



Universidade de Brasília
Instituto de Ciências Humanas
Departamento de Serviço Social
Curso de Serviço Social

Mateus Freitas de Faria

**Mercado imobiliário e política de desenvolvimento urbano: a Ceilândia como
ilustração da gentrificação generalizada**

Brasília
2025

Mateus Freitas de Faria

**Mercado imobiliário e política de desenvolvimento urbano: a Ceilândia como
ilustração da gentrificação generalizada**

Trabalho de conclusão de curso apresentado
ao departamento de Serviço Social da
Universidade de Brasília como requisito
parcial para a obtenção do título de Bacharel
em Serviço Social.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Isabela Ramos
Ribeiro

Brasília
2025

CIP - Catalogação na Publicação

FF224mm Freitas de Faria, Mateus.
Mercado imobiliário e política de desenvolvimento urbano:
a Ceilândia como ilustração da gentrificação generalizada /
Mateus Freitas de Faria;

Orientador: Isabela Ramos Ribeiro. Brasília, 2025.
51 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação - Serviço
Social) Universidade de Brasília, 2025.

1. Mercado Imobiliário. 2. Política de Desenvolvimento
Urbano. 3. Gentrificação Generalizada. 4. Território da
Ceilândia. I. Ramos Ribeiro, Isabela, orient. II. Título.

Mateus Freitas de Faria

**Mercado imobiliário e política de desenvolvimento urbano: a Ceilândia como
ilustração do gentrificação generalizada**

Trabalho de conclusão de curso apresentado
ao departamento de Serviço Social da
Universidade de Brasília como requisito
parcial para a obtenção do título de Bacharel
em Serviço Social.

Data da aprovação:

Prof.^a Dr.^a Isabela Ramos Ribeiro - Orientadora
Professora do Departamento de Serviço Social da Universidade de Brasília (UnB)

Prof. Dr. Evilasio da Silva Salvador - Membro da Banca
Professor do Departamento de Serviço Social da Universidade de Brasília (UnB)

Prof. Dr. Thiago Bazi Brandão - Membro da Banca
Professor do Departamento de Serviço Social da Universidade do Distrito Federal
(UnDF)

AGRADECIMENTOS

Aos professores(as), do departamento de Serviço Social da UnB, que me lecionaram durante o percurso da minha graduação. Ao professor Evilasio Salvador, por ter me apresentado ao FOHPS, e por todo aprendizado que obtive contigo e por aceitar participar da banca examinadora do meu TCC. Também agradeço ao professor Thiago Brandão a disposição de também fazer parte da banca examinadora, suas contribuições com o FOHPS me apresentaram um rico escopo do trabalho acadêmico dentro Serviço Social.

A minha orientadora Isabela Ribeiro, pela paciência e orientação qualificada, o processo de orientação sobre sua tutela foi uma das melhores experiências dentro da minha graduação, uma acadêmica brilhante que tive a honra de ser orientando.

Aos contribuidores do FOHPS, professores, doutorandos, mestrandos, contribuidores e graduandos, obrigado por compartilharem seus conhecimentos, cada encontro foi de grande contribuição para meu arcabouço teórico, e para a minha formação.

A minha supervisora de campo Marcia, agradeço pelos ensinamentos, você é uma Assistente Social que admiro muito. A Maria Heloisa, que compartilhou o meu campo de estágio como residente Assistente Social da UBS 08 de Ceilândia, obrigado pelo companheirismo, aprendi muito com você. Agradeço a equipe eMulti da UBS 08, o meu campo de estágio foi rico em ensinamentos graças a vocês, e graças ao estágio pude desenvolver ainda mais um pensamento crítico sobre a territorialidade da Ceilândia.

Aos minhas amigas da graduação, Ari e Brenda, vocês foram parte integrante da produção do meu TCC, obrigado pelo puxão de orelha quando achei que não conseguiria produzi-lo.

João, Matheus, Sabrina, Johnny, Sara, Vini e Carol obrigado pelo carinho e amizade, foi um prazer ter conhecido vocês na UnB, espero que eu tenha contribuído para a jornada de vocês como vocês contribuíram para a minha.

As minhas amigas Érica e Yamin, não há palavras o suficiente para descrever o quão grato eu sou por ter vocês em minha vida, obrigado por serem minhas

incentivadoras desde do ensino médio para entrar na UnB. Obrigado por serem o meu porto seguro e por fazerem parte da minha vida.

A minha família, a minha Tia Rosineide, que sempre esteve presente em minha vida de forma qualitativa. A minha irmã mais nova Maria Clara, uma das poucas pessoas que me conhecem em minha totalidade. A minha mãe Rozilene, que foi pioneira da família a primeira a entrar no ensino superior, também pela UnB, minha maior incentivadora, devo muito aos seus esforços e aprendizados, agradeço por tudo a vocês.

Por fim, devo um imenso agradecimento ao meu avô José Rodrigues Filho. Foi quem batalhou para eu estar nesse exato momento onde estou, graças à sua determinação em construir sua família no DF, mesmo com todas as dificuldades, eu pude usufruir do que eu tenho materialmente e intelectualmente. Você me ensinou que perseverança e compromisso, são fundamentais para se viver plenamente.

“Tá vendo aquele edifício, moço?
Ajudei a levantar
Foi um tempo de aflição
Era quatro condução
Duas pra ir, duas pra voltar”

“Hoje depois dele pronto
Olho pra cima e fico tonto
Mas me vem um cidadão
E me diz, desconfiado
Tu tá aí admirado
Ou tá querendo roubar?”

Música “Cidadão”. Composição de Lúcio Barbosa.

“É muito gratificante para mim como mãe, educadora, moradora da Ceilândia e ex aluna da UnB. Ver meu filho ingressar e concluir seu curso nesta instituição que muito prezo, saber que pude participar de sua evolução e amadurecimento pessoal é acadêmico, valorizando sua história e raízes me orgulha muito. Mesmo sendo visível a melhoria de recursos e acessibilidade ao ensino superior no decorrer destas décadas, torna-se mais difícil a cada dia para os professores e alunos manterem o foco, estímulo e saúde nestes tempos atuais. Chegar a este momento é uma vitória.”

Carta da mãe para o autor.

RESUMO

Este Trabalho de Conclusão de Curso discorre sobre o mercado imobiliário e a política de Desenvolvimento Urbano, utilizando a Ceilândia como ilustração das tendências de gentrificação generalizada no DF. O objetivo desta pesquisa foi entender a relação do espaço urbano com a precificação de imóveis, correlacionando com a política de Desenvolvimento Urbano. Este trabalho conta com uma pesquisa bibliográfica e documental, que visa entender as tendências da urbanização brasileira, dentro do capitalismo dependente, considerando as particularidades do DF. Também foram analisados os preços de imóveis do território da Ceilândia, entre os períodos de 2002 e 2025. A análise, após a coleta dos dados, entende a Ceilândia como território planejado para a marginalização, utilizando-se de categorias como renda da terra e gentrificação generalizada. Pautada no materialismo histórico-dialético de Marx, foram selecionados imóveis de 1 a 2 quartos e 1 a 3 banheiros, no período de 2002 e 2025 para analisar a mudanças dos preços entre os períodos, após a correção da inflação dos imóveis de 2002 foram comparados os preços com imóveis com características similares de quantidade de quartos e banheiros e localização, o período de 2002 foi escolhido devido às limitações de informação e também devido ao período, pois foi prévio a finalização da construção do metrô na Ceilândia. A pesquisa identificou o aumento dos preços dos imóveis da Ceilândia além da inflação, junto com a materialização de amenidades urbanas no território, demonstrando, assim, o crescente interesse do mercado imobiliário na região administrativa. A conclusão evidencia a ação da gentrificação generalizada, apoiada nos dados coletados da Ceilândia e na pesquisa bibliográfica, e reitera que os processos de gentrificação não são isolados, mas são fruto da estrutura capitalista dentro do contexto do DF, ilustrando os movimentos da gentrificação generalizada.

Palavras-chave: Política de Desenvolvimento Urbano; Mercado imobiliário; Renda da Terra; Gentrificação generalizada; Planejamento de marginalização.

ABSTRACT

This final project discusses the real estate market and urban development policy, using Ceilândia as an illustration of widespread gentrification trends in the Federal District. The objective of this research was to understand the relationship between urban space and property pricing, correlating it with urban development policy. This work relies on bibliographic and documentary research to understand Brazilian urbanization trends within dependent capitalism, considering the particularities of the Federal District. Real estate prices in the Ceilândia region were also analyzed between 2002 and 2025. After collecting the data, the analysis understands Ceilândia as a territory planned for marginalization, using categories such as land rent and widespread gentrification. Based on Marx's historical-dialectical materialism, properties with 1 to 2 bedrooms and 1 to 3 bathrooms were selected, in the period from 2002 to 2025 to analyze price changes between the periods, after correcting for inflation in the 2002 properties, prices were compared with properties with similar characteristics of number of bedrooms and bathrooms and location, the period of 2002 was chosen due to information limitations and also due to the period, as it was prior to the completion of the construction of the subway in Ceilândia. The research identified an increase in real estate prices in Ceilândia beyond inflation, along with the materialization of urban amenities in the territory, thus demonstrating the growing interest of the real estate market in the administrative region. The conclusion highlights the action of widespread gentrification, supported by the data collected from Ceilândia and the bibliographic research, and reiterates that gentrification processes are not isolated, but are the result of the capitalist structure within the Federal District context, illustrating the movements of widespread gentrification.

Keywords: Urban Development Policy; Real estate market; Land Rent; Widespread gentrification; Marginalization planning.

