urbano, pois executa políticas públicas que se materializam na paisagem urbano.

De acordo com Aldo Paviani (1989, p. 18):

O Estado aparece como grande agente, em razão dos diversos organismos e instituições que, acionados pelo próprio Estado para proceder a finalidades precípuas, acabam por deflagrar, manter, e perpetuar o crescimento urbano. Desta forma, é o Estado foco de inúmeras pesquisas, muitas das quais tentando deslindar sua tentacular composição, poder de ação e capacidade de manter-se e ser mantido por certas parcelas da população, em especial as elites.

O Estado assume papel de mediador na medida em que coordena, controla e interfere diretamente nas ações das empresas privadas, desempenhando papel estratégico na definição das condições de investimento e atuação dos agentes privados sobre a paisagem. Destaca-se aqui, as ações governamentais, que ocorrem de diferentes formas em determinados espaços e tempos.

Segundo Aldo Paviani (1989, p. 23)

As políticas governamentais explícitas se materializam de duas formas distintas, quando se trata de problemas locacionais: De um lado, sob a forma de uma política paternalista, implementa infra-estrutura e melhorias para os bairros periféricos; de outro, fornece todas as condições locacionais para as indústrias e empreendimentos que necessitam de vastos terrenos a baixo custo na periferia.

Ainda sobre o assunto, Roberts coloca o papel do Estado na economia urbana da seguinte forma:

A intervenção do Estado é um dos maiores fatores na explicação das variações no relacionamento entre os setores de pequena e larga escala da economia urbana. Como o controle da economia fica (cada vez mais) centralizado e as cidades são planejadas para maximizar um uso econômico eficiente do espaço, muitas das ações do Estado podem conflitar com os interesses da maior parte da população urbana (Roberts, 1978, p. 135)



A expansão das cidades e a aumento da densidade demográfica estão diretamente relacionados como os investimentos públicos e privados em determinada área, que faz com a mesma aumente seu poder e seu raio de ação afetando assim outras áreas próximas.

Segundo Santos (1989, p.113):

A cidade vê crescer o seu poder e ampliar o seu raio de ação, quando o Estado cria um banco, instala o telefone internacional, abre novas vias de comunicação. Ela drena novas forças que, por sua vez, estimulam uma nova evolução. Estas inovações criam reações em cadeia.

Desta forma, todo investimento direto cria consequências indiretas, espontâneas, e nem sempre voluntárias que, às vezes, podem alcançar importância maior que as realizações voluntárias. As próprias distorções do Estado ajudam desse modo, o crescimento das cidades.

Ainda sobre o assunto, Costa (1982, p. 107) cita “(...) a expansão urbana, retratada na paisagem pela intensidade de novas residências e construções, necessita de equipamentos de infra-estrutura básica que lhe dê condições para a instalação das habitações.

Pode-se notar que são diversos e dinâmicos os agentes que atuam de forma diferenciada na expansão da paisagem urbana, como comenta Costa (1982, p.107):

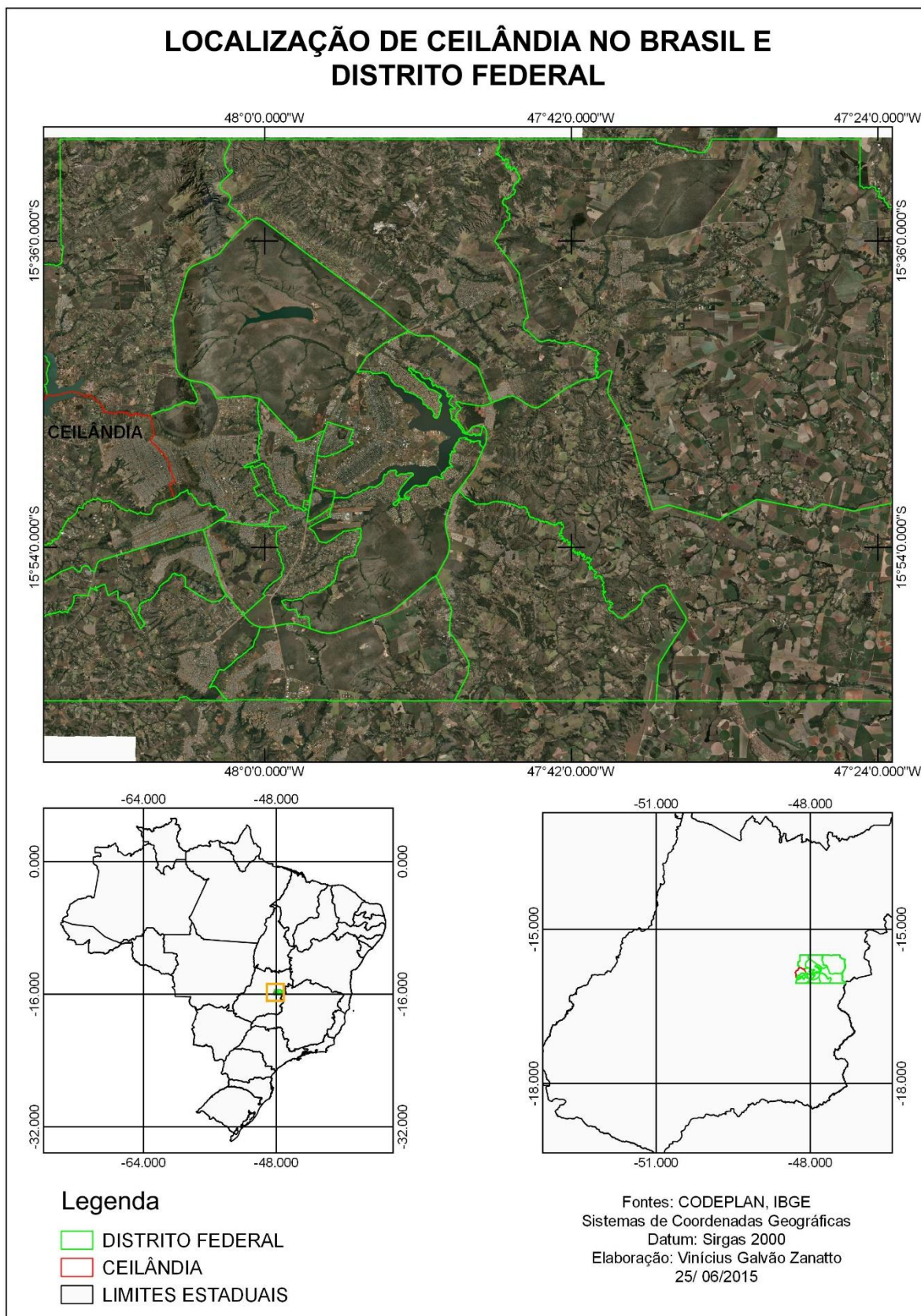
Assim, faz se sentir a atuação de diferentes agentes seja o proprietário fundiário, o empreendedor do loteamento (loteador), o corretor, os compradores dos lotes (moradores) e o Estado, através de seu aparelho técnico, legal e financeiro; os quais de acordo com seus papeis e o relacionamento entre si, permitem que o espaço se estruture com peculiaridades próprias.

Para se compreender o processo de verticalização urbana na Região Administrativa da Ceilândia, situada no Centro do Brasil e oeste do Distrito Federal, como mostra o mapa 1, foi importante esclarecer algumas questões de cunho teórico sobre o processo de expansão urbana, por entender que esse processo tem uma relação direta com o tema abordado.

Portanto, depois de compreender a forma como ocorre a expansão urbana, bem como os agentes e fatores incluídos neste processo, partiremos para o segundo capítulo, onde se procurou esclarecer algumas questões acerca da verticalização urbana partindo de uma análise

geral, tomando como exemplo casos de verticalização urbana no Brasil para posteriormente no terceiro capítulo abordar especificamente a questão da verticalização urbana na Região administrativa da Ceilândia.

Mapa 1 – Localização de Ceilândia no Brasil e Distrito Federal



## Capítulo 2: O processo de verticalização Urbana

Para se compreender o processo de verticalização urbana, utilizou-se a definição de Mendes (2009, p. 19) que cita tal processo como “(...) construção de edifícios de quatro pavimentos ou mais(...)”

Para Mendes (1992, p. 30):

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

Já Someck (1997, p. 30), relaciona à cidade vertical a noção de edifício alto, de arranha-céu e define verticalização “(...) como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitado pelo uso do elevador”.

Costa (2000, p. 30) por sua vez, ao estabelecer uma análise entre a verticalização e as transformações do espaço urbano, explica que “(...) a verticalização tem se caracterizado como elemento responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, uma vez que ela produz solos adicionais superpostos”.

Para Macedo (1987, p. 9), “(...) verticalizar significa criar novos solos sobrepostos que abriguem um grande contingente populacional”.

Na interpretação de Ramires (1988, p. 98) “a verticalização não deve ser considerada como uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das diferentes cidades”.

Ainda sobre a abordagem de Ramires,

A partir deste conjunto de pesquisas realizadas, é possível adiantar alguns pontos de consenso entre as idéias apresentadas pelos diferentes autores, tais como a tese de que a verticalização é a própria identidade do processo de

urbanização no Brasil; é um fato típico dos tempos modernos; é responsável por profundas alterações na estrutura interna das cidades; as práticas sócio espaciais dos incorporadores estão no bojo do processo de verticalização; a legislação urbana assume um papel de destaque na dinâmica da verticalização (RAMIRES, 1998, p. 101).

No Brasil, inúmeros estudos têm sido considerados sobre diversos estudos com a intenção de apreender e de explicar a verticalização que, para Macedo (1991, p. 68), “(...) cria novas morfologias e formas de comportamento urbano”. Este fenômeno seria o reflexo de representações simbólicas do poder econômico, status social, comodidade, modernidade e como possibilidade de multiplicação do solo urbano.

Partindo desse pressuposto pode-se concluir que a construção vertical consiste basicamente na produção desdobrada de pavimentos num único terreno e dessa forma um edifício pode ser qualquer imóvel que apresente esta natureza ou tipo de construção, independentemente do número de pavimentos.

Segundo Santos (2006, p. 45) o que define a verticalização não é a quantidade de pavimentos, mas a natureza da produção, em que se reproduz desdobradamente, conforme o número de pavimentos, uma parcela do solo urbano.

### **2.1. Breve contexto histórico da verticalização no Brasil**

Uma das características marcantes das cidades brasileiras é o processo de verticalização urbana. A produção de edifícios de vários pavimentos passou a ser expandida em meados da década de 1920, no contexto do processo de substituição industrial das importações, sendo as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro os principais destaques, como mostram as figuras 1 e 2, a seguir:

**Figura 1** – Vale do Anhagabaú – São Paulo (1919-1920)



Fonte: BECHERINI, 2015 – Oficina de Crítica, Artes e Afins



**Figura 2** – Edifício do Jornal “A noite” – Rio de Janeiro (1929)



Foto: MONTEIRO,2013 – Acervo Instituto Moreira Salles

Nesse contexto, o Brasil passou por inúmeras transformações significativas vinculadas às inovações técnicas na área da construção civil; às mudanças no sistema bancário com expansão da creditização para obtenção de imóveis; nas imposições culturais de uma nova forma de morar, dentre outros.

Com o progressivo aumento da população, surge a necessidade de aprimorar os equipamentos e serviços públicos, destacando-se os de consumo coletivo. Emerge daí uma racionalidade maior no processo construtivo, manifestado também no processo de verticalização. Embora preservadas algumas características do período colonial, inicia-se um novo projeto arquitetônico com novas tecnologias.

Destaca-se aqui as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, por ser um marco no processo de verticalização urbana no Brasil. Os anos 20 caracterizaram-se por uma contradição que gerou problemas de ordem urbanística. O grande desenvolvimento tecnológico e industrial do País não se acompanhou de uma legislação que atendesse às imposições da “nova era” da construção civil no Brasil.

As décadas iniciais do século XX demonstram um grande surto de construções, do qual advêm as primeiras firmas especializadas no setor da construção civil, como indica a Secretaria de Economia e Planejamento:

O solo urbano passou, então, a ser objeto de transações lucrativas, por força da urbanização, da valorização de obras urbanas e do desenvolvimento dos serviços de infraestrutura. Formaram-se, assim, instituições financiadoras, como as sociedades de capitalização e os bancos de crédito hipotecário, também chamados de crédito real, que, principalmente no Rio de Janeiro e em São Paulo, iriam estimular a transformação de grandes áreas em bairros residenciais (os bairros jardins, bem como a construção de edifícios de apartamentos e de escritórios comerciais, difundindo-se, por conseguinte, as formas capitalistas de organização do setor. (1978, p. 55)

Em 1926 tem início a produção de cimento no País. O mesmo estímulo seria dado à produção de materiais de construção em geral, como a fase de substituição de importações gerada no período da segunda guerra mundial.

“A industrialização substitutiva de importações proporcionou significativa ampliação e diversificação da produção nacional, com reflexos sobre todos os setores, inclusive sobre a nascente indústria de construção. A urbanização, crescendo, alargou o mercado de edificações. A década de 1930/1940 assistiu à multiplicação de uma grande inovação no setor residencial, os prédios de apartamentos, enquanto a valorização do terreno urbano dava arrancada ao processo de verticalização das cidades” (SEPLAN, 1978, p. 57).

O Estado passa a assumir, nesse período (décadas de 30 e 40), importante papel como responsável pela infraestrutura e também no subsetor de edificações, mediante legislação urbana e criação de caixas econômicas e fundos de financiamento. (Souza, 1995, p. 82).



O mercado habitacional continuou estagnado, apesar das iniciativas do Estado para dinamizá-lo, por meio do financiamento concedido pelas caixas econômicas e institutos de previdências à aquisição de moradias de custo mais reduzido.

Vale lembrar que as mudanças que se operavam na conjuntura econômica e urbana da cidade apresentavam reverberações mais amplas, superando a questão do ordenamento e do embelezamento arquitetônico, como mostra a figura 3.

**Figura 3** – Verticalização de São Paulo (1920 – 1950)



Fonte: MELLO, 2014 – Acervo Digital

A partir da década de 60, o Estado assume definitivamente a tutela da construção civil no Brasil em quase todos os subsetores, desde a construção pesada para o provimento de infraestrutura necessária a reprodução do capital, numa época de forte crescimento econômico, até o amparo às edificações, que recebeu grande impulso com o Plano Nacional de Habitação(PNH), dinamizado socialmente a partir da instituição do fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do sistema brasileiro de Poupança e Empréstimo. (SOUZA, 1995, p. 83)

A partir de 1976, a construção civil, assim como outros setores da economia entrou em crise. Porém é importante considerar, o poder de articulação da construção civil com outros setores, bem como, sua dependência em relação ao setor público. Neste momento ocorre também a consolidação de grandes empreiteiras e, mais recentemente, a entrada de empresas estrangeiras no setor.

Dessa forma, pode-se notar o grande potencial do processo construtivo brasileiro, quem implica um interminável processo de verticalização, como mostra a figura 4.

**Figura 4** – Fotografia Aérea do Bairro de Tambaú – João Pessoa - Paraíba



Fonte: SILVERA, 2011; VASCONCELLOS, 2008

No final do século XX ocorreu expressiva intensificação da construção de edifícios destinados prioritariamente ao uso residencial, permitindo caracterizar o Brasil como um país onde os edifícios constituem-se na principal forma de morar, principalmente nas metrópoles brasileiras (FRESCA, 2009, p. 11).

Sobre o processo de verticalização, Souza (1984, p. 119) explica (...) é uma especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e destinação prioritária para a habitação (...)

A dinâmica sócio-espacial brasileira possibilitou a conformação de inúmeras aglomerações urbanas acompanhadas do crescimento populacional e a criação de novas cidades.

Segundo Fresca (2009, p. 12):

Nessa intensificação da urbanização, a construção de edifícios, foi um dos destaques na produção do espaço urbano, onde os distintos agentes sociais fizeram uso de tal processo para a continuidade da reprodução do capital e da manutenção dos processos de segregação socioespacial, dentre outros.

Um aspecto importante ligado ao processo de verticalização urbana é a complexificação da divisão social do trabalho, com acentuadas alterações nas classes sociais, a atender o mercado consumidor dos edifícios residenciais.

O processo de verticalização é dinâmico e produto das constantes modificações e dos novos conteúdos da urbanização brasileira. Esse processo, aos poucos, tornou-se uma forma privilegiada de segmento fundamental da reprodução do capital no espaço, associado à nova forma de morar.

## **2.2. Estado e o capital imobiliário**

Por constituir uma revolução na forma de construir, a edificação interfere na dinâmica da acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil, pois “a penetração da técnica associada ao surgimento de múltiplos agentes interessados nessa produção, articula-se sobre formas que se vão diferenciando no tempo” (SOUZA, 1994, p. 88).

São vários os agentes que atuam na produção do espaço urbano e no processo de verticalização. Segundo Almeida (1989, p. 173-5), cada autor define a seu modo os agentes, suas características e suas estratégias.

Assim, Form (1971) define os seguintes agentes: a indústria imobiliária, os proprietários industriais, os proprietários individuais, os inquilinos e o setor público. Já Capel (1974) considera como agentes as grandes empresas construtoras e o Estado. Harvey (1973), em seu estudo sobre Baltimore, considera como agentes os proprietários individuais, os agentes imobiliários, os proprietários de terra e de imóveis, a indústria da construção civil, as instituições financeiras e as instituições governamentais. (SOUZA, 1994, p. 189).

Apesar dos diversos agentes envolvidos no processo de verticalização urbana, priorizou-se nesta pesquisa os agentes imobiliários e o Estado, bem como a forma como se articulam no espaço urbano.

Um dos principais integrantes da promoção imobiliária é o Incorporador, que desenvolve diversas ações como, compra do terreno, aprovação da planta do edifício na prefeitura e registro da incorporação no registro de imóveis.

Apesar dos riscos corridos pelo Incorporador e das “incertezas” do mercado, o mecanismo da incorporação, em realidade, passou a ser extremamente lucrativo.

Portanto, o incorporador, na realidade é quem promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical. Em outras palavras, ele fabrica o solo, processo que vai desde a compra do terreno até a venda, para o consumidor final, da mercadoria produzida. Ele arca com maior número de custos do processo de edificação, porém também realiza o maior lucro.

A natureza e longevidade do processo produtivo de habitação sempre fez com que essa atividade, seja, no Brasil, subsidiada pelo Estado. Os empresários da construção civil e da incorporação imobiliária são extremamente combativos em relação a esse aspecto.

“O governo deve compreender que tem que arranjar mais recursos para a construção de moradias, além da caderneta de poupança e do fundo de garantia (O Estado de S. Paulo, Suplemento Espacial, São Paulo, 14 jun. 1988, p. 10)

A produção do edifício pode ser feita exclusivamente com recursos privados, porém o Estado atua no processo de verticalização na medida em que libera o solo e é responsável pela infraestrutura física e de acessibilidade dos bairros. Portanto, as alternativas dos incorporadores

estão ligadas à maior ou menor atuação do poder público na preparação e manutenção dos equipamentos básicos do solo urbano.

Segundo Souza (1994, p. 196) “(...) o estado que, em última análise, não só libera o solo para a verticalização (lei de zoneamento e uso do solo) como promove a sua valorização através da implementação das políticas públicas(...)”

O Estado atua formulando ou aprimorando políticas e outros mecanismos de controle que tendem a se tornar mais rígidos, a fim de consolidar os privilégios das classes dominantes. Desta forma, elabora leis e normas vinculadas ao uso do solo, como as normas de zoneamento e código de obras.

De modo geral o Estado é de importância fundamental no processo de estruturação e reestruturação do espaço urbano por dispor de um conjunto de instrumentos e mecanismos que pode empregar para este fim.

A cidade transformou-se em locus destacado da concentração, da produção e da reprodução do capital e da força de trabalho, em que as transformações sócio-espaciais são reguladas pela lógica da acumulação de capital.

As cidades brasileiras passaram e passam por um rápido e intenso processo de crescimento físico-territorial, populacional e de renovação urbana, sobretudo, no final do século XX, renovação tal para atender aos interesses da classe dominante e de grandes empresas.

Sobre o assunto Fresca (2009, p. 19) coloca que:

Frente às diferentes possibilidades de produção e de reprodução do espaço urbano, ocorre, inicialmente, a expressão físico-territorial por intermédio de terras de uso rural ao uso urbano, via loteamentos, conjuntos habitacionais, entre outros. Contudo, dentre às inúmeras estratégias utilizadas para a reprodução do capital, tem se destacado a verticalização, cujo crescimento quantitativo e espacial apresenta peculiaridades que, ao longo de seu processo, vem alterando a paisagem urbana e o modo de viver nas cidades.

No Distrito Federal não é diferente, cada vez mais pode se observar os grandes prédios no horizonte brasiliense. Para se compreender bem essa questão é necessário definir claramente

esse processo, bem como os agentes relacionados. Neste capítulo, buscou-se entender o porquê do deslocamento da ação imobiliária para a periferia de Brasília e como ocorreu o processo de verticalização na Região Administrativa da Ceilândia.

Como vimos nos capítulos anteriores, a terra vem perdendo seu valor social e se tornando mercadoria. Desta forma, busca-se sempre a maximização dos lucros, atendendo assim a lógica do capital.

Diversos agentes modeladores do espaço atuam para que ocorra o processo de verticalização urbana em uma determinada região, visando seu valor de troca e não de uso, como já foi explicitado. Sendo um símbolo da modernidade, os “arranha-céus” são cobiçados pela elite e classe média brasileira, que funciona como característica imprescindível da verticalização. Ou seja, é necessário a vontade da classe média de possuir certo espaço, para que ali ocorra o processo de verticalização.