LISTA DE TABELAS

TABELA 1: Média dos preços dos imóveis de 2002 deflacionados em reais.....	39
TABELA 2: Média dos preços dos imóveis de 2025 em reais.....	39
TABELA 3: Aumento dos preços entre os imóveis de 2002 e 2025.....	39

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

PNDU - Política Nacional de Desenvolvimento Urbano

DF - Distrito Federal

MTST - Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto

MST - Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra

MCMV - Programa Minha Casa Minha Vida

MP - Medida Provisória

CF - Constituição Federal

IAPÍ - Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários

Ecap - Escritório da Casa Própria

SHIS - Sociedade de Habitação de Interesse Social

BNH - Banco Nacional de Habitação

PEOT - Plano Estrutural de Ordenamento Territorial do Distrito Federal

PAC - Programa de Aceleração do Crescimento

IPCA-E - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

FCE- Faculdade da Ceilândia

UnB - Universidade de Brasília

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
Capítulo 1: Espaço urbano, renda da terra e mercado imobiliário	14
1.1 Amenidades e o acesso ao espaço urbano	14
1.2 Mercado imobiliário e a especulação	16
Capítulo 2: Política de desenvolvimento urbano no Brasil	20
2.1 Contexto histórico: capitalismo dependente, concentração fundiária e urbanização	20
2.2 Política de Desenvolvimento Urbano no Brasil	26
Capítulo 3: Desenvolvimento urbano no DF: o território da Ceilândia e os interesses do mercado imobiliário	32
3.1 Gentrificação generalizada: o caso de Brasília	32
3.2 Ceilândia e a precificação dos imóveis (2002 – 2025)	37
Considerações finais	44
Referências	46

Introdução

O impacto do mercado imobiliário sobre a política de desenvolvimento urbano, é um tema importante para entender como o acúmulo de capital se retroalimenta por meio de políticas sociais. A delimitação do tema se deu a partir da reflexão sobre a mudança de preços dos imóveis em relação ao acesso a infraestruturas urbanas, como parques, rodovias e metrô, por meio de políticas sociais como a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (2004), assim revelando o caráter contraditório entre o direito à cidade e o mercado imobiliário.

O trabalho tem como objetivo identificar como o mercado imobiliário interfere na política de desenvolvimento urbano, apontando as particularidades de Brasília por ser uma cidade planejada. Um aspecto derivado é compreender os processos de precificação de imóveis, em relação ao espaço que estão inseridos.

A pesquisa se justifica em razão da importância da análise do território do DF, após anos de um amplo processo de crescimento do quantitativo de habitantes com o plano inicial, e como esse aumento do território impactou o acesso a bens urbanos pela população. Conforme Lauriano (2015, p. 159), “O plano foi concebido para 500 mil habitantes no final do século. Em 2010, a população do Distrito Federal ultrapassava 2,5 milhões de habitantes, no entanto, no “bairro” Plano Piloto a população ainda se aproximava de 300 mil habitantes”.

Assim, a expansão do Distrito Federal como um todo precisa ser analisada de forma crítica, procurando entender como a diferença do plano inicial para a realidade atual do território compõe as cidades do DF, assim como suas respectivas políticas de desenvolvimento urbano, e como impactaram no desenvolvimento de regiões administrativas como a Ceilândia, que é objeto de análise da pesquisa.

A pesquisa teve como método o materialismo histórico dialético de Marx. Com isso, o objeto estudado manteve o olhar sobre as consequências do desenvolvimento de Brasília em relação às cidades do DF. A pesquisa visa analisar o objeto em sua totalidade e historicidade, como Netto (1991) pontua sobre o método.

o método de pesquisa que propicia o conhecimento teórico, partindo da aparência, visa alcançar a essência do objeto. Alcançando a essência do objeto, isto é: capturando a sua estrutura e dinâmica, por meio de procedimentos analíticos e operando a sua síntese, o pesquisador a reproduz no plano do pensamento; mediante a pesquisa, viabilizada pelo método, o pesquisador reproduz, no plano ideal, a essência do objeto que investigou. (Netto, 1991, p. 08).

A metodologia se pautou em pesquisa bibliográfica e documental, e conta com três etapas: primeiramente, foi feita uma revisão bibliográfica, com busca de palavras-chave na plataforma Google Acadêmico; em seguida, o material encontrado foi articulado com estudos teóricos sobre o desenvolvimento urbano, a forma de manifestação do capital no espaço urbano e na provisão da habitação, além de um aprofundamento histórico acerca de como a propriedade da terra se deu no contexto brasileiro, e como o desenvolvimento de Brasília impactou a distribuição de terras pelo DF.

Na terceira etapa, foram analisados os preços de imóveis do território da Ceilândia entre os períodos de 2002 e 2025, se utilizando de dados obtidos pela internet por meio de uma sessão de classificados do Correio Braziliense de 2002 arquivado, e um site de venda de imóveis do DF vinculado a diversas empresas imobiliárias, os preços dos imóveis de 2002 foram deflacionados usando o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E), usando a calculadora do cidadão, o período escolhido conta com as mudanças ocorridas do território da Ceilândia com a implementação do metrô do DF, assim usando a Ceilândia com uma ilustração das mudanças sofridas nos preços de imóveis com interesses do mercado imobiliário.

O trabalho está dividido em três capítulos. O primeiro analisa a construção do espaço urbano com o capitalismo sendo a estrutura vigente, se utilizando da categoria renda da terra para analisar a presença do capital na constituição das cidades, evidenciando a segregação que ocorre no espaço urbano devido aos interesses da burguesia, em transformar em rentáveis os imóveis que constituem as cidades.

O capítulo dois se desenvolve com base no resgate histórico do desenvolvimento urbano no Brasil, analisando inicialmente a Lei de Terras de 1850, e como foi a relação entre a distribuição de terras e a constituição de uma classe

trabalhadora livre. Destaca-se na análise a condição de capitalismo dependente, estruturante para a formação do espaço urbano brasileiro, e como posteriormente se constitui a política de desenvolvimento urbano, com seus objetivos, materialidade, limites e contradições.

O terceiro capítulo busca evidenciar os processos de gentrificação generalizada sofridos pelo Distrito Federal, pautados na composição do mercado imobiliário do DF, seus interesses sobre o território, e como são formados os preços dos imóveis durante as mudanças do desenvolvimento das regiões que compõem o território do DF. A Ceilândia é destacada para ilustrar essa mudança de preços, devido a sua constituição de planejamento de marginalização.

Por fim, são tecidas breves considerações finais, as quais retomam os objetivos do TCC, destacam as principais dificuldades, conclusões e possíveis desdobramentos futuros da pesquisa.

Capítulo 1: Espaço urbano, renda da terra e mercado imobiliário.

1.1 Amenidades e o acesso ao espaço urbano.

O espaço urbano engloba relações materiais e sociais, sua construção é composta por fatores como o interesse de capital e consumo, e o consumo pode ser visto sobre o acesso a bens urbanos, como infraestrutura e locomoção. Flavio Villaça (2001) denomina esse interesse do consumo de acesso a locomoção dentro da cidade. Por isso, o chamativo do imóvel é sua localização e a relação do tempo gasto na locomoção entre o imóvel e outros bens de consumo dentro da cidade.

O benefício ou o recurso fundamental que se disputa no espaço urbano é o tempo de deslocamento. As burguesias produzem para si um espaço urbano tal que otimiza suas condições de deslocamento. Ao fazê-lo, tornam piores as condições de deslocamento das demais classes. (Villaça, 2001, p. 328).

O deslocamento neste espaço é em relação a centros urbanos e o exercício da locomoção se diferencia com o acesso a meios de locomoção. No entanto, para definir melhor a locomoção dentro deste espaço, Villaça (2001) utiliza da categoria intra-urbano. Essa diferenciação de espaço urbano e intra-urbano é importante para entender o uso da locomoção nos processos de desenvolvimento urbano.

A locomoção salienta a luta de classes, já que o interesse do espaço material em relação a locomoção vai dizer muito sobre os processos que envolvem a reprodução da força de trabalho. Porém, algo que vale ressaltar nas contribuições de Villaça (2001) é a luta pelas condições de consumo, por isso o autor utiliza a estrutura intra-urbana como categoria própria que se diferencia do espaço urbano em sua relação interna. Simplificando, a estrutura intra-urbana se compõe da relação imóvel e consumo. Como destacado por Villaça (2001, p.332), “quando se constrói

um edifício de apartamentos ou uma casinha operária na periferia, o espaço que está sendo produzido e consumido é o da totalidade da cidade”. Este consumo é a forma da sociedade de bem estar, se pensarmos que se refere aos interesses ligados aos imóveis não é só a extensão do espaço que os compõem, mas o seu acesso a bens de consumo.

Esse consumo é demonstrado como amenidade por Corrêa (1989), que afirma que amenidades são esses bens como praias, parques e infraestrutura, que edificam o espaço a ser construído pelos proprietários fundiários, se utilizando de pressão política para serem favorecidos durante o processo de zoneamento urbano. Essa pressão política não é pequena, e a materialização disso é a cooptação do aparelho do estado pela burguesia.

O Estado, em primeiro lugar, faz nas regiões onde se concentram as camadas de mais alta renda, enormes investimentos em infra-estrutura urbana, especialmente no sistema viário, ao mesmo tempo que abre frentes pioneiras para o capital imobiliário, como o Centro Administrativo de Salvador, a Avenida Rio Branco ou a esplanada do Castelo, no Rio ou a Avenida Faria Lima, em São Paulo. Assim, o sistema viário naquelas regiões é muito melhor que no restante da cidade, não só para atender o maior número de automóveis, mas também para abrir frentes de expansão para o capital imobiliário. (Corrêa, 1989, p.45-46).

Demonstra-se assim que amenidades são esses bens materiais que representam qualidade de vida, que são reduzidos a bens de consumo. Ou seja, mesmo com a intervenção do Estado em projetos de urbanização, esses bens são incorporados no preço dos imóveis, e com isso a segregação do espaço urbano fica clara. Milton Santos (1993) expõe esse desenvolvimento urbano como corporativismo.

Nessas cidades espraiadas, características de uma urbanização corporativa, há interdependência do que podemos chamar de categorias espaciais relevantes desta época: tamanho urbano, modelo rodoviário, carência de infra-estruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte extroversão e periferização da população, gerando, graças às dimensões da pobreza e seu componente geográfico, um modelo específico de centro-periferia. (Santos, 1993, p. 95).

O desenvolvimento corporativista produz espaços afluentes, com as amenidades ao seu redor capazes de satisfazer as necessidades do morador por meio do consumo, assim fortalecendo a relação dialética entre área nobre e periferia. Outra relação que se destaca, mediando o espaço intra-urbano e a

urbanização corporativa, é o papel do Estado na manutenção da hierarquia social dentro do capitalismo. Como já salientado por Villaça (2001), os aparelhos do Estado se fazem mais aparentes próximos às áreas mais nobres, e as classes mais pobres são forçadas a se manterem em áreas mais precárias. Como apontado por Corrêa (1989, p. 29-30),

Os grupos sociais excluídos têm como possibilidades de moradias os densamente ocupados cortiços localizados próximos ao centro da cidade - velhas residências que no passado foram habitadas pela elite que é que acham degradadas e subdivididas -, a casa produzida pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo estado via de regra também distantes do centro, e a favela.