Segundo Souza (1994, p. 131) é preciso verificar que há uma camada social que se desenvolve que é minoritária, porém relativamente abastada e que vêm morar em edifícios. Para atender essa demanda são realizados incentivos e motivações através de políticas governamentais e ação de agentes imobiliários.

Nesse sentido, o espaço urbano vem sendo construído, gerido e utilizado pelos agentes modeladores de maneira a reproduzir as estruturas de poder e de dominação presentes na sociedade, definindo normas de comportamento e impondo um modo de vida.

Mesmo contando com legislações urbanísticas que objetivam dotar a cidade de melhores condições, tem-se observado por parte do poder público a preocupação em atender aos interesses de determinados agentes sociais responsáveis pela produção e reprodução do espaço.

A pressão exercida por empresas incorporadoras, construtoras e os proprietários de terras junto aos órgãos competentes têm sido comum nas grandes cidades e tem contribuído para que documentos sejam alterados visando beneficiar esses segmentos.

Diversos impactos sociais e ambientais oriundos do crescimento populacional e do processo de verticalização vem se mostrando cada vez mais presente nas grandes cidades. Um desses problemas é a intensificação do problema de segregação sócio-espacial na cidade mediante localização dos edifícios em áreas mais privilegiadas, enquanto a população de menor poder aquisitivo é obrigada a se dirigir para áreas periféricas, desprovidas de infra-estrutura.

## **Capítulo 3. Verticalização da Ceilândia.**

### **3.1. Conhecendo o objeto de estudo**

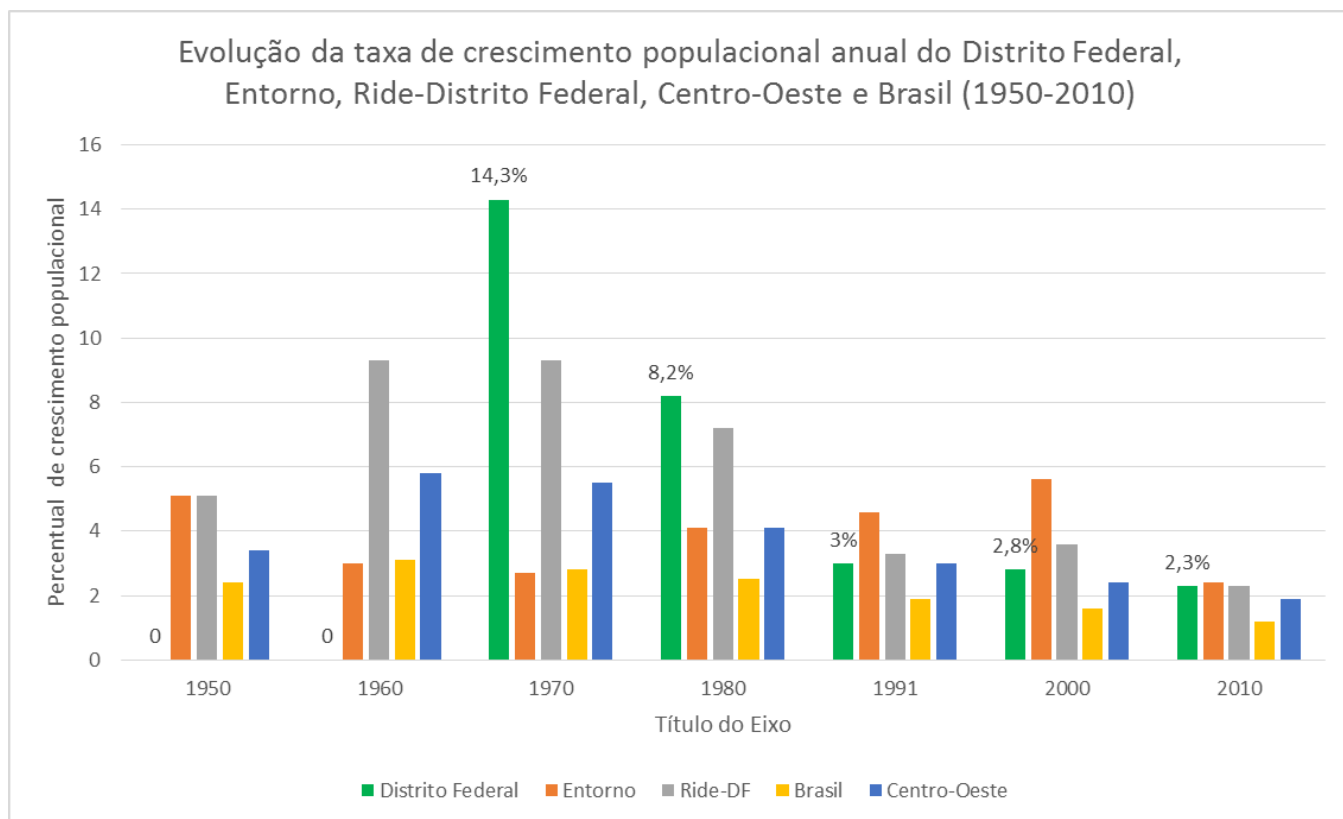
A transferência da capital para o centro do País durante a presidência de Juscelino Kubitschek foi planejada por idealizadores que traziam consigo a idéia de que a capital federal deveria se atentar aos padrões de modernidade.

Sendo assim a busca pela construção de uma cidade que representasse o ideal de modernidade era o foco do processo que foi conduzido como o Estado sendo seu maior idealizador, planejador, financiador, projetista e proprietário do solo (STEINBERGER, 1999, p.30).

A transferência da capital para o Centro-Oeste atraiu grandes fluxos migratórios, resultando em um aumento vertiginoso na população do Distrito Federal, Entorno e Ride Distrito Federal, principalmente nos anos 1970, quando, segundo IBGE, ocorreu um aumento de 14,3% da população do Distrito Federal, como mostra o gráfico 03.



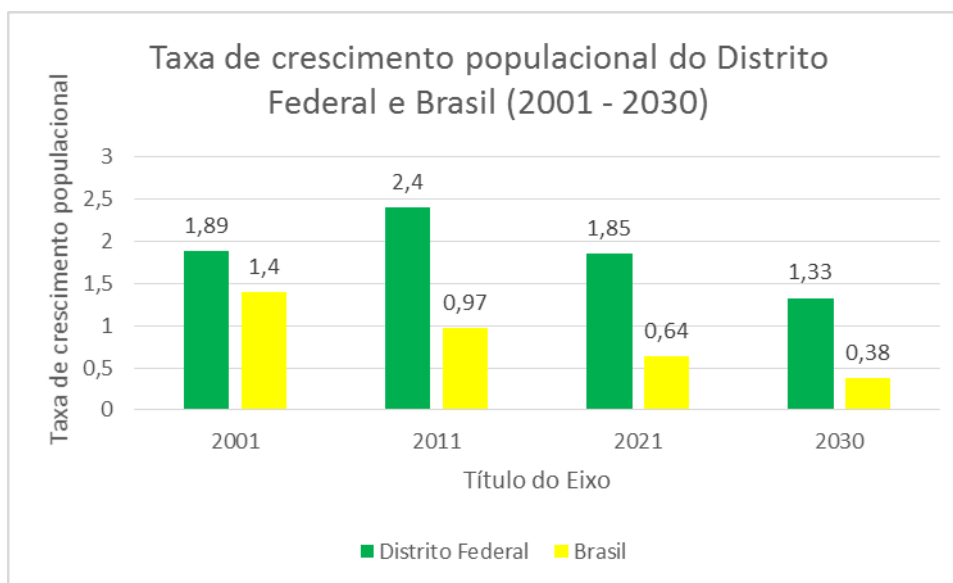
**Gráfico 03** – Evolução da taxa de crescimento populacional



(Fonte: IBGE – Anuários Estatísticos – 2010 – Adaptado)

Segundo Dados da projeção da população do Brasil e das Unidades Federativas do IBGE, de 2010 a 2030 a tendência é que em 2030, o Distrito Federal diminuirá o ritmo de crescimento, alcançando a marca de 1,33%, enquanto o Brasil, por sua vez, poderá chegar a um crescimento de 0,38%, como mostram o gráfico 04.

**Gráfico 04 – Taxa de crescimento populacional do Distrito Federal e Brasil**



Fonte: IBGE – Projeção da população do Brasil - 2015

O crescimento populacional alinhando ao rápido processo de urbanização resultou, dentre outros problemas, na intensificação do número de favelas em Brasília, levando o governo a criar um programa de erradicação das invasões no Distrito Federal, pois uma grande massa de trabalhadores, em sua maioria nordestinos, veio para Brasília na época de sua construção e acabaram instalando-se em regiões irregulares, com condições extremamente precárias, morando muitas vezes em barracos na capital federal.

Muitas oportunidades de emprego foram oferecidas principalmente na área de construção civil, pois seria necessária uma grande quantidade de mão de obra para cumprir a promessa dos 50 anos em cinco.

Em Brasília, que abrigava grande massa de trabalhadores, foi marcante a consolidação de uma política de segregação e exclusão dos pioneiros da construção. Na capital consolidou-se a dualidade entre o poder público e a população trabalhadora.

Os seus autores são os intelectuais e os operários, o político e o cidadão comum, o nacional e o estrangeiro, o morador e o visitante, o simpatizante e o revoltado, todos envolvidos pela força inquietadora da ideia mudancista ou, em tempos mais recentes, de sua singular forma de vida. (MIRANDA, 1984, p. 85-86).

Inicialmente as terras do Distrito federal pertenciam ao governo federal, eliminando os obstáculos da parte dos proprietários de terra, evitando assim a especulação e grilagem de terra, porém como o Habitat é oficialmente controlado pelo estado, não houve como evitar o surgimento de favelas na cidade nova, pois a construção de casas era insuficiente para suprir a demanda dos que chegavam (SANTOS, 1989, p. 105).

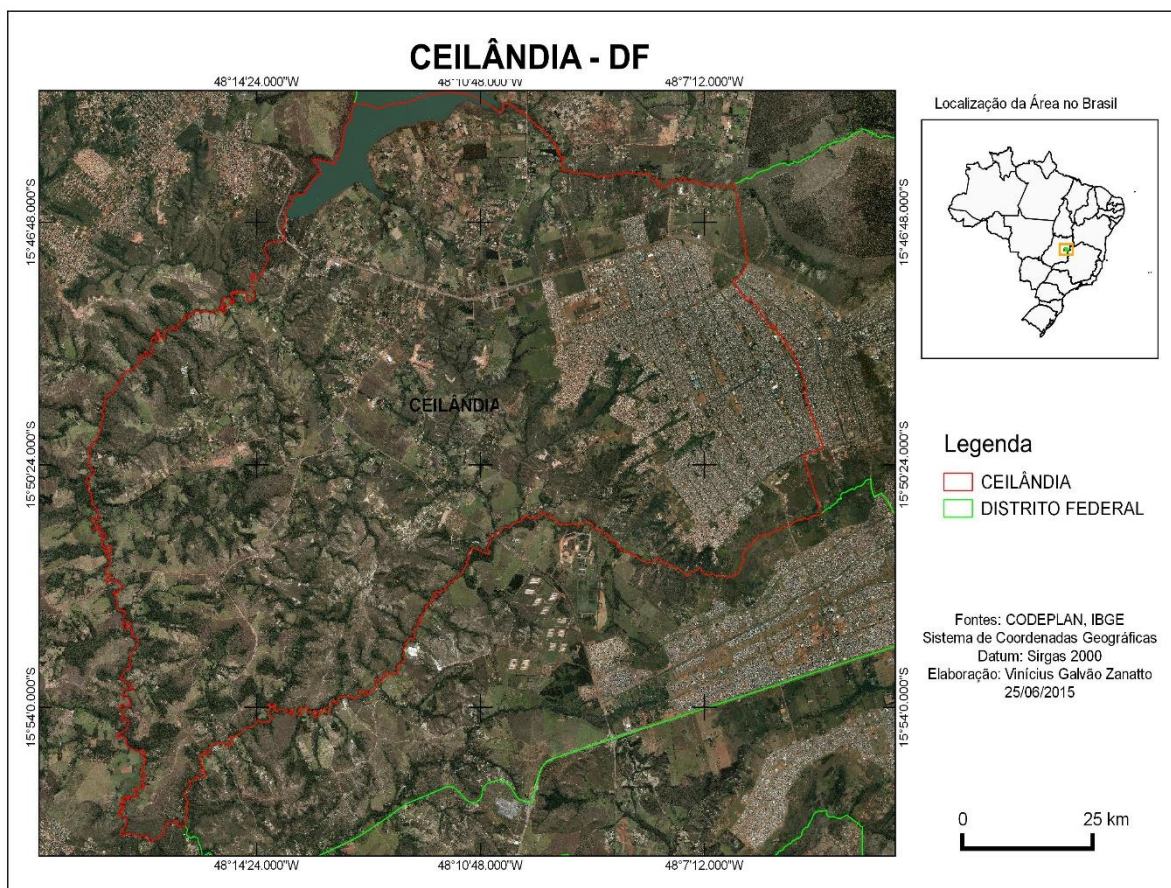
Essas ocupações precárias deveriam ser temporárias e desfeitas com o termino das obras de Brasília, por isso o plano inicial de Lucio Costa incluía a necessidade de impedir a “concentração de favelas” tanto na periferia urbana quanto à rural. Caberia a NOVACAP estabelecer diretrizes para os assentados com objetivo de que o Plano Piloto fosse preservado em suas condições originárias e permitindo prover “acomodações descentes e econômicas para a totalidade da população” (COSTA, 1995, p. 72).

Toda essa população representava uma enorme preocupação para o Estado, que posteriormente agiria por meio de uma Campanha de Erradicação de Invasões (CEI), que iria ser materializada na inauguração de Ceilândia, situada a oeste do plano piloto e centro-oeste do Brasil como mostra o mapa 1 e 2.

Sobre o assunto, Resende (1991, P.217) comenta:

É bom que se diga que começou cedo à diferenciação social refletida na ocupação do espaço em Brasília. Paralelamente ao assentamento planejado do Plano Piloto foram surgindo adaptações e novas formas de ocupação espontâneas, não prevista nos projetos. Já no início da construção havia os “acampamentos” das firmas construtoras, verdadeiras vilas onde viviam operários, engenheiros e técnicos, e que se esperava fossem desaparecendo quando os trabalhos terminassem.

**Mapa 2 – Ceilândia - DF**



No entanto, sabe-se que, o programa não tinha unicamente a intenção de atender a demanda da população de baixa renda, e sim afastar do centro as pessoas de baixa renda, segregando-as em espaços cada vez mais distantes de Brasília.

Todo esse processo de exclusão da população trabalhadora para as cidades-satélites constitui uma dinâmica estudada e analisada por vários pesquisadores ao redor do mundo. Ainda segundo Henry Lefebvre, no momento em que as dinâmicas urbanas e sociais ameaçam o domínio e os privilégios de uma classe dominante, esta expulsa do centro urbano e da própria cidade o proletário (LEFEBVRE, 1991, p. 14).

A criação da Ceilândia repetiu, em dimensões gigantescas, a prática corrente de afastar os pobres para áreas longínquas, não conurbadas e desprovidas de infra-estrutura, presente desde o período que antecedeu a inauguração da capital (PAVIANI, 1996).

**Figura 5 - Ceilândia – DF na década da 1970**

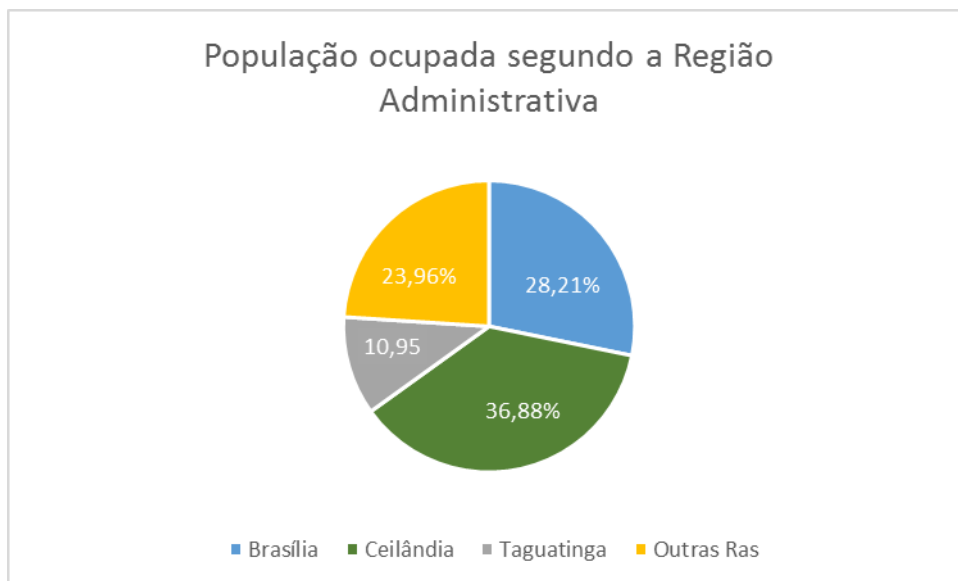


Fonte: Correio Braziliense – 2011 – Série de reportagens

Na época da construção de Brasília, Ceilândia abrigava cerca de 80 mil pessoas, em 2013 a Região Administrativa IX abrigava a maior população do Distrito Federal, com um total estimado para 2013 de 449.592 habitantes (CODEPLAN, 2013, p.16).

O crescimento populacional ocorrido na Região Administrativa correspondeu ao crescimento populacional de Brasília, pois a Ceilândia abrigara grande parte da população que chegara e em 2013, a CODEPLAN registrou que a respectiva RA tinha o maior contingente populacional do Distrito Federal, como mostra o gráfico 05.

### Gráfico 05 – População ocupada segundo Região



Fonte: PDAD 2013 - Codeplan

O número de pessoas vem crescendo cada vez mais na IX RA, aumentando assim a necessidade de se construir novas habitações. O número de moradores cresceu, porém a estrutura e condições de moradia e sobrevivência da cidade-satélite não acompanharam este crescimento.

Segundo o administrador regional da Ceilândia “uma das principais dificuldades enfrentadas pela população local é a falta de infraestrutura de sua vasta área, que conta com muitos terrenos desocupados.

A ideia de promover a erradicação de favelas no Brasil ocorreu sob o autoritarismo do regime militar e com a criação de novas cidades próximas ao centro como a Cidade de Deus no Rio de Janeiro e a Ceilândia no Distrito Federal.

Em Brasília, esse processo foi acompanhado por agentes imobiliários como bancos, empresas construtoras, bem como o próprio governo local se articulam em torno da população definida como ‘agente-paciente’ (PAVIANI, 1997). Essa categoria de sentido ambíguo remete à situação de uma mesma população, que por um lado é agente por ser trabalhadora consumidora e construtora de suas moradias, e por outro lado é paciente ao se curvar diante das ações do Estado e de empresas que atuam no mercado imobiliário.

Assim sendo, expandem-se as distâncias das novas cidades sem infraestrutura, com grandes contingentes populacionais. Portanto, Ceilândia trata-se de um espaço segregado com precários equipamentos urbanos insuficientes para o suprimento das necessidades locais. Isso reforçou a secundarização da vida dessas cidades que inicialmente dependiam da oferta de empregos e serviços, do núcleo central representando pelo Plano piloto.

O processo de ocupação e urbanização da RA da Ceilândia gerou diversos impactos desde sua fundação. Um grande impacto foi à segregação sócio espacial, que exprime uma tendência de organização do espaço em função de critérios da diferença de classe econômica, gerando pobreza e preconceito regional.

O princípio essencial que influencia essa separação é a distribuição da moradia e locais de circulação no espaço urbano. Segundo CASTELLS (1976, p. 26) “O que é socialmente significativo não é a pobreza ou a discriminação em si, senão a fusão de certas situações sociais e de uma localização específica na estrutura urbana como reflexo da estratificação social geral”.

Toda a preocupação com o planejamento não conseguiu fazer com que a realidade histórica do Brasil estivesse alheia a Brasília, e o processo de segregação espacial e social só iria se acentuar cada vez mais, criando em 1971 a cidade-satélite de Ceilândia. (MORAES, 2004, p. 40).

De fato, a segregação urbana não é simplesmente a projeção direta no espaço do sistema de estratificação, mas uma consequência direta da distribuição de renda e acesso ao espaço urbano.

O processo de urbanização, em especial a divisão do solo urbano, por um lado expressa níveis de desigualdade, como o de classe social, por outro incentivava determinados grupos a se perpetuarem, apropriando-se dos benefícios da urbanização deixados por outros segmentos marginalizados nos assentamentos sem infraestrutura.

Em outra abordagem, apresentada por Nunes (1997, p. 14), a pobreza na forma da segregação sócio espacial seria o processo por meio do qual se originou uma urbanização periférica, que constituiu vários problemas, tais como a “má qualidade dos serviços coletivos e

problemas sociopsicológicos decorrentes das dificuldades de adaptação dos migrantes a um novo espaço”.

Em 2013 a Região Administrativa de Ceilândia possuía cerca de 450 mil habitantes. Os números de 2013 são da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD), da Companhia de Planejamento do Distrito Federal (Codeplan).

Apesar de constituída historicamente por imigrantes predominantemente nordestinos, hoje mais da metade da população é natural do próprio Distrito Federal e mora na Ceilândia há 15 anos ou mais.