Nesse sentido, ficam evidentes os limites da efetivação do direito à cidade visado no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que prevê o acesso à cidade por meio de moradia, habitação, transporte e lazer. Porém, o que infere-se sobre o desenvolvimento urbano é que o exercício desse direito é apenas efetivado por meio do consumo. Quem tem o poder de compra tem acesso à melhor moradia com amenidades suficientes para seu consumo, e aqueles que possuem menores condições de consumir buscam satisfazer o mínimo com condições mais precárias. A segregação dentro do espaço urbano se pauta no exercício de consumir, e o imóvel envolve não só o bem físico, mas o acesso à cidade como um todo.

1.2 Mercado imobiliário e a especulação

O mercado imobiliário possui composição heterogênea, porém sua relação com o espaço urbano e a capitalização do imóvel produzem homogeneidades dentro de sua constituição. Como já demonstrado por Santos (1993) essas características produzem uma urbanização corporativa, porém uma análise mais totalizante precisa se debruçar de como os fatores de precificação são postos pelo capital. A análise a ser feita não visa focar apenas na relação de empreiteiras e o uso de mão de obra para construção. A precificação é pautada pelos mecanismos que o capitalismo utiliza para gerir o valor da terra utilizada. Araújo Jr (2020) contribui com essa questão ao abordar a renda da terra de Marx.

A terra torna-se uma mercadoria que tem um preço comercializável no mercado, mas sem representar, em seu valor, uma porção direta do trabalho

social. Esse é o paradoxo da mercantilização da terra apontado pela tradição marxista, na medida em que ela adquire um preço no mercado, em função da existência da renda da terra. Isto é, o preço do solo torna-se um mecanismo de capitalização da renda, sendo possível investigar sua natureza e suas causas. (Araújo Jr, 2020, p. 707).

Desta forma, o pressuposto da renda da terra, em acordo a Araújo Jr (2020), se dispõe a possibilidade de uso da terra para o trabalho que produzirá mais valia. Um dos exemplos que o autor usa é terras com acesso a queda d'água que teria a possibilidade de gerar energia autônoma. Essa possibilidade de um lucro excepcional é o que leva a precificação do imóvel, porém esses exemplos são mais ligados ao uso da terra como espaço de reprodução do trabalho. A renda da terra pode se manifestar pela capacidade que o espaço tem de facilitar a reprodução do capital, como Araújo Jr (2020) deflagra a presença da renda da terra dentro do espaço urbano.

A terra no contexto urbano está conectada ao produto “espaço construído”, devido a sua longa vida útil e a sua imobilidade, e ambos são transformados em uma mercadoria única, no momento do consumo. O setor de acumulação de capital, no qual se conecta a terra urbana, revela o processo de geração da renda do solo urbano em que o seu uso está associado. (Araújo Jr, 2020, p. 713).

A mercadoria única é a precificação do imóvel como produto, que se justifica em seu valor pela estrutura física que o compõem e o seu espaço inserido, ou seja, tanto o imóvel como a vizinhança são a mercadoria de forma conjunta. Villaça (1986) demonstra que o consumo do espaço urbano faz parte da constituição do imóvel e essa relação de consumo fomenta a especulação. Retornando a Araújo Jr (2020), a retenção de terras junto a produção de escassez relativa àquele espaço são fatores que contribuem com a especulação. Já que o consumo dita o preço da terra, o mercado imobiliário busca espaços urbanos com acesso a bens de consumo facilitadores de atividades urbanas que reproduzem a mais valia.

As atividades urbanas que Araújo Jr (2020) cita dentro do espaço urbano são: indústria, comércio, serviços e moradia, e essas atividades dentro do espaço urbano contam com a grande concentração de pessoas que são atraídas pelas cidades por causa da maior possibilidade de venda de sua força de trabalho. Com isso, o mercado entende o aglomerado de imóveis e amenidades como potenciais de reprodução de capital dentro das atividades exercidas nas cidades. Uma das formas

de reprodução de capital é o uso do território para Renda Diferencial do Comércio¹ (Araújo Jr, 2020), que é o setor que produz mais valia pela margem comercial no preço de produtos comercializados.

O que se nota é a relação entre o consumo de bens e o espaço urbano. O contingente de pessoas que compõem os bairros são o potencial de consumidores, que são compostos por pessoas, em geral, de mesma classe social, assim homogeneizando a capacidade de consumo dentro do bairro onde se encontra o comércio. O valor da terra então se manifesta sobre a capacidade de circulação de capital e de aglomerados que compõem a vizinhança e que facilitará o capital fluir. Nesse sentido, Villaça (2001) expõe que a cooptação do aparelho do estado para o enobrecimento de bairros em que a burguesia faz sua moradia, demonstra o poder que o potencial de consumo tem sobre a produção de espaços urbanos.

Essa cooptação do Estado pela burguesia para facilitar a produção de mais valia, não só gera segregação de bairros nobres e periferias mas também tem impacto na precificação de imóveis já existentes assim produzindo gentrificação.

A gentrificação, quando percebida no mercado imobiliário, já é parte de um amplo processo generalizado, resultado da interação de políticas públicas direcionadas ao incremento da arrecadação, via promoção da reprodução da acumulação de capital, excludente. (Lauriano, 2015, p. 173).

Lauriano (2015) utiliza a categoria gentrificação para explicar o processo do aumento de preço sobre o imóvel, a gentrificação é o movimento de “melhora” do bairro, muito em relação ao acesso ao espaço urbano e ao consumo, ou seja o espaço se enobrece se aumenta o preços dos imóveis devidas às mudanças sofridas dentro do bairro. De acordo com sua explicação, a presença de políticas públicas junto com os interesses de mercado são o que caracteriza a gentrificação. Porém, o autor também diferencia o processo de gentrificação dentro de Brasília se utilizando da categoria gentrificação generalizada.

A alta carga de regulação urbanística e intervencionismo estatal, defendida sob argumentos de preservação arquitetônica e ambiental, contribui profundamente para a especulação imobiliária. A formação do subúrbio brasiliense é resultado da falta de capacidade do poder público local em atender à crescente demanda por moradia. É assim em todo o país. Mas as restrições impostas, principalmente na área protegida, obrigaram a população a buscar alternativas. Os de maior renda refugiaram-se nos

¹ A Renda Diferencial do Comércio é a margem cobrada pelo comerciante na venda do produto. Assim conseguindo extrair parte da mais valia gerada pelo capital produtivo. A relação do comércio e a renda e sua capacidade de fazer circular a produção de mercadoria. Araújo Jr (2020).

condomínios irregulares. Os de menor renda foram expulsos das invasões ilegais. (Lauriano, 2015, p. 157).

Essa condição generalizada se dá pelo encontro do planejamento e escassez do espaço, ou seja, imóveis que dispõem de maior presença do Estado no seu entorno, efetivando o direito da cidade por meio do maior acesso ao consumo, justificando seu preço maior.

Assim, o que se demarca é a presença da política de desenvolvimento urbano dentro dos processos de reprodução do capital, por meio da renda da terra junto com a gentrificação generalizada traçando diversas contradições na efetivação do direito à cidade. Como consequência, ações de melhoria a condições de habitação dentro de núcleos urbanos marginalizados podem produzir gentrificação. No caso de Brasília, se reincide a problemática da cidade planejada, com o Estado intervindo no planejamento da cidade, este plano é utilizado como ferramenta segregadora, sua implementação focalizada em áreas limitadas gera maior precificação consequentemente gerando uma maior especulação nos imóveis que passam a fornecer maiores possibilidades de consumo, reduzindo assim a política de desenvolvimento urbano à facilitadora de reprodução do capital.

Capítulo 2: Política de desenvolvimento urbano no Brasil

2.1 Contexto histórico: capitalismo dependente, concentração fundiária e urbanização

A vinculação entre trabalho e o acesso à terra demonstra a necessidade do capital em reestruturar as relações sociais. Um bom marco para entender essas mudanças sociais foi a implementação da Lei da Terra em 1850. Moura (2014) explana sobre sua implementação e as consequências na relação do Estado com a terra no Brasil.

Em face desta problemática, surge, em 1850, a chamada Lei da Terra, ou seja a lei nº 601, pela qual o Estado abria mão do seu direito de doar e colocava as terras no mercado para a venda a quem dispusesse de dinheiro para adquiri-las.[...] A Terra tornou-se domínio público, patrimônio público, patrimônio da nação. De acordo com a lei da terra, de 1850, a única maneira de se adquirir terra era comprado-a do governo o qual atuaria como mediador entre domínio público e o provável proprietário. (Moura, 2014, p. 108-109)

Assim, demonstra-se a consolidação da propriedade privada. Outro fator importante a destacar era o modelo anterior à Lei da terra. O Estado materializado na coroa portuguesa era dono da terra, e a distribuição dessas terras para o exercício do trabalho se dava como Moura (2014) expõe, como uma dádiva pessoal. Ou seja, ao camponês era concedido o uso da terra pela coroa como um empréstimo, assim podendo produzir atividades laborais em que parte dos ganhos iriam ao clero na metrópole.

Ressalta-se que o trabalho utilizado nessas terras era a força de trabalho escravizada. O que Moura (2014) destaca durante o período de transição entre o escravagismo e a abolição, é o contingente de escravizados negros, mestiços e caboclos sem-terra, juntamente com a vasta quantidade de terras sem exercício de atividades produtivas que compunham a colônia.

O discurso hegemônico da época era que esse contingente da população não seria capaz de exercer trabalhos produtivos, exemplificado por Moura (2014) com as falas do imigrantista Couty. E como forma de solucionar esse problema, imigrantistas como Couty defendiam o fomento à imigração de europeus para constituírem uma nova massa da população, que seria branca e capaz de exercer atividades

produtivas assim constituindo povoamentos. Moura (2014) também salienta em cartas transcritas por Sr. Antônio Prado, os anseios da constituição de povoamentos que refletissem o modelo europeu, destacando o cuidado com o descontentamento destes imigrantes com seu trabalho produzido em terras menos abundantes.

Assim, a constituição da Lei da Terra de 1850, previa o acesso à terra pela camada social que conseguiu acumular capital por meio de engenhos, e a outra parte pelos imigrantes que eram vistos como potencial contingente de trabalhadores produtivos. De acordo com Moura (2014, p. 117), “o direito do acesso à terra é, portanto, excluído na prática das duas primeiras populações, permitindo-se, através da poupança individual, ou apoio institucional, a posse da terra aos imigrantes bem sucedidos.” Porém, o autor afirma que a parcela da população imigrante não possuía capital igualado aos que se beneficiaram com o modo de produção escravista, mas ainda assim eram trabalhadores livres, que podiam usufruir do direito à propriedade privada.