A taxa de crescimento demográfico entre 2011 e 2013 foi de 5,45%, maior que a do DF (2,3%), devido, em grande parte, ao surgimento dos condomínios Sol Nascente e Pôr do Sol.

Ceilândia é uma localidade que possui um dinamismo próprio e oferece um terço de postos de trabalho aos seus moradores. A renda domiciliar média da população é da ordem de R\$ 2.509, e a renda per capita é de R\$ 718.

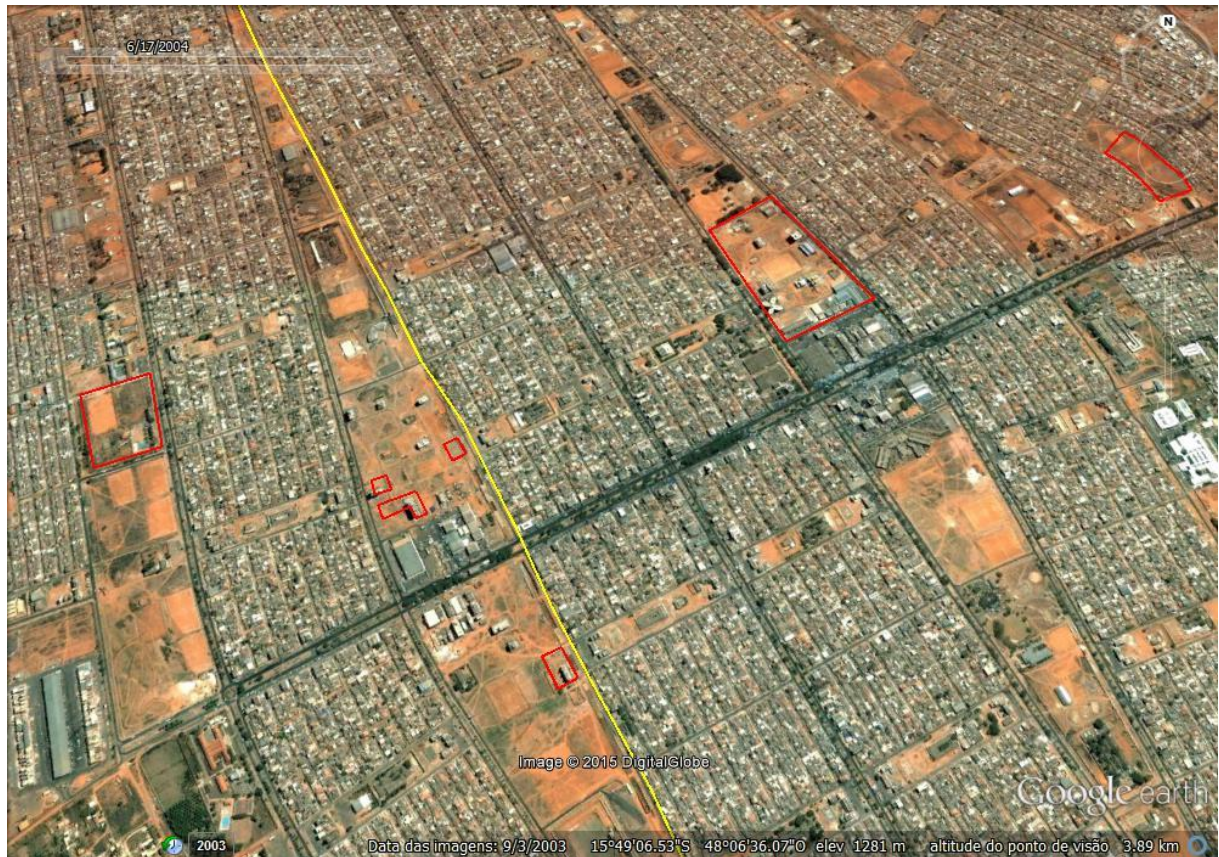
Entre os habitantes que trabalham 30% desenvolve atividades no comércio e 26,8% atuam na área de serviços em geral e em outras atividades. A maioria dos residentes da região – 36,8% – trabalham na própria RA.

### **3.2. O processo de verticalização urbana da Ceilândia**

Ceilândia cresceu de forma desordenada nos últimos 40 anos e, como já não pode crescer para os lados, agora está se expandindo para cima, com a construção de inúmeros prédios como mostram as figuras 6 e 7 comparando a região em 2004 e em 2014.



**Figura 6** – Ceilândia - DF em 2004

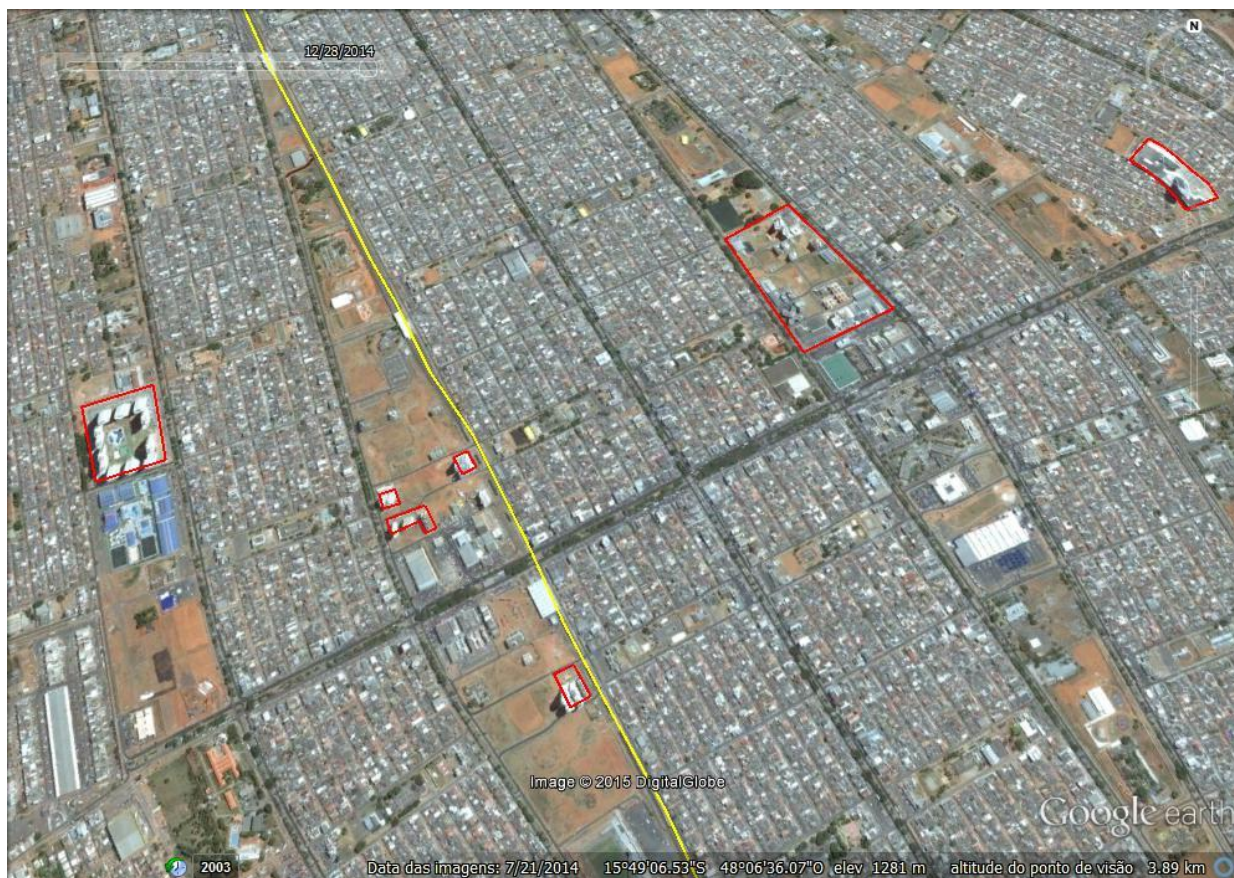


Elaboração do autor (setembro de 2015).

Pode-se notar na figura 6, o traçado em amarelo, que representa a linha de metrô que só viria a ser construído anos depois e a área destacada em vermelho que representam locais que receberam grandes investimentos em infra-estrutura, como o residencial Allegro, do programa show de morar, o SESC e o Shopping JK, como mostra a figura 3.



**Figura 7** – Ceilândia – DF em 2014



Elaboração do autor (setembro de 2015)

Na figura 7, o traçado amarelo representa o sistema de metrô, já construído. Sabe-se que o metrô e a construção do Shopping JK e outros empreendimentos, destacadas em vermelho, teve papel estratégico na verticalização da região, na medida em que atraiu mais pessoas para Ceilândia e Taguatinga.

O aumento da densidade demográfica e o crescimento econômico da população começam a operar mudanças nos cenários de Samambaia e Ceilândia. De acordo com a Companhia de Planejamento do Distrito Federal (Codeplan), as duas regiões administrativas têm apresentado um significativo crescimento populacional, o que leva à verticalização das cidades.

A especulação imobiliária também chegou à cidade. Há seis anos, uma casa na área central com dois quartos, sala, cozinha e banheiro saía por R\$ 60 mil. Hoje, um imóvel semelhante não sai por menos de R\$ 280 mil. “Normalmente é o cliente que vendeu um imóvel mais caro e quer dividir aquele valor por dois. Ele vem aqui, compra a sua residência e consegue

comprar mais uma. Para que tenha algum rendimento, vai conseguir algum lucro naquilo, tanto na valorização que é emergente, quanto para sua renda aumentar”, explica o corretor de imóveis Peron Silveira\*.

Segundo pesquisa feita pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal (Codeplan), 46,1% dos domicílios em Ceilândia são próprios e já foram quitados; 4,3% é próprio e está sendo pago; 22,6% dos domicílios são alugados e 18,5% das casas estão em terrenos não legalizados.

Mesmo não tendo uma das maiores rendas per capitado DF, a cidade é lugar de oportunidades para quem quer investir e empreender, sendo hoje reduto da classe C. Não por acaso, grandes empresas, como a Rede Extra de Supermercados (Grupo Pão de Açúcar), instalaram-se na cidade.

Essa massa populacional conta com cerca de 8.200 estabelecimentos, que oferecem um comércio abrangente e diversificado, entre empresas, lojas, confecções, prestadoras de serviços e restaurantes.

A Hélio Prates (figura 8) é a principal via de acesso dos moradores da cidade, cujo comércio traz uma diversidade de produtos que contempla desde os mais simples aos mais sofisticados. Em razão da variedade oferecida pelo comércio, Ceilândia vem crescendo e abrindo espaços para oportunidades de negócios. Além disso, a via liga Taguatinga à Ceilândia e apesar da predominância de comércio existem ali alguns prédios residenciais (figura 9).

**Figura 8 – Avenida Hélio Prates**



Fonte: Elaboração do Autor (outubro de 2015).