Dessa forma, o acesso a terra era limitado aos que conseguiram acumular capital durante o período escravista, e aos trabalhadores imigrantes que usufruíram de forma limitada a terra por meio de subsídios do estado. E aos escravizados e mestiços que eram a maior parcela da população, não houve plano de integralização desse contingente para o exercício do trabalho produtivo ou ao acesso à terra.

O que se desejava, em última instância, era, através dessa estratégia de modernização, conserva-se a grande propriedade, mas com o trabalhador livre importado, descarta-se, assim, definitivamente, a integração do trabalhador nacional, especialmente o ex-escravo negro, após a Abolição. (Moura, 2014, p.111)

A concentração fundiária se torna uma realidade estrutural, criando uma parcela branca e europeia subordinada a vender sua força de trabalho, enquanto a população africana escravizada e mestiços livres, eram marginalizadas com a falta planejada de meios de sua integração no espaço do trabalho e acesso à terra agora retida pelo Estado.

A partir dessa relação histórica do Brasil com a concentração fundiária e com o trabalho precarizado, é interessante observar os dados como os fornecidos pela Fundação João Pinheiro, que apontam para a tendência do acesso ao imóvel em relação ao poder de compra da população brasileira. Um dos dados salientados pela fundação no seu relatório de 2021, o qual dispõe de dados empíricos do período de

2016 a 2019, foi a participação significativa do ônus excessivo com aluguel urbano, conforme o relatório, “entende-se como ônus excessivo a destinação de mais de 30% da renda domiciliar de até três salários-mínimos com despesa de aluguel” (Fundação João Pinheiro, 2021, p.19).

De acordo com o relatório (Fundação João Pinheiro, 2021, p. 148), durante o período de 2016 a 2019 a participação do ônus no déficit habitacional foi em média 50,7%, sendo o pico entre os quatro anos analisados foi em 2018 com 51,9% da participação do ônus no déficit, sendo maior entre os dados do déficit habitacional, seguido em segundo pela coabitação que fica em média 24,9% da participação e por último habitação precária com 24,35% da participação do déficit.

Outro dado importante a destacar no relatório é a relação da renda com o déficit habitacional (Fundação João Pinheiro, 2021, p. 41), onde o ônus excessivo com o aluguel urbano se expressa em maior quantidade na faixa de renda de 1 até 2 salários-mínimos. Enquanto a faixa até um salário-mínimo se expressa maior na habitação precária.

Esses dados são importantes de serem destacados pois demonstram o quanto a renda do trabalhador, principalmente da faixa dos 1 até 2 salários-mínimos, está sendo absorvida para o pagamento de aluguéis, explicitando a tendência dos baixos salários na composição do espaço urbano.

... uma industrialização que se fez com baixos salários e portanto, a ela corresponde uma urbanização dos baixos salários. O que significa isso? Uma parte da população, principalmente a população trabalhadora, não ganha para comprar uma casa no mercado imobiliário formal capitalista, o salário não é suficiente então grande parte da classe trabalhadora brasileira constrói a própria casa nos fins de semana. (Maricato, 2015, p.13)

Os processos de urbanização que Maricato (2015) denota como urbanização de baixos salários correspondem aos dados previamente apresentados pela Fundação João Pinheiro (2021) e expressam as condições em que grande parte da população encontra para suprir sua necessidade de moradia. O acesso ao imóvel se dispõe em grande parte pela via do aluguel, condicionado a 30% e mais da renda de mais de 1 a 2 salários-mínimos.

Maricato (2015), ao tratar dos processos de urbanização em um país como de “capitalismo periférico”, destaca a baixa renda da classe trabalhadora que compõe a grande massa de moradores urbanos. Essa estrutura então facilita a produção de

imóveis no âmbito da ilegalidade, que por consequência diminuem o acesso e o amparo a essa parcela da população urbana de ter acesso às políticas do Estado.

A segregação ambiental é uma das faces mais importantes da exclusão social mas parte ativa e importante da mesma. À dificuldade de acesso aos serviços e infraestrutura urbanos (transporte precário, saneamento deficiente, drenagem inexistente, dificuldade de abastecimento, difícil acesso aos serviços de saúde, educação e creches, maior exposição à ocorrência de enchentes e desmoronamentos, etc.) somam-se menores oportunidades de emprego (particularmente do emprego formal), menores oportunidades de profissionalização, maior exposição à violência (marginal ou policial), discriminação racial, discriminação contra mulheres e crianças, difícil acesso à justiça oficial, difícil acesso ao lazer. (Maricato, 1995, p.29)

Ou seja, o espaço urbano como Maricato (1995) define é o espaço físico traçando as relações sociais. A sociabilidade capitalista é condicionada pela capacidade de venda da força de trabalho por parte da classe trabalhadora. Já os detentores dos imóveis reproduzem seus capitais por meio da renda da terra. Retomando as elaborações de Araújo Jr (2020), o capitalismo se utiliza da renda da terra no espaço urbano, com a infraestrutura facilitadora das atividades urbanas.

Nesse escopo, os processos de urbanização no Brasil são diferenciados das metrópoles do capitalismo central. Desde o histórico da classe trabalhadora brasileira, que foi nascida do trabalho escravo até a abolição e a introdução de brancos trabalhadores que possuíam de forma limitada o acesso à terra, levando o contingente de negros e mestiços livres a ilegalidade e a pobreza excludente sem acesso ao trabalho formal (Moura, 2014). A concentração dessa massa difusa de trabalhadores nos centros urbanos, traz como consequências a ilegalidade como forma de ter acesso extremamente limitado à cidade e ao trabalho. E em sequência dessas condições internas também tem o peso da subordinação do mercado Brasileiro aos países de capitalismo central, que Maricato (2015) não deixa passar batido ao se debruçar sobre a crise urbana.

Significa que a globalização, dominada pelo ideário neoliberal atinge uma realidade que não era plenamente moderna: conter investimentos em políticas sociais, privatização de serviços públicos; desregulamentação de algo que não era muito regulamentado; conter o investimento em serviço público num contexto que o serviço público não era universalizado; num contexto que a previdência não era universal. (Maricato, 2015, p.15)

Nesse contexto, as mudanças do capitalismo no cenário da macroeconomia se expressavam na realidade brasileira, que sequer se aproximava da realidade urbana aos moldes europeus e norte americano. Por consequência do capitalismo

dependente do Brasil, a superexploração da força de trabalho é um elemento imprescindível para a compreensão dessas mudanças. Conforme Almeida Filho (2013, p. 167), “o sentido da superexploração, neste caso, é de nível de salários sistematicamente abaixo do custo de reprodução da força de trabalho e paroxismo na jornada de trabalho.”

Almeida Filho (2013), se utiliza da categoria da superexploração dos trabalhos de Ruy Mauro Marini, sobre a estruturação do capitalismo na América latina, e como sua subordinação aos países centrais do capitalismo desenvolveu categorias próprias dentro do ciclo do capital, como por exemplo a superexploração.

A proposição da dialética da dependência está, portanto, na identificação de uma forma específica de desenvolvimento do capitalismo global, propagando-se a partir de um núcleo central, orgânico. A propagação se dá a partir de um padrão de consumo que engendra uma divisão internacional do trabalho, apreendida em uma dialética de sociedades desenvolvidas e subdesenvolvidas, no sentido de exercício do potencial que o modo de produção capitalista apresenta. (Almeida Filho, 2013, p.173)

Pensar na divisão social do trabalho na América latina implica compreender sua relação com o mercado externo. Historicamente, o Brasil foi agroexportador, com destaque para o ciclo do açúcar, do café e agora com o protagonismo da soja. Mesmo durante o período de industrialização, a hegemonia do setor industrial se assentou em um “estado de compromisso”, que envolvia as oligarquias agrárias. Nesse contexto, as relações de trabalho são pautadas na superexploração do trabalho, a qual afeta diretamente a capacidade de consumo da classe trabalhadora brasileira.

A importância de trazer essa categoria como fundante para o capitalismo brasileiro, é sua forma integral para a estruturação do capitalismo vigente em nossa realidade, como Almeida Filho (2013) reflete.

Porém, na América Latina, esta condição não só esteve presente, como também se reproduziu, ganhando o sentido de especificidade. As razões estão apresentadas em passagens dos textos de Marini transcritas, relacionadas às bases econômicas de monocultura e à abundância de mão de obra. (Almeida Filho, 2013, p.184)

Isso implica que a superexploração da força de trabalho é condição e é condicionante ao capitalismo brasileiro. Sua materialização pauta não só a relação com o mercado externo, mas a sociabilidade da classe trabalhadora do Brasil, e

como percurso deste capítulo fica claro, a relação entre a superexploração e o desenvolvimento urbano com baixos salários.

Tem relevância a discussão sobre como o Estado atua frente ao cenário de dependência e superexploração. Uma questão levantada por Maricato (2015) é a falta da leitura dessa realidade na execução do desenvolvimento urbano, no que diz respeito ao zoneamento urbano e sua relação com o setor dos imóveis ilegais.

Na leitura do processo histórico brasileiro, Moura (2014) deflagra a mudança do paradigma do trabalho escravizado ao trabalho livre, onde a solução do Estado não foi a de integração do contingente de trabalhadores escravizados, mas a substituição deles por trabalhadores imigrantes europeus livres, demonstrando que a falta de ação estatal era coordenada e proposital.

A relação entre Estado, trabalho e propriedade privada - no caso a propriedade sobre os imóveis - pode ser vista em análises sobre as políticas de austeridade. O conceito de Austeridade de Clara Mattei (2022) pauta a análise das políticas de austeridade com um tripé: austeridade fiscal, que possui características de tributação regressiva e cortes de despesas públicas; austeridade monetária, que age de forma a proteger os credores, aumentando a taxa de lucros e reavaliação monetária; e por último austeridade industrial, que protege a relação vertical dos salários e estimula a repressão sobre a ação sindical.

Na discussão aqui desenvolvida, chamamos atenção para a austeridade industrial, pois ela aflige diretamente as relações de trabalho e o nível dos salários. No caso do Brasil, com seus baixos salários por conta da dinâmica estrutural de superexploração da força de trabalho, quando agregados elementos como a austeridade industrial, esse nível salarial cai ainda mais.