**Figura 9 – Adensamento de edifícios verticais na Avenida Hélio Prates**



Fonte: Elaboração do Autor (outubro de 2015).

Um exemplo de empreendimento na região é o Ceilândia Plaza Shopping & Tower (figura 10 e 11), complexo com 160 lojas, espaço para seis grandes magazines, cinemas e torre para 416 salas comerciais. O investimento na obra foi de R\$ 350 milhões, e a construção do prédio segue alguns princípios de sustentabilidade.

**Figura 10 – Shopping JK e Tower**



Fonte: Elaboração do Autor (outubro de 2015).

**Figura 11 – Shopping JK e Tower**



Fonte: Elaboração do Autor (outubro de 2015).

O local no qual o shopping está inserido corresponde à “M” Norte, localidade que está no final da região administrativa de Taguatinga. Porém sua proximidade com o centro de Ceilândia faz com que essa região aproveite de uma próxima região central, porém em uma localidade periférica.

Essa descentralização de atividades é buscada nas cidades capitalistas para se manter uma mais elevada taxa de lucro. Porém esse processo torna o espaço urbano mais complexo, com vários núcleos secundários de atividades que, paulatinamente, consolidam-se como “novas centralidade”. (CORREA, 2002, p. 35).

A indústria é outro pilar da economia de Ceilândia e um dos principais do DF. As maiores fábricas são de pré-moldados, alimentos e móveis, e o setor está em franca expansão, de acordo com a Associação Comercial de Ceilândia.

Esta RA também ocupa o segundo lugar no ranking dos locais onde os imóveis apresentaram as maiores valorizações do DF. De 2008 a 2012, a valorização imobiliária da cidade atingiu um pico de 114%. A cidade vem atraindo as construtoras mais importantes do DF, e edifícios comerciais e residenciais, alguns com mais de dez andares, vêm surgindo em vários pontos da Ceilândia, atraindo não só pessoas que desejam habitar, mas também investidores interessados em apostar no ramo imobiliário.

Investimentos em infraestrutura estão sendo priorizados na RA. O Setor O, um bairro de Ceilândia, ganhará Parque Vivencial. Em uma área de 60 mil metros quadrados será construída uma infraestrutura com quadras e equipamentos de esporte e lazer. O investimento é de R\$ 2,36 milhões, recursos próprios do GDF.

Cerca de 5 mil motoristas que trafegam diariamente pela DF-451, entre Brazlândia e Ceilândia, terão mais segurança e comodidade durante os deslocamentos. A principal ligação entre as BR's 070 e 080, via de responsabilidade do Distrito Federal, foi reinaugurada com 1,5 km duplicado.

Ao todo foi investido R\$ 1,8 milhão nos serviços de terraplanagem, pavimentação, drenagem de águas pluviais e obras complementares. Além da duplicação, a DF-451 ganhou nova iluminação pública, com a instalação de 180 postes de alumínio, equipados com lâmpadas mais econômicas e eficientes, instalados ao longo de 7 km.

O governo afirma que a Ceilândia também receberá três novas pistas de skate: uma no Setor P Sul, outra no Setor O (Parque Recreativo) e a terceira na Ceilândia Sul, ao lado do Ginásio Regional da cidade. Todas serão entregues até o fim de 2014. Ceilândia é composta pelos seguintes bairros: Ceilândia Centro, Ceilândia Sul, Ceilândia Norte, P Sul, P Norte, Setor O, Expansão do Setor O, QNQ, QNR, Setores de Indústria e de Materiais de Construção e parte do INCRA (área rural da Região Administrativa), setor Privê e condomínios Pôr do Sol e Sol Nascente.



### 3.2.1 Oferta de imóveis na região

A partir das mudanças ocorridas com a expansão urbana, a área passa a se estabelecer como ocupação residencial, apesar das atividades comerciais na região. Com investimentos em infra-estrutura necessária e escassez de terras a região administrativa localizada no sudeste do Distrito federal passa a valorizar-se, intensificando a demanda e a oferta e tomando configuração de organização espacial com características residenciais.

Costa (1982, p. 112) ao referir-se a oferta de imóveis em Recife-PE, coloca que:

Estas novas áreas, denominadas de periferias urbanas são preparadas (desmatadas, terraplanadas, arruadas, etc.) para ter condições de implantação de loteamentos e receber a infra-estrutura necessária (atuação do poder público) a fim de serem comercializadas e, desta forma, atenderem à ocupação destes espaços periféricos por diferentes tipos de uso. Utilização que é representada pelas empresas, para atividades produtivas ou comerciais; por indivíduos, com fins de uso residencial; e, também pelas entidades públicas que necessitam de espaço para a instalação de serviços coletivos.

Cabe lembrar que, nas metrópoles brasileiras, a propriedade privada da terra é constantemente citada como umas das principais dificuldades para a implementação de programas habitacionais populares.

Sabe-se que a falta de mecanismos de controle sobre a especulação imobiliária permite a elevação dos preços de venda e do aluguel dos imóveis, transformados pelas políticas desenvolvidas em investimentos lucrativos. Desta forma, a habitação perde seu valor social e passa a ter um valor de mercadoria.

A supervalorização imobiliária também chegou ao Condomínio Sol Nascente. “Nós compramos esse lote por R\$ 10 mil. Uma semana depois, já estava R\$ 12 mil. Depois R\$ 13 mil. Foi para R\$ 15 mil. O preço foi correndo assim de um dia para o outro. Hoje um lote aqui está custando de R\$ 40 mil a R\$ 50 mil. Uma casa sai por R\$ 150 mil, dependendo da estrutura”, afirmam moradores da Ceilândia.

O número de domicílios urbanos estimados é de 126.765 e, considerando que a população urbana estimada é de 449.592 habitantes, a média de moradores por domicílio urbano

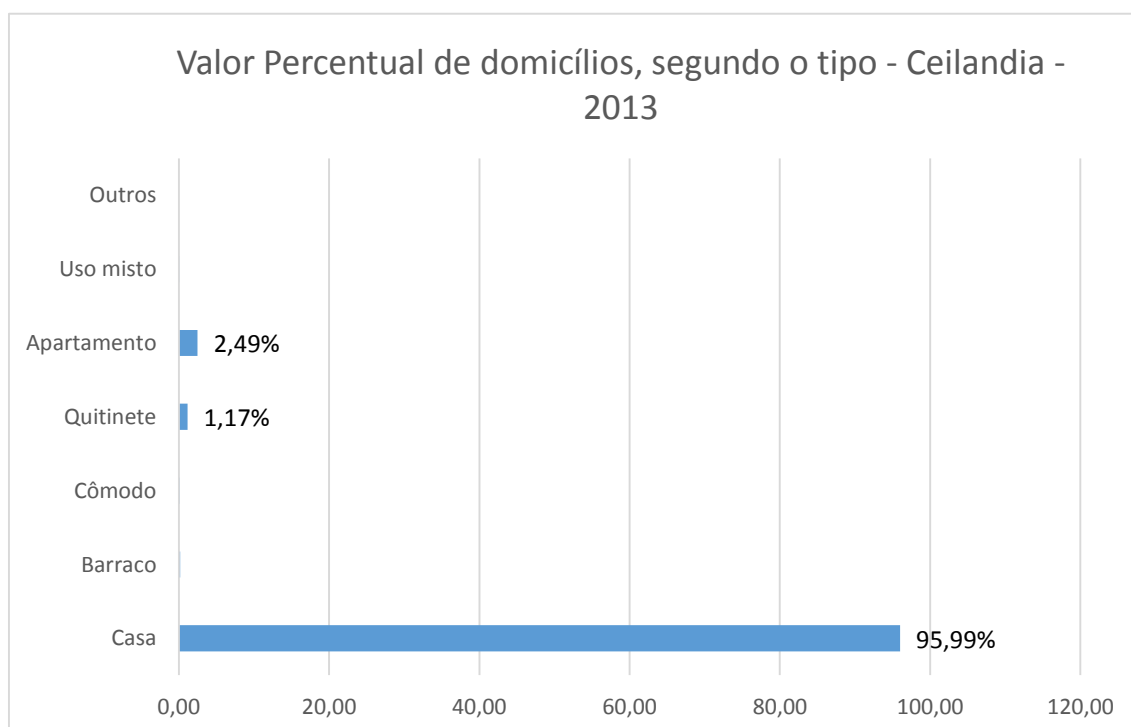
é de 3,55 pessoas. Na Ceilândia, 95,99% dos domicílios são casas, 2,49% são apartamentos e 1,17% quitinetes/estúdios, como mostra a Tabela 1 e o gráfico 6.

**Tabela 1 - Domicílios ocupados, segundo o tipo - Ceilândia - Distrito Federal - 2013**

Tipo de Domicílio	Número de Domicílios	Valor Percentual (%)
Casa	121.672	95,99
Barraco	226	0,18
Cômodo	145	0,11
Quitinete	1.488	1,17
Apartamento	3.159	2,49
Uso misto	70	0,06
Outros	5	0,00
<b>Total</b>	<b>126.765</b>	<b>100,00</b>

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

**Gráfico 6 – Valor percentual de Domicílios, segundo o tipo - Ceilândia**



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

Portanto, cabe ao Estado atuar no sentido de controlar a valorização da terra e dar apoio as pessoas de baixa renda, para que possam obter sua casa própria.

Dentro deste contexto, Paviani coloca que:

A alteração dessa situação passa por uma democratização do acesso a propriedade urbana, que só pode se dar por uma combinação de políticas de recuperação salarial e de controle sobre o preço da terra urbana, ou seja, do controle do mercado imobiliário, com uma intervenção reguladora do Estado.

O Sindicato da Indústria da construção civil (Sinduscon), explica que a procura pelas cidades se dá por diversos motivos e o principal deles é o fato da classe média baixa se deslocar para Ceilândia porque tudo no Plano Piloto está ficando mais caro, então procuram outros lugares.

A Região Administrativa da Ceilândia recebeu vários atrativos que impulsionaram a verticalização na região nos últimos anos, como o metrô e a Universidade de Brasília, além de Shoppings e Hipermercados e um grande Centro Esportivo (SESC), como mostra o mapa 3.

### Mapa 3 – Pontos Estratégicos de infraestrutura



Com a expansão se tornando um movimento constante, são necessárias adaptações na cidade e a mais urgente é a oferta de moradia.

Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (Ademi), explica que nesta situação, o plano Diretor Local (PDL) passa por modificações. “ Tem uma boa distribuição urbanística, avenidas largas. O PDL permite um maior adensamento, com prédios mais altos, e isso é uma tendência mundial”, diz.

A associação acrescenta que o fato da cidade possuir metrô e comercial local bem desenvolvido estimula a ocupação da região, já que além de conforto a população busca também acessibilidade.