A austeridade industrial refere-se à imposição da paz industrial, ou seja, relações de produção hierárquicas e não contestadas. Essa “paz” é, obviamente, a base da acumulação de capital, uma vez que assegura os direitos de propriedade, as relações salariais e a estabilidade monetária a longo prazo. (Mattei, 2022, p.177)

É importante ressaltar a relação da “paz industrial” e da propriedade privada, destacando o papel do Estado na garantia de ambos. No caso do Brasil, há historicamente uma tendência à informalidade tanto nas relações de trabalho como no acesso à propriedade imobiliária por parte da classe trabalhadora, em razão da já

citada atuação do Estado na ligação do acesso à terra ao trabalho livre e aos donos das terras desde a colonização.

Dessa forma, a austeridade industrial assegura os direitos de propriedade ao capital, utilizando a limitação de trabalho formal, reduzindo o acesso à renda necessária para obtenção de terra. No caso Brasil, tem a tendência histórica de produção voltada ao mercado exterior, com isso a Austeridade Industrial, reduz o acesso a renda, trabalho, e terras de forma concomitante, concentrando o acesso à terra a grandes fundiários.

E se apresenta, no capitalismo dependente dentro do espaço urbano, com a formação de grandes contingentes de pessoas, fora do trabalho formal, constituindo espaços precarizados de infraestrutura e amenidades.

Araújo Jr (2020) demonstra como o capital, retendo essa propriedade privada, molda a formação do espaço urbano, e como o imóvel e vizinhança se juntam em uma mercadoria que pauta seu preço na infraestrutura e vias de acesso ao espaço urbano.

Nesse sentido, é importante retomar o esforço de Maricato (2015) de demonstrar as consequências estruturais dessa urbanização consolidada no capitalismo dependente. O que busco aqui é salientar a relação entre trabalho, consumo e propriedade privada, para a análise crítica ao desenvolvimento dos centros urbanos. A Tendência à urbanização precária tem suas raízes no desenvolvimento capitalista dependente, desde a lei de terras de 1850, a qual evidencia a acumulação de terras aos poucos que tinham o capital para compra-las, renegando à população sua participação na obtenção de terras e entrada do ciclo de produção por meio do trabalho, reforçando a informalidade e ilegalidade.

2.2 Política de Desenvolvimento Urbano no Brasil

O desenvolvimento urbano se refere ao papel do Estado em regular e denominar o espaço urbano e suas divisões, a partir dos tensionamentos da luta de classes. A burguesia faz pressão sobre o Estado, no cenário contemporâneo das cidades, pautando seus interesses e afirmando sua ideologia acerca de como deve se dar o desenvolvimento urbano.

Assim, a classe dominante não só detém os meios de produção, mas também se coloca no desenho da cidade, de forma direta e indireta, constituindo o valor da

terra e dos imóveis. Conforme Ribeiro (2015), esse processo é dialético e retroalimentado pela desigualdade social. Os interesses da burguesia se expressam na estruturação do espaço urbano, onde as áreas de maior afluência são beneficiadas pela infraestrutura fornecida em parte pela ação pública, como parques e locomoção.

Esses tensionamentos produzem articulações entre as demandas sociais, e a ação do estado. Movimentos sociais como o MTST (2025) pautam que.

Apesar do que diz a Constituição Federal nos Arts. nº 6 e nº 23, **a moradia é um direito do povo e uma obrigação do Estado** —, o modelo de cidade em que vivemos, capitalista é baseado na especulação imobiliária, empurra milhões de brasileiros para regiões cada vez mais distantes, precarizadas e, muitas vezes, negligenciadas pelo poder público, enquanto segue refém de — e enriquecendo — especuladores e grandes empresários.

O MTST se pauta não só na moradia, mas reconhece a localidade e o acesso a amenidades como necessários para a efetivação do direito à moradia e à cidade. O movimento se pauta principalmente pelo acesso ao imóvel, como demonstrado, pelo trabalho reconhecendo que o trabalho informal precariza a efetivação de direitos a essa parcela da população, e pelo “pão” que exemplifica a insegurança alimentar. O movimento dispõe de ações com vistas a promover o debate sobre a efetivação desses direitos, por meio do fomento à luta coletiva e pela ação das Cozinhas Solidárias.

Outro movimento que possui pautas relevantes sobre o direito à terra é o MST, ligado a assentamentos de pessoas sem terra em dimensão nacional.

Com esta dimensão nacional, as famílias assentadas e acampadas organizam-se numa estrutura participativa e democrática para tomar as decisões no MST. Nos assentamentos e acampamentos, as famílias organizam-se em núcleos que discutem as necessidades de cada área. Nesses núcleos, são escolhidos os coordenadores e as coordenadoras do assentamento ou do acampamento. A mesma estrutura se repete em nível regional, estadual e nacional. Um aspecto importante é que as instâncias de decisão são orientadas para garantir a participação das mulheres, sempre com dois coordenadores/as, um homem e uma mulher. E nas assembleias de acampamentos e assentamentos, todos têm direito ao voto: adultos, jovens, homens e mulheres. (MST, 2025)

O que o difere do MTST é a reivindicação pela reforma agrária, que torna sua pauta mais voltada ao campo e ao espaço rural, no enfrentamento à concentração

de latifúndios. Assim, a reforma agrária se torna central para o debate proposto pelo movimento.

Para os MSC, em particular o MST, a reforma agrária era considerada uma política estrutural capaz de promover transformações profundas no campo brasileiro, reduzindo os níveis elevados de concentração da propriedade das terras, de desigualdade na distribuição da riqueza e da renda no campo, atuando como ponta de lança para a construção de um projeto de desenvolvimento rural alternativo, baseado em formas associativas e cooperadas de produção e no uso de tecnologias menos agressivas ao meio ambiente. (Ros e Piccin, 2012, p.135)

É importante ressaltar a diferença entre as pautas desses movimentos, para entender o impacto da concentração de terras pela burguesia tanto no espaço rural, como Ros e Piccin (2012) evidenciam, ou no espaço urbano, demonstrado pelo relatório da Fundação João Pinheiro (2021). Porém, por mais que sejam demandas em campos diferentes, são consequências da mesma estrutura de capitalismo monopolista e dependente.

E como resposta a essas demandas, o estado produz leis como o Estatuto da Cidade (Lei no 10.257/2001) e políticas como a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (2004), a qual articula a intervenção sobre o espaço urbano a partir das políticas setoriais de habitação, saneamento básico, transporte e mobilidade, regularização fundiária e infraestrutura. Nesse escopo, são exemplos de Programas de habitação Minha Casa Minha Vida (MCMV)². Essas ações puderam ser materializadas por meio da ação de movimentos sociais.

Num esforço dos movimentos populares em conjunto com diversos intelectuais e militantes pela reforma urbana, a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano surgira com intuito de, dentre outros elementos, regular a propriedade da terra, ressaltando sua função social. (Ribeiro, 2015, p.43)

A autora pondera a potência de mudança com o movimento social pautado por meio da análise crítica da realidade. Ribeiro (2015) também reconhece a necessidade da discussão da propriedade da terra na execução da ação das políticas de desenvolvimento urbano, assim como os obstáculos a serem enfrentados para a execução da PNDU.

² MCMV é uma iniciativa, com objetivo de fomentar a participação de entes públicos nas operações de financiamento habitacional com recursos do FGTS, para famílias de renda mensal de R\$ 8.600,00 Caixa (2025).

Obstáculos à implantação de políticas de gestão territorial referem-se, sobretudo, à possibilidade de mudança na distribuição das recompensas entre os atores do sistema instituído, ou entre os entes federativos, estabelecidas nas oportunidades de realocação dos investimentos no território. As políticas públicas (inclusive as espaciais) encerram embates de interesses e conflitos distributivos, seus efeitos não são neutros e a mediação desses conflitos deveria ter em perspectiva um olhar transescalar, centrado no interesse nacional. (IPEA, 2020, p.37)

A PNDU está diretamente inserida nos interesses do mercado imobiliário, que busca recompensas relacionadas à renda da terra e o retorno aos proprietários fundiários.

Porém, na materialidade de ações como as do MCMV não estão de acordo com os princípios da PNDU. Em sua pesquisa, Ribeiro (2015) já apontava a falta da participação pública na execução do programa.

Ademais, a elaboração e mesmo aprovação dos Planos e Políticas que representam vinculação aos princípios da reforma urbana nem sempre representam alterações concretas na forma como são implementadas e operacionalizadas as políticas. No decorrer do estudo, foi possível notar que os mecanismos de participação popular não expressaram mudanças significativas na formulação e definição das políticas, posto que, apesar de aprovadas e regulamentadas, as propostas advindas dos movimentos pela reforma urbana foram atropeladas por medidas e decretos que sequer passaram pelo Conselho e demais canais participativos, ou, quando implementadas, tiveram volumes de investimentos muito pequenos se comparados com os recursos direcionados para programas como o PAC e PMCMV. (Ribeiro, 2015, p.139)

A hegemonia burguesa assim produz mecanismos de manutenção de seus interesses, e programas como o MCMV fortalecem o mercado da construção civil, fazendo com que as ações de movimentos sociais e a participação da população no Conselho Nacional de Cidades sejam diminuídas na execução final.

Outro caráter importante desses programas são sua regulamentação. Balbim (2022) aponta o caráter “exótico” desses programas, em relação a suas tramitações entre os poderes Executivo e Legislativo.

Tanto como prática legislativa quanto executiva, os dois programas (MCMV e CVA) surgem da proposição pelo Executivo ao Legislativo de uma MP, um ato de exceção ao procedimento legislativo, que em função de seu uso desvirtuado vem sendo, apenas quando interessa a setores específicos, ou seja, de maneira circunstancial, questionado nesses quase quarenta anos da CF/1988. (Balbim, 2022, p. 28).

O que advém dessa forma de execução, como o autor expõe, é a característica descontínua com que esses programas se materializam ao serem

construídos por Medidas Provisórias (MPs). Balbim (2022) analisa o uso das MPs durante os mandatos dos governos Lula, Dilma e Temer, que em média somam 48 MPs por mandato, sendo delas 70% em média convertidas em leis. Já no período da presidência de Bolsonaro, nos dois primeiros anos foram 140 MPs, e menos de 47 das MPs foram convertidas em leis.

Essa análise das MPs, reforça a característica da aplicação difusa desses programas, para a parcela da população que é público-alvo do programa. Outra questão durante o processo da execução do programa MCMV, é a relação do Estado com a iniciativa privada.

O que ocorre nos empreendimentos deste tipo é que as construtoras são contratadas e devem realizar a obra com uma quantidade de recursos previamente aprovada pelo programa, mas são elas quem decidem o tipo de material que será utilizado, bem como a localização dos conjuntos habitacionais. (Ribeiro, 2015, p. 162-163).

Ribeiro (2015), mostra o controle da iniciativa privada na execução dos programas, e como apresentados anteriormente por Maricato (1995) e Araújo Jr (2020), o poder de decidir a localização também provém a margem de lucro dos imóveis construídos. O que se vê, é que a realização das MPs juntamente com a capacidade das construtoras em definir a localização da ação do MCMV, é o poder do mercado sendo exercido na política de habitação.

As MPs constituem de forma desigual os programas de habitação, pois a demanda de moradia por conta do déficit habitacional, não é gerida de forma contínua. Juntamente com a ação privada definindo a localização da execução dos programas, os processos de segregação dentro do espaço urbano são agudizados, criando ações dispersas que não efetivam o direito à cidade por meio de ações da política habitacional e de desenvolvimento urbano. Como Balbim expõe (2022, p.57).

Além disso, os instrumentos definidos são desprovidos de mecanismos e relações com outros instrumentos que poderiam, juntos, viabilizar a necessária (re)costura da tessitura social e reconexão dos fragmentos de nossas cidades. Ou seja, a questão não é simplesmente a produção da cidade pelo mercado, mas como o Estado viabiliza o mercado e quais parcelas da cidade o mercado viabiliza ou não.

E com isso o mercado, mesmo na esfera das políticas sociais, exerce o seu poder de coerção. Essa falta de ação conjunta difere do inciso XX do art. 21 da CF/1988, que preconiza o planejamento do desenvolvimento de diretrizes e a

consolidação dos programas de desenvolvimento urbano e moradia para promover a melhora da habitação e saneamento básico. Assim, a política de desenvolvimento urbano acaba reduzida a ações pontuais, enquanto a habitação popular, como a proposta pelo MCMV, tem planejamento e execução subordinados ao mercado com financiamento público.

Ribeiro (2015, p.173) afirma que o MCMV “praticamente centraliza o investimento em habitação”. Por consequência, a política de habitação se torna componente do mercado imobiliário, consolidando o protagonismo das grandes construtoras e das instituições de crédito, no que é caracterizado como “habitação social de mercado” .

O mercado incorpora essa parcela das terras desenvolvidas pelo MCMV. O espaço central já construído, provido de infraestrutura sofre com os processos de gentrificação e aumento dos preços, enquanto as construtoras se utilizam da ação pública privada para lucrar com a “habitação social de mercado”. Ambas formas de lucrar convergem dentro da dinâmica urbana, como colocado por Paviani (2009, p. 77).

Esses movimentos, no interior da dinâmica urbana, são concomitantes e não-concorrentes, pois cada qual toma para si um naco do território: a dispersão com alargamento das periferias propicia a dissolução do tecido urbano para limites cada vez mais amplos, enquanto que as forças concentradoras buscam comprimir atividades e serviços em estritos territórios dos centros metropolitanos.

Ou seja, o mercado de imóveis dos centros metropolitanos se encarece, enquanto os projetos de habitação social são construídos às margens dos centros urbanos, e essa relação não concorrente é sobre a divisão socioespacial da cidade. Os que possuem maior acesso à renda têm acesso aos imóveis mais centrais, enquanto as ações do MCMV se dispersam para não entrarem em concorrência com as áreas consideradas nobres.

Capítulo 3: Desenvolvimento urbano no DF: o território da Ceilândia e os interesses do mercado imobiliário

3.1 Gentrificação generalizada: o caso de Brasília

A gentrificação generalizada é o resultado dos processos de precificação de imóveis, de acordo com a ação pública e privada. Conforme Smith (2006), políticas de desestigmatização juntamente com o acúmulo de imóveis por meio do mercado imobiliário se retroalimentam causando gentrificação generalizada. O autor também diferencia a gentrificação tradicional da generalizada. Segundo a teoria da renda diferencial, a gentrificação se manifesta por meio das mudanças de consumo pelos novos donos dos imóveis, já a generalizada se produz pela presença maior do mercado financeiro dentro do bairro (Smith, 2006).

Com isso, Brasília como cidade planejada se encontra em uma relação complexa com seu desenvolvimento urbano. O Plano Piloto foi desenvolvido para a massa de trabalhadores formais ligados ao Estado, planejado para atingir 500 mil habitantes. Embora existam diferentes interpretações sobre as ideias que permearam a concepção de Brasília, o processo concreto que se seguiu foi restritivo para grande parte da população que se fixou aqui, agudizando os processos de enobrecimento do plano piloto. Para Lauriano (2015, p. 156), “considerando que a parte formal do mercado fundiário brasileiro atinge menos da metade da população, e é direcionado para estratos de renda mais elevada, pode-se encontrar uma estreita relação entre urbanizar e enobrecer”.

Estruturalmente o espaço formal de terra carrega esse caráter excludente, como projeto político, e Brasília projeta essa exclusão. Aos trabalhadores pobres não havia projeção de moradia, nem manutenção de trabalho. O centro metropolitano planejado, não só retinha a moradia formal, mas também as amenidades que compõem o plano piloto e as atividades do trabalho formal.

O contingente de trabalhadores sem a segurança do trabalho formal encontra na informalidade o modo de suprir a necessidade de moradia. E como resposta a esse crescente quantitativo de pessoas, a tendência foi produzir aglomerados urbanos dispersos e longes da metrópole. Segundo Lauriano (2015, p. 162), o Distrito Federal “é composto pelas Regiões Administrativas, também denominadas Cidades Satélites, que não foram criadas objetivando um projeto de

desenvolvimento, mas, sim, para acomodar a população indesejada nas cercanias do poder”.

Cidades como Taguatinga, Ceilândia e Samambaia são produtos dessa “solução”, de acomodar a massa indesejável de Brasília em um plano de habitação segregador, que sedimentava espaços empobrecidos com um quantitativo de habitantes alheios ao circuito de atividades urbanas. Lembremos o impacto da venda da força de trabalho no espaço urbano. Araújo Jr (2020) coloca a importância dessas atividades para a manutenção do ciclo do capital.

A realidade das cidades satélites espelha a composição da urbanização brasileira, entretanto, a particularidade do DF foi a ruptura do trabalho no espaço urbano. A capital não tinha um ciclo de capital ou de atividades urbanas constituídas organicamente e o valor do imóvel limitado ao Plano Piloto já se constitui enobrecido em sua germinação, ao ponto de produzir centros marginalizados como Ceilândia.

O processo da construção da Ceilândia é demarcado pela pressão popular dos anos 1960 dentro de centros de invasões como a vila IAPI, por meio de lideranças como a de Gonçalo Gonçalves Bezerra. Hamaral (2011), expõe a ação do Estado na constituição da cidade satélite.

Dona Vera de Almeida Silveira, esposa do governador Hélio Prates da Silveira tinha a tarefa de organizar todo aquele processo de mudança que culminaria na transferência, em definitivo, de todas as famílias que viviam em favelas e, por consequência, erradicá-las em todo o Distrito Federal. Nascia ali, no início de 1970, a CEI, abreviação para Campanha de Erradicação das Invasões. (Hamaral, 2011, p. 25).

Assim, o governo vigente da época construiu um espaço de marginalização planejado, loteando casas que ficavam em média a 30 km de distância de Brasília. O planejamento inicial contava com 4 etapas.

A primeira delas consistia no recebimento do lote. A segunda, na edificação de moradia provisória no fundo do terreno de forma a deixar livre o espaço para a construção da casa definitiva, cuja realização definiria a terceira etapa. A quarta se completaria no desmanche das moradias provisórias. (Peixoto; Oliveira; Waldvogel, 2021, p.12)

As construções das casas provisórias foram descritas como frenéticas, o material utilizado era lona e outros materiais precários (Peixoto; Oliveira; Waldvogel, 2021). A constituição do espaço da Ceilândia, mesmo sendo planejado, ainda não possuía o subsídio estatal na infraestrutura para o imóvel em sua totalidade.

Porém, essa movimentação em 1971, levou à construção do Escritório da Casa Própria (Ecap) subordinado ao Grupo Executivo de Consolidação da Ceilândia, que organizava a construção das casas provisórias por alvenaria (Peixoto; Oliveira; Waldvogel, 2021).

Outro programa importante a ser mencionado, foi o Sociedade de Habitação de Interesse Social (SHIS) financiado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), que ficou em cargo da construção de 1.300 lotes, em dois conjuntos habitacionais e três comerciais (Peixoto; Oliveira; Waldvogel, 2021). Assim foi se construindo Ceilândia, de forma bastante precária, para a população que fora retirada das proximidades de Brasília.

Foi o que aquela imensa população fizera: acreditar no chamado de JK e, ao chegar à Brasília, não tivera a chance de receber gratuitamente uma casa ou um apartamento, direito reservado apenas aos funcionários públicos a serviço do governo. Forçada a dar seu jeito no quesito moradia, aquela gente foi se arrumando ao redor do Hospital dos Industriários, o Hospital do IAPI até que, no dia 27 de março de 1971, a família de Edite Martins receberia seu lote na QNM 23, quadra localizada ao sul da nova cidade que seria conhecida com CEILANDIA - A terra dos invasores. (Hamara, 2011, p.66)

Tal processo gera uma marginalização planejada, por interesse de manter o plano piloto de Brasília, espalhando o crescimento urbano das classes mais baixas para regiões distantes do centro. Isso evidencia como a cidade planejada se constrói nos moldes da sociabilidade do capitalismo dependente vigente.

Considerando que o crescimento é impedido nas áreas adjacentes ao centro da cidade, o crescimento das áreas para habitação ocorreu em regiões cada vez mais distantes, emergindo uma ocupação territorial não convencional. Um problema a ser destacado é que, enquanto a moradia se distancia do Plano-Piloto, o emprego formal continua concentrado nesta área. (Lauriano, 2015, p. 165)

O centro de Brasília se tornou o espaço de moradia dos trabalhadores de maior renda e formais, enquanto Ceilândia foi planejada para manutenção da subalternidade, um espaço feito para o exército industrial de reserva, para os trabalhadores fora do trabalho formal que foram o público-alvo da campanha de erradicação de invasões. Dialeticamente, estavam ligados ao conjunto de trabalhadores formais, majoritariamente empregados pelo Estado.

Surge, nesse contexto, a velha história da periferia da empregada, do vendedor ambulante e dos pobres incapazes de participar das atividades dos empregados formais. Ceilândia tem sua existência devida à necessidade de retirada de invasões do centro, porém também demonstra a concentração de trabalhadores voltados para o mercado informal e precarizado, formando o seu próprio nicho dentro do território do DF.