Outro ponto que merece destaque foi à criação de centros educacionais e universidades na região como o Campus da Universidade de Brasília (Figura 12) e o Centro Universitário



IESB, mostram que essa verticalização já era esperada. Ele explica que o adensamento das cidades que têm infraestrutura, como escolas, transporte, redes de água, esgoto e eletricidade, é mais barato do que a implantação de centros de moradia.

**Figura 12** – Campus UnB – Ceilândia



Fonte: Elaboração do Autor (outubro de 2015).

Sabe-se que o crescimento desordenado, sem planejamento, pode trazer muitos prejuízos para a cidade para a população que ali reside, mesmo assim a busca por moradia vem crescendo e a verticalização surge como opção de habitação.

Pesquisas na área mostram que as Leis de Uso e Ocupação do solo podem ser revistas para que mais lotes sejam destinados à construção de prédios, além dos que já possuem essa destinação. Assim, a cidade pode receber mais moradores.

Ceilândia, ainda predominantemente horizontal, teve os seus PDL's alterado para um maior aproveitamento. Como já foi visto o número de pessoas que vivem em apartamento vem crescendo.

A tendência a verticalização, apesar de surgir como uma solução para o problema de habitação, não parece ideal para alguns moradores. Maria do Santos\*, 23 anos, acha que o crescimento imobiliário só beneficia os empresários do ramo. “ Moro na Ceilândia desde que nasci e esse espaço onde estão construindo os prédios novos poderia ser para nossa qualidade de vida. Área de lazer e academias fazem falta por aqui”, reclama.

A operadora de caixa Ana Luísa\*, 19 anos, mora na Ceilândia há pouco mais de um ano. Ela acredita que o aumento do número de prédios será prejudicial para a cidade, ainda predominantemente horizontal. “Vai ter mais desmatamento para essas construções, muito mais poluição. Não acho o ideal e preferia que continuássemos somente com casas”, afirma.

Diferentemente de Maria do Santos\* e de Ana Luísa\*, que vivem em casas, Lopez, 22 anos, se mudou recentemente para um apartamento em Ceilândia. A balconista diz que não sabe como isso afetará a cidade, mas está gostando do apartamento onde vive. “É muito mais barato. Pago menos por quatro cômodos do que pagava por três em uma casa. Além de ser mais em conta, temos muito mais privacidade”, completa.

---

\*Foram utilizados nomes fictícios devido à falta de autorização por escrito dos entrevistados – Retirado da série reportagens do Correio Braziliense - 2014.

Para receber um grande fluxo de pessoas é necessário que outras questões, além de moradia, sejam adaptadas. A infraestrutura de saúde, educação e segurança precisa ser considerada, a fim de evitar prejuízos à qualidade de vida. De acordo com a Administração da Ceilândia, os trabalhos de manutenção e o atendimento às demandas estão funcionando e grandes modificações ainda não são necessárias.

A Administração da Ceilândia informou, em nota, que, com o crescimento populacional, e a necessidade, haverá intensificação e expansão dos serviços. O órgão destaca que ainda que melhorias no trânsito estão sendo realizadas por meio da duplicação de vias, instalação de semáforos e a construção de ciclovias. A Administração expressa preocupação com o crescimento demográfico, porém garante que a cidade possui infraestrutura que permite o adensamento populacional.

### **3.2.2. “Show de morar”, um espaço de exclusão**

Em relação à moradia, os denominados “Show de Morar”, constituem-se em moradias construídas com melhor padrão urbanístico, no interior de áreas empobrecidas. São exemplos do processo de transformação do valor imobiliário das áreas periféricas, por meio de investimentos do capital imobiliário (Penna, 2014).

Trata-se de um projeto que envolve interesses privados, realizados por parceria entre os setores público e privado, que são beneficiados pelas isenções e favores fiscais estabelecidos nos contratos das parceiras e são realizados em detrimento do interesse coletivo, legitimados em nome de um suposto desenvolvimento econômico e social, no qual os benefícios seriam distribuídos de forma justa e equitativa.

Show de Morar representa um conceito “diferente” de morar: um monumento sem precedentes, área de lazer completa (piscina, churrasqueira, playground infantil e etc.), e, principalmente, perto do metrô. Assim se referem os diversos anúncios de marketing imobiliário em jornais e sites. A palavra “show de morar” antes do anúncio indica esse novo padrão de morar e de viver. São apartamentos em edifícios em condomínios fechados oferecidos para a venda em prédios de com a mesma qualidade de outros (Penna,2014).

Um recente empreendimento fruto do processo de verticalização é um condomínio fechado denominado residencial Allegro (figura 9), situado na QNM 27, Ceilândia DF, lote C e comercializado pela Brookfield, uma grande incorporadora de edifícios de escritórios e residenciais, casas e condomínios planejados. Os apartamentos são de 2 e 3 quartos e possuem entre 51 a 88 m<sup>2</sup>. A área do terreno é de 50.000 m<sup>2</sup>. Possui um total de 12 blocos; 19 pavimentos, sendo cada pavimento composto por 6 unidades.

**Figura 13 – Residencial Allegro – Show de Morar**



Fonte: Elaboração do Autor (outubro de 2015).

Um dos primeiros impactos percebidos pelos moradores das proximidades é a valorização da terra e dos imóveis. De acordo com Almeida, que buscou compreender a formação do mercado imobiliário em Brasília, analisando principalmente os fatores determinantes na formação dos preços, o primeiro fator para considerar-se o valor imobiliário é à distância em quilômetros da estação do metrô mais próxima. Como segundo fator determinante temos a distância em quilômetros de um shopping Center. Dessa forma a



implantação de um shopping é no cenário brasiliense um dos principais fatores que provocam a elevação do preço de um imóvel (ALMEIDA, 2011, p.27).

Alguns pontos como a proximidade do metrô (figura 14), do SESC (figura 15) e de faculdades particulares (Figura 16) foi fundamental para elevar o preço médio dos apartamentos, e consolidar a especulação na região.

**Figura 14 – Estação de Metrô – Ceilândia Centro**



Fonte: Elaboração do Autor (outubro de 2015).

**Figura 15 – SESC - Ceilândia**



Fonte: Elaboração do Autor (outubro de 2015).

**Figura 16 – Centro Universitário IESB - Ceilândia**



Fonte: Elaboração do Autor (outubro de 2015).

O Estado acaba sendo conivente com essa valorização de algumas áreas e esquece-se de outras regiões menos interessantes para a valorização imobiliária, como mostra a figura 17 de um campo de futebol ao lado do condomínio residencial Alegro.



**Figura 17 – Campo de futebol próximo ao programa show de morar**



Fonte: Elaboração do Autor (outubro de 2015).

A facilitação da reprodução do capital na cidade representa a reprodução de desigualdades e contradições, privilegiando políticas em áreas “nobres” e tornando as áreas pobres cada vez mais segregadas.

Santos afirma que:

Trata-se de uma planificação, sobretudo técnica, preocupada com aspectos singulares e não com a problemática global, planificação mais voltada para o desenvolvimento econômico, quando o que se necessita é de uma planificação sociopolítica que esteja, de um lado, preocupada com a distribuição dos recursos sociais e, de outro, consagre os instrumentos políticos de controle social, capazes de assegurar a cidadania plena (SANTOS, 2005, p. 125-126).

Ceilândia é uma cidade onde se encontra um número bastante expressivo deste tipo de empreendimento. É uma cidade onde a renda per capita mensal, registrada em 2013, era de 1,06 salários mínimos (CODEPLAN, 2013). Este contexto permite observar que estas moradias não

são oferecidas para esta população, que aí reside há mais tempo, e que, parte importante desta população ainda não consegue morar com a qualidade e a segurança prometidas tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada (Penna,2014).

Os apartamentos dessa área evidenciam claramente um estilo de vida burguês, promovendo a auto-segregação, na medida em que os moradores encontram privacidade, segurança e conforto dentro dos condomínios, se privando então do contato com a diversidade da rua, como mostra a figura 18.

**Figura 18 – Residencial Allegro – Show de morar – Ceilandia - DF**



Fonte: Brooks Field incorporações – Galeria de fotos – 2013.

Outro problema ligado a questão da verticalização na região é a intensificação do processo de segregação sócio-espacial. Modificando o espaço urbano a política pública da valorização imobiliária apresenta como consequência o surgimento de novas áreas de expansão desordenada, provocada pela ineficiência do Estado na consolidação de uma eficiente política de habitação.

A Ceilândia possui atualmente o maior conglomerado de favelas do Brasil, já que as localidades do Pôr do Sol e do Sol Nascente possuem juntas 78.912 habitantes, sendo mais populosa que a internacionalmente famosa favela da Rocinha, no Rio de Janeiro (Codeplan, 2003, p. 18).

Sobre o assunto Mendes (2009, p. 24) cita que:

A área passou a ser produzida pelo poder público em associação com a iniciativa privada que estava direcionada a resolver os problemas das comunidades como um todo, com propostas que teriam um benefício mais geral por meio da formulação de espaços públicos, equipamentos urbanos e bens culturais, que, ao longo do processo, pela dinâmica de produção do espaço dos interesses envolvidos e dos conflitos estabelecidos, resultou em um espaço destinado a especulação imobiliária e à reprodução do capital.

O urbanismo que declara e afirma um novo padrão de morar e de viver não discute a realidade possível de uma comunidade morar e trabalhar, estudar e se divertir tudo em só condomínio, segundo características econômicas e culturais, urbanísticas e arquitetônicas homogêneas (Penna, 2014).

Neste caso seria imprescindível considerar estas diferenças para propor um show de morar que não desse lugar a segregação. Criar uma centralidade urbana, como definida por Lefebvre (2008, p. 32): “Não existe realidade urbana sem um centro”, ou seja, “sem encontro atual ou possível de todos os ‘objetos’ e ‘sujeitos’”. Para ele “Excluir do urbano, grupos, classes, indivíduos, implica também em excluí-los da civilização, até mesmo da sociedade (Penna, 2014).

Figura 19 – Rua do Condomínio Sol Nascente



Foto: Maria Helena Lopes – 2015

O Sol Nascente é um condomínio da cidade de Ceilândia localizado a 40 minutos de Brasília. De acordo com o site do GDF, é a maior ocupação irregular do Distrito Federal, com 56 mil habitantes. Porém a administração local afirma que 150 mil pessoas moram na região. Ele ocupa atualmente a primeira de três etapas de regularização. Dentre os diversos problemas enfrentados pelos moradores, a segurança é o mais preocupante<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup>Jornal Esquina – Laboratório do Uniceub – Série reportagens - 2014



## **Considerações finais**

Nesta monografia foi buscado analisar quais os fatores que foram determinantes para a verticalização, bem como, para a implantação do programa “Show de Morar” na Região Administrativa da Ceilândia. Essa RA que surgiu como consequência de um processo de segregação sócio-espacial e atualmente apresenta a maior densidade populacional do Distrito Federal.