A produção da cidade planejada para marginalização, horizontaliza o DF e se livra da massa indesejável de habitantes, e fortalece a metrópole em construção de Brasília. Conforme Paviani (2009, p. 77), “tanto a verticalização quanto a horizontalização são fruto de processos mais amplos de modernização e globalização, que têm na metrópole espaços de excelência”.

O DF conta com movimentos denominados por Paviani (2009) de verticalização, mais bem exemplificados pela construção de Águas Claras. No entanto, é importante ressaltar a horizontalidade da Ceilândia, pelo seu aspecto de afastamento do centro, contribuindo para os processos de precificação dos imóveis do Plano Piloto e fortalecendo os processos de gentrificação generalizada na capital.

Juntamente com a materialização de Ceilândia, houve em sequência a manutenção do plano piloto como centro das atividades administrativas.

Assim, foi proposto, em 1977, o Plano Estrutural de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PEOT) com o objetivo de estabelecer um macrozoneamento do território, equilibrado e de longo prazo. Havia o sentido de preservar não só o projeto original do Plano Piloto, como também a função de cidade político-administrativa e a valorização do espaço. (Peluso; Cidade, 2014, p. 05).

Peluso e Cidade (2014) evidenciam o crescente aumento da ação privada durante os processos que a PEOT passou durante os anos 1990, em referência aos processos da renovação da PEOT durante a década de 90 até os anos 2000, finalizando em 2012. Durante o início dos anos 90, o motor da urbanização foi sendo dissipado das mãos do estado, evidenciando-se a participação de múltiplos autores autônomos e privados. Dessa forma, a política adotada era da ocupação indiscriminada, fazendo parcelamentos menores do espaço urbano, ao mesmo tempo em que o plano piloto era tombado como Patrimônio da Humanidade (Peluso; Cidade, 2014).

No novo milênio, os processos são ainda mais dinamizados, e a participação da esfera privada se intensifica ainda mais.

Prevê-se incremento de o setor privado envolver-se cada vez mais com a coisa pública, em especial com o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que acumula cerca de R\$504 bilhões para investimento em infraestrutura até 2010, segundo divulga a mídia e o portal do governo federal. (Paviani, 2009, p. 83).

Juntamente com essa incrementação, o PEOT de 2012 em sequência mantém a inércia da ação privada dentro da urbanização, conforme elucidado por Peluso e Cidade (2014, p. 8):

O PDOT/2012 simplifica o processo de regularização fundiária e facilita a transformação de áreas rurais em áreas urbanas. Assim, o plano regulamenta definitivamente o que já era aceito e inclusive já estava em processo de regularização, a exemplo de condomínios em áreas públicas e privadas.

Na parte de orçamento, a ação privada teve incentivo por meio do Plano de Aceleração do Crescimento (PAC), enquanto o PDOT/2012, viabilizou a expansão do tecido urbano ordenada pela ação privada, por meio do loteamento sem a presença do planejamento público.

Ceilândia assim se encontra em uma posição singular, como fruto de um plano de erradicação de invasões em plena ditadura militar, sem interesse em produzir uma cidade de diversas amenidades urbanas. Porém, o território passa a se alterar e avança com a evolução do PDOT em 1997 que acentua o eixo sul/sudeste, e com a construção do metrô, que passa a interligar Plano Piloto, Guará, Águas Claras, Taguatinga, Ceilândia e Samambaia (Peluso; Cidade, 2014).

Além da crescente participação do mercado imobiliário, por meio da flexibilização na ordenação urbana, Ceilândia conta com atividades de comércio, e atualmente possui uma gama de imóveis regularizados verticais e horizontais, com aparelhos públicos como escolas, hospitais e metroferroviário.

A Ceilândia, mesmo sendo fruto da segregação do território, possui chamativos para o mercado imobiliário, ironicamente a escolha de implementar a Ceilândia em um espaço distante, contribuiu para a expansão do mercado imobiliário.

Embora deva ser lembrado por ter planejado uma cidade que pode ser considerada modelo, o governo da época poderia ter resolvido o problema habitacional da Vila IAPI lá mesmo, prestigiando aqueles trabalhadores cuja contribuição na construção de Brasília nunca foi reconhecida ou mesmo mensurada pelas autoridades. (Hamaral, 2011, p.57)

Uma porção do território longe da Metrópole foi produzida de forma prematura, por interesse de manutenção do plano original de Brasília, e agora comporta um contingente de atividades e dinâmicas que fortalecem a capital. E com a alta de preços dos imóveis, o mercado imobiliário se fortalece ao se espalhar para as cidades satélites.

Ceilândia tem maior capacidade de produzir suas atividades urbanas, com o comércio, geração de emprego e mobilidade. Para Araújo Jr (2020, p. 721), “o consumo de moradia requer o entrelaçamento espacial de valores de usos complementares e a proximidade relativa aos locais de abastecimento, de reprodução coletiva da força de trabalho e de emprego”.

Se produz, então, um espaço propício à gentrificação, que se molda ao teto representado pelos moldes dos imóveis próximos da metrópole. De acordo com Smith (2006), a ação estatal e privada, e a retenção do espaço edificado do plano piloto enobreceu o território de forma rápida e potente, e contraditoriamente aumentou o interesse do mercado imobiliário em espaços marginalizados em novos geradores de capital exponencial.

3.2 Ceilândia e a precificação dos imóveis (2002 – 2025)

O mercado imobiliário do DF, como qualquer outro, se utiliza da especulação para promover novas empreitadas em busca da renda da terra. Entretanto, os processos são agudizados em razão da gentrificação generalizada. Lauriano (2015) apresenta indícios de uma bolha imobiliária em Brasília, que não necessariamente atende ao preço real do imóvel, conforme o autor.

se o retorno de um investimento é pequeno, apesar de continuar atraindo compradores que acreditam que o negócio seja mais rentável do que é na realidade, conseqüentemente mantida a crença de contínua valorização, a demanda aumenta, contribuindo para manter os preços altos. (Lauriano, 2015, p.166)

O que então estaria pautado no mercado imobiliário seria o seu preço especulado, uma vez que a atração do imóvel deixa de ser seu uso e os benefícios do espaço em que ele ocupa, mas o que o precifica é sua capacidade futura de gerar lucros. De acordo com Araújo Jr (2020, p. 713), “o capital, em seus diversos ramos, buscou se apropriar da renda da terra, que era captada pelos proprietários originais, financeirizando o setor imobiliário, criando agentes da especulação e subordinando o Estado a corroborar seus interesses de acumulação”.

A financeirização se pauta no valor especulado, e a terra se torna campo da especulação de crescimento e o valor do imóvel pode responder ao quanto se espera de crescimento de capital no espaço urbano onde se encontra o imóvel. Entender as mudanças dos preços dos imóveis da Ceilândia implica entender como o capital fictício se utiliza do acesso à habitação e ao espaço urbano para a sua manutenção.

Ceilândia é um espaço rico para se entender a presença do ciclo do capital materializado no preço dos imóveis. Como um território marcado pelo conflito de classes, há os proprietários fundiários em conjunto com o Estado buscando a manutenção da lucratividade, e do outro lado os trabalhadores informais que foram a mão de obra pesada na produção de Brasília, os quais passam a se distribuir por todo o DF ao longo dos anos que se seguem.

Observar o território da Ceilândia hoje e o dinamismo que compõe as cidades permite entender como se desenvolve uma cidade planejada para a marginalização, e sua relação com a presença do mercado imobiliário. Para auxiliar em tal observação e compreensão, foram analisados os preços de imóveis à venda na Ceilândia no ano de 2002, por meio dos classificados do Correio Braziliense de 2002, arquivado pelo site memoria.bn.gov.br. Seus preços foram deflacionados por meio da Calculadora do Cidadão disponibilizado no site do Banco Central, utilizando o índice IPCA-E (IBGE) devido a sua metodologia, que conta com a variação de renda de famílias de 1 a 40 salários mínimos, residentes de áreas urbanas e uma delas é o Distrito Federal (Brasil, 2025).

Após o deflacionamento dos dados, foram analisados os preços dos imóveis atualmente, coletados pelo site wimoveis.com, que opera como site de anúncio de imóveis vinculado a diversas empresas construtoras e imobiliárias. A delimitação dos imóveis foi feita pela quantidade de quartos e banheiros da casa, e devido a

limitação de anúncios disponíveis pelos classificados do Correio Braziliense, os imóveis escolhidos ficaram entre 2 a 3 quartos, e 1 a 3 banheiros.

Após a coleta dos dados, as casas foram divididas entre os bairros, Ceilândia Sul, Ceilândia Norte e Expansão da Ceilândia. Após a coleta dos preços dos imóveis, foi analisado o crescimento do preço dos imóveis, utilizando a média dos preços das casas de 2002 deflacionadas utilizando o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial pela calculadora do cidadão, com as casas de 2025 por bairro. A tabela 1 conta com os preços dos imóveis de 2002, após os preços deflacionados foi feita a média simples dos preços por bairro, A tabela 2 possui a média simples dos imóveis de 2025 por bairro, e por último a tabela 3 faz a comparação da média dos preços entre 2002 e 2025 por número bruto e porcentagem do crescimento.

Tabela 1 - Média dos preços dos imóveis de 2002 deflacionados em reais

Ceilândia Sul	Ceilândia Norte	Expansão de Ceilândia
179.622	164.497	64.583

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 2 - Média dos preços dos imóveis de 2025 em reais

Ceilândia Sul	Ceilândia Norte	Expansão da Ceilândia
447.622	437.793	389.994

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 3 - Aumento dos preços entre os imóveis de 2002 e 2025

Ceilândia Sul	Ceilândia Norte	Expansão da Ceilândia
265.000	273.296	325.411
149,2%	166,1%	503,8%

Fonte: Elaboração própria.

Algo a se destacar sobre a diferença dos bairros, a Ceilândia Sul e Norte contam com a presença das estações do metrô, que foram finalizadas em abril de 2008 (Brasília, DF, 2025). A Ceilândia Sul também conta com o campus da FCE UnB, que foi inaugurado em agosto de 2008, promovido pelo Programa de Apoio ao Plano de Expansão das Universidades Federais/Reuni (Pinheiro, 2023).

Já a Expansão da Ceilândia é o conjunto dos setores P Sul, P Norte e Setor O. Todos foram colocados como uma unidade para a pesquisa para fins de simplificação, são setores construídos após o plano inicial descrito por Hamaral (2011), os três setores são construções de expansão da Ceilândia Norte e Sul respectivamente que fazem divisa com o Pôr do Sol e Sol Nascente.