Compreendendo os motivos pelos quais a verticalização foi instalada na região, buscou-se analisar os impactos e consequências oriundos dos empreendimentos verticais e a ação do Estado e dos Incorporadores imobiliários, destacados como principais Agentes modificadores da IX RA.

Apesar das especificidades da verticalização urbana na Região Administrativa da Ceilândia, pode-se notar um ponto comum, quando comparada às verticalizações das outras cidades brasileiras, ela é direcionada para uma elite econômica, portanto é importante notar que esse processo não é direcionado para toda a comunidade e acaba por estimular o processo de segregação socioespacial.

Foi constatado durante o levantamento bibliográfico e análise de dados levantados, que a implantação de grandes empreendimentos verticais é realizada atualmente em uma nova lógica de organização do capital. Todos os agentes envolvidos no processo de verticalização que atuaram de forma ativa ou passiva, possuem interesses privados, que motivaram a forma como foi realizado o planejamento, construção e funcionamento dos prédios.

O fornecimento de aparatos pelo poder público através de investimentos em infraestrutura e a flexibilização das leis em relação a atuação das empresas imobiliárias, faz com que o grande capital atue na região, oferecendo moradias com maior segurança, lazer e conforto em uma região com oferta de produtos, serviços, alimentação. Atraindo dessa forma pessoas com maior poder aquisitivo, muitas vezes de outras regiões do Distrito Federal e de Brasília.

Assim, o Estado atua investindo em infraestrutura (instalação da linha de metrô, reforma das pistas, construção de um campus da Universidade de Brasília, etc.) enquanto o

capital privado atua na instalação de empreendimentos comerciais, como o JK shopping e Tower, por exemplo, e de empreendimentos residenciais como o Residencial Allegro, do programa “Show de Morar”. Desta forma, o Estado arrecada impostos, enquanto os Agentes imobiliários acumulam dinheiro através dos aluguéis, que apesar de apresentar preços variados, costumam ir além do que a população que ali reside a mais tempo pode pagar.

Todo esse cenário, onde atuam capital público e privado, contribuem para a supervalorização da região atraindo pessoas com maior renda, enquanto as pessoas com menor poder aquisitivo tendem a se deslocar para regiões mais distantes e normalmente menos dotadas de infraestrutura. É o que vêm acontecendo na Região Administrativa da Ceilândia, onde as pessoas que ali residem a mais tempo foram obrigadas a se deslocar regiões mais afastadas, como os Condomínios Pôr do Sol e Sol Nascentes e Entorno do Distrito Federal.

É importante notar que a verticalização e o capitalismo estão conectados através de um jogo econômico complexo, onde se articulam a necessidade de produção e reprodução do capital, domínio de classe, atuação e dominação do Estado e produção do espaço.

Verifica-se, conforme exposto no trabalho, que a verticalização, bem como os processos e agentes envolvidos neste processo modificam o espaço urbano provocando mudanças no uso do solo e em seu preço, nas relações sociais, nas relações de produção e nos fluxos materiais e imateriais da área.

Pode-se notar que no Distrito Federal vem ocorrendo um deslocamento da verticalização imobiliária para as regiões periféricas, devido à escassez de terras em Brasília e principalmente aos altos custos de vida no Plano piloto, como foi constatado em pesquisas informais e questionários aplicados. Desta forma as pessoas de classe média se deslocam para regiões mais afastadas, onde os custos são mais reduzidos.

Nos processos de mudança, criação e recriação de espaços urbanos destinados a pessoas com maior poder aquisitivo, ocorrem às valorizações e desvalorizações. Regiões ficam diferenciadas do ponto de vista do mercado imobiliário, enquanto outras passam a perder valor. Estes processos se organizam no sentido de segregar os diferentes grupos sociais a partir de suas rendas, utilizando-se também seus valores, aspirações e estilo de vida.

Assim, a produção do espaço urbano, e em particular a verticalização, traz a valorização e desvalorização de determinados locais da cidade, em um processo constante de atração e repulsão da população, dividida em grupos sociais, onde os menos favorecidos acabam sentindo mais intensamente as consequências deste processo.

A valorização imobiliária, intimamente ligada à verticalização é uma das promotoras das desigualdades sociais, na medida em que determina às classes menos favorecidas a habitação mais precária e às classes privilegiadas os lugares com melhor infraestrutura e valorização, estimulando assim o processo de segregação socioespacial.

Portanto, o processo de verticalização foi uma das estratégias utilizadas para a reprodução do capital à medida que possibilitou a multiplicação do solo urbano provocando através do aumento do seu potencial de aproveitamento uma revalorização espacial, e que muitas vezes foi propiciada pela articulação e benefícios do poder público.

É nítida a relação entre o Estado e os promotores imobiliários e esta relação gera benefícios para ambos. Enquanto, por exemplo, o poder público multiplica a arrecadação de impostos provenientes de um único empreendimento, em contrapartida favorece aos interesses das construtoras e incorporadoras na medida em que dota determinadas áreas de infraestrutura e emite até mesmo, leis contrárias ao tipo de uso e ocupação do solo.

Portanto, pode-se observar no presente estudo, um grande desinteresse do poder público e das incorporadoras imobiliárias em relação às classes socioeconômicas desfavorecidas, onde nota-se algumas áreas totalmente desprovidas de infra-estrutura, enquanto outras áreas de interesse dos imobiliários recebem grandes investimentos.

Mesmo estabelecendo as suas práticas sociais e culturais, a ausência do poder público no fornecimento de espaços de lazer, mobilidade urbana, locais de convívio social e outros esteve presente no seio da população de Ceilândia até os dias atuais. Enquanto em algumas áreas o Estado atua de maneira massiva em outras áreas pode-se observar o descaso do governo.

Vale ressaltar que os aspectos legais de implantação dos prédios são questionáveis, porém pela articulação do Estado e do meio privado para consolidação dos mesmos torna-se complicado o acesso à informação, documentos, alvarás e análises de impactos diretos e

indiretos da verticalização. Portanto coube analisar os impactos gerados pelos empreendimentos a partir da vasta bibliografia sobre o tema e através do trabalho de campo.

A remodelação urbana provocada por empreendimentos capitalistas é o tema de inúmeras obras, teses, dissertações e tantas outras pesquisas. Alguns os estudos, assim como essa pesquisa, buscam compreender a forma como um empreendimento espalhado de escala global, pode modificar os hábitos, costumes, organização social e territorial de acordo com as particularidades locais.

A Ceilândia apresenta-se com uma nova classe média, e ainda segundo Santos, “a classe média não quer direitos, ela quer consumir”, e os “templos do consumo” suprem essa nova “necessidade” tão almejada e que ocasiona tantas dinâmicas aos espaços urbanos.

## Referência Bibliográfica

ALMEIDA, Ramiro. A expansão vertical e a longevidade da cidade de São Paulo. Revista Ilustrações Brasileiras, Rio de Janeiro, 1929.

BARREIROS, Mário A. F. Metrôpole. Página pessoal, São Paulo, 2001. Disponível em: Acesso em: 15 set. 2005.

CASTELLS, Manuel. A sociedade em rede - a era da informação: economia, sociedade e cultura. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

COSTA, Eda. Expansão Urbana e Organização Espacial. Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 1982.

COMPANHIA DE PLANEJAMENTO DO DISTRITO FEDERAL (CODEPLAN). Pesquisa distrital por amostra de domicílios (PDAD) – Taguatinga. Brasília: Governo do Distrito Federal, 2013.

COMPANHIA DE PLANEJAMENTO DO DISTRITO FEDERAL (CODEPLAN). Pesquisa distrital por amostra de domicílios (PDAD) – Distrito Federal. Brasília: Governo do Distrito Federal, 2004.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. 4. ed. São Paulo: Ática, 2002.

DISTRITO FEDERAL (BRASIL). Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Modelo de gestão estratégica do território do Distrito Federal. Brasília: Metroquatro Arquitetura e Tecnologia, 2004.

GROSTEIN, Marta Dora. Metrôpole e expansão urbana: a persistência de processos “insustentáveis”. São Paulo Perspec. [online]. jan./mar. 2001.

GUIMARÃES, Natália Arruda. Regiões metropolitanas – aspectos jurídicos. 2004. Disponível em: Acesso em: 19 julho. 2015.

HARDMAN, Foot; LEONARDI, Victor. História da indústria e do trabalho no Brasil. 2. ed. São Paulo: Ática, 1991.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2005. Disponível em: Acesso em: julho. 2015.

LEFBVRE, Henri. Direito à cidade. São Paulo: Moraes, 1991.

MACEDO, S. S. O processo de verticalização e a paisagem da cidade. Revista sinopse, São Paulo, n. 15, p. 68-76, jun. 1991

MIRANDA, Antonio. Brasília capital da utopia: visão e revisão. Brasília: Thesaurus, 1985.

PENNA, Nelba Azevedo. A cidade para além da especulação: Entre o capital e a habitação. Universidade de Brasília. Estudos Territoriales. São Paulo, 2014.

MORAES, Luciana Batista de. Comércio informal e organização espacial no centro urbano de Ceilândia, Distrito Federal. Brasília: Universidade de Brasília, 2004.

PAVIANI, Aldo. “Brasília: as duas faces do capital”. In NUNES, Brasilmar Ferreira (org.). Brasília: a construção do cotidiano. Brasília: Paralelo 15, 1997.

PAVIANI, Aldo. Brasília, a metrópole em crise: Ensaio sobre urbanização. Brasília: Editora UnB, 1988.

RAMIRES, J.C. de L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. Boletim de Geografia, Maringá: UEM-PGE. V.16, nº 1, p.97-105, 1998.

RESENTE, Mara. Movimentos de moradores: a experiência dos inquilinos de Ceilândia. In PAVIANI, Aldo (org.). A conquista da cidade: movimentos populares em Brasília. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1991.

SANTOS, M. A urbanização Brasileira. São Paulo: Hucitec, 1993.

\_\_\_\_\_. SILVEIRA, M.L. O Brasil: território e sociedade no início do século XXI. 3ed. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SANTOS, Milton. A natureza do Espaço. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, Milton. Por uma geografia nova: da crítica da Geografia a uma Geografia crítica. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1980.

SOUZA, Maria Adélia. A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec, 1994.

SPÓSITO, Maria E. B. O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade. São Paulo, 1991. 359f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo

\_\_\_\_\_. Capitalismo e urbanização. São Paulo: Contexto, 1988.

STEINBERGER, Marília. Formação do aglomerado urbano de Brasília no contexto nacional e regional. In PAVIANI, Aldo (org.). Brasília – gestão urbana: conflitos e cidadania. Brasília: Editora UnB, 1999.

SEPLAN – Secretaria de Estado de Planejamento e Coordenação do Distrito Federal. Brasília e sua região polarizada. Perfil socioeconômico e demográfico da população. Relações entre o Distrito Federal e o Entorno. Brasília: Codeplan, 2003. 35p