Destaca-se a limitação da pesquisa, pois os imóveis que serviram para coletar os preços, principalmente os de 2002, foram poucos em quantidade, devido a quantidade limitada de anúncios arquivados do período e anos anteriores, além da maioria dos anúncios não possuírem o preço do imóvel. Também foi observado que a maioria dos imóveis não possuíam vínculo com empresas imobiliárias, sendo ofertados por meio de números de contato pessoal.

Já os imóveis de 2025 possuíam uma variação maior, de tamanho, localidade e preços. Outra questão é que para fins de manter uma nivelção dos imóveis de 2025 todos que os preços foram coletados tinham vínculo com uma empresa imobiliária, e foram retirados do mesmo site. Devido a forma dos anúncios de jornal, os imóveis de 2002 não possuíam foto de referência sobre sua estrutura física, assim o quesito de comparação com as casas de 2025 foram localidade e quantidades de quartos e banheiros.

A análise apresentada, busca entender a mudança dos preços em relação principalmente com a localidade do imóvel, o que expressa a relação que Maricato (2015) cita como “mágica”, onde o preço do imóvel varia sobre sua localidade. Os preços analisados, por mais que variem conforme a qualidade da infraestrutura da casa, também são afetados por sua localidade.

Araújo Jr (2020) descreve essa relação como mercadoria única, pois a unidade móvel incorpora o espaço em que está inserida para determinação de seu valor. Enquanto a renda da terra no contexto agrícola incorpora o espaço a ser utilizado para fins da produção, no espaço urbano a renda da terra se incorpora no consumo.

Assim se encontra a linha tênue que a política de Desenvolvimento Urbano traça ao ser efetivada, a melhoria da infraestrutura urbana é necessária para a proteção de direitos sociais, mas a presença do mercado recompõe a materialização das ações promovidas pela política de Desenvolvimento Urbano.

Ao passo em que torna mais fácil a locomoção e diminui as distâncias entre um local e outro – amenizando a importância da localização – aprofunda as diferenças entre classes sociais por resultar em desigualdades no acesso aos serviços de mobilidade, visto que os preços das moradias passam a ser reconfigurados de acordo com suas posições em relação às estações de metrô. (Ribeiro, 2015, p. 38).

Ribeiro (2015) expressa essa contradição claramente sobre o acesso à mobilidade. No caso de Brasília, assim como em outros centros urbanos, o metrô representa uma forma importante de saciar a demanda por locomoção, já que o centro historicamente detém um grande polo de atividades e serviços, porém possui um baixo nível de acesso à moradia, determinando uma grande movimentação de trabalhadores.

Ceilândia, de acordo com o Censo do IBGE (2022), possui 287.023 moradores, sendo a região mais populosa do DF. O metrô do DF então se caracteriza como meio de transporte de uma grande massa de trabalhadores da periferia até o centro. A relação que também se apresenta, é a das atividades de trabalho com a localização do imóvel, ou seja, o quanto o imóvel facilita a venda da força de trabalho do morador.

O preço do imóvel consiste no agregado do preço de construção e a renda diferencial de moradia, tendendo a diminuir conforme se distancia das áreas centrais, numa magnitude inversa ao custo de transporte. Se a localização (sintetizando a acessibilidade e as amenidades locais) é melhor, o construtor pode cobrar o preço final maior, e o proprietário original beneficia-se, auferindo uma renda maior por seu terreno. (Araújo Jr, 2020, p.722)

Tomando como pressupostos as contribuições de Ribeiro (2015) e Araújo Jr (2020), é possível observar essa mudança nos preços das casas na Ceilândia a partir do avanço da infraestrutura urbana. O ano de 2002 conta apenas com o início do metrô, que ainda não tinha chegado a boa parte da Ceilândia, sendo finalizado com as estações que passam da Ceilândia Sul até a estação Terminal Ceilândia em 2008.

Outra indicação dessa mudança é o crescimento aproximado da Ceilândia Sul e Norte em preços, sendo a Ceilândia Sul maior na média de preços, porém não em uma margem grande. Também se nota a alta dos preços dos setores ao redor com as Expansões da Ceilândia, o seu crescimento do preço em comparação a 2002 é maior que ambas Ceilândia Sul e Norte.

Por mais que em média os preços da Expansão da Ceilândia sejam menores que os dos bairros Sul e Norte, seu aumento de preços é notável. Uma das características que esse aumento mostra é a correlação dos bairros. É o efeito da gentrificação generalizada, expressa na reação do mercado dentro da composição da Ceilândia como um todo.

Vale ressaltar que a alta dos preços é uma tendência do DF em geral, e a exemplificação disso é o valor do metro quadrado da capital. Segundo Lauriano (2015, p. 722), “em Brasília, o preço por metro quadrado do solo urbano é um dos mais altos do país, atingindo em média R\$8.318/m² no mês de abril de 2013 [...]”. Essa tendência continua com o preço do metro quadrado chegando em R\$9.557/m² em 2025 Santos (2025).

A alta dos preços não é unicamente consequência da presença da linha de metrô na Ceilândia. Os fatores apontados por Lauriano (2015) evidenciam a tendência do mercado de perpetuar seu lucro com a gentrificação, que é também a capacidade de definir o valor de troca da terra urbana, se espraiando e modificando os preços de forma generalizada.

Os padrões de moradia são diversos, e as formas encontradas pelas famílias para suprir suas necessidades de habitação também são fatores a se considerar sobre as mudanças que ocorrem na cidade. Nesse contexto, Peixoto, Oliveira e Waldvogel (2021) buscam entender como são configuradas as moradias que compõem Ceilândia. Uma das informações obtidas em sua pesquisa foi a quantidade de casas compartilhadas dentro de um mesmo lote, sendo a segunda casa denominada como barraco.

Sobre a percepção da casa em si, verifica-se nos relatos uma distinção entre casa e barraco que é importante assinalar. Ao se referir a uma moradia que compartilha o espaço com outras em um mesmo lote, parece ser comum o termo barraco, enquanto o termo casa assume uma condição de moradia melhor. (Peixoto; Oliveira; Waldvogel, 2021, p.20)

A divisão não se dá apenas nos bairros, mas também na qualidade da casa, por vezes permeada por divisões do imóvel, produzindo um espaço interno precário. A realidade é que as casas analisadas durante a pesquisa são apenas componentes do macrocosmo da realidade social da Ceilândia.

Destaca-se que a Ceilândia não está totalmente gentrificada em si, porém a amostra de imóveis analisados durante a pesquisa demonstra a tendência do aumento do preço das casas, além do aumento da inflação. Paralelamente, a realidade do trabalhador brasileiro que historicamente está assentada na informalidade, não avança o suficiente para suprir sua necessidade de moradia.

A concentração da terra, a especulação fundiária e imobiliária e os vazios urbanos alimentam o déficit habitacional, e hipervalorizam as terras em áreas bem localizadas. Portanto, a implementação de programas que não enfrentam estas questões segue reproduzindo as desigualdades através do espaço urbano. (Ribeiro, 2015, p. 44).

Essa hipervalorização, dificulta o acesso da população mais pobre aos espaços urbanos. A história da criação da Ceilândia, muito reflete a história da constituição da propriedade privada brasileira. Moura (2014) reflete como o projeto de Estado no Brasil pós colônia é de embranquecimento e de negação do trabalho formal a massa de escravizados negros alforriados, juntamente com o acesso a terra para a produção de trabalho.

No capitalismo vigente se desenvolve a tendência da implementação de políticas austeras industriais, e a Ceilândia é uma expressão urbana dessa tendência histórica materializada em política austera. A vila do IAPI, não poderia ser consolidada como cidade satélite devido a sua proximidade com o Plano Piloto. O resultado é trazer os “invasores” para locais mais distantes da metrópole.

A terra é um bem material que possui rentabilidade, e a segregação espacial é parte da estrutura que reduz o acesso a renda para poucas porções da população. Por isso, uma política de Desenvolvimento Urbano que não se estabeleça no campo da distribuição de renda e do acesso ao espaço urbano em sua totalidade, terá sua ação reduzida, tomada pelos interesses do mercado, transformando os avanços de infraestrutura nas cidades em amenidades que podem ser capitalizadas, agudizando o déficit habitacional e a segregação espacial.

Considerações finais

Considerando as limitações de um trabalho de conclusão de curso, julgamos que os objetivos delineados inicialmente foram atingidos. Foi possível aprofundar a relação entre o preço do imóvel e o acesso ao espaço urbano com suas amenidades, ao discutir as contradições da materialização da política de desenvolvimento urbano nas cidades, com destaque para o caso de Brasília.

Quanto à pesquisa empírica com base nos dados da precificação dos imóveis no território da Ceilândia, observamos o processo de gentrificação generalizada trazido por Lauriano (2015). Houve limitações impostas pelo acesso a informações principalmente dos imóveis de 2002, devido à falta de informações de preços guardados na internet e mesmo com os classificados salvo, boa parte das casas não anunciavam o preço no jornal, apenas colocando número de contato para negociação do preço.

Todavia, mesmo com essa dificuldade, foi revelado o aumento da presença do mercado imobiliário no território, pois com a pesquisa de preços de 2025 se revelou o aumento de imóveis vinculados a agentes imobiliários junto com o aumento de preços.

Outro objetivo alcançado, foi a análise dos processos de precificação de imóveis junto com a presença de infraestrutura urbana, descritas pelas contribuições de Lauriano (2015) com a gentrificação generalizada, e a renda da terra no espaço urbano Araújo Jr (2020), e como essas categorias se expressam na realidade do DF, a partir da ilustração da Ceilândia.

A maior dificuldade no percurso da pesquisa foi o tempo, não só de forma quantitativa mas qualitativa também. O escopo da pesquisa foi reduzido devido ao tempo disponível, e a necessidade da busca de mais dados relacionados a preços de imóveis, mas também na diferença de preços de aluguéis que não puderam ser comparados devido à falta de informação dentro dos arquivos de 2002.

Essa pesquisa tem possibilidades de ampliação, por exemplo um estudo que analise o orçamento em amenidades urbanas por território do DF em relação aos preços dos imóveis e aluguéis. Também se tem a possibilidade de ampliação dos dados dos imóveis a serem analisados, não só da temporalidade, mas abrangendo ainda mais os territórios analisados.

Um destaque da pesquisa é o aumento dos preços nos territórios que formam a Expansão da Ceilândia, que não contam por exemplo com o metrô. Mesmo sendo os preços mais baixos em média entre os três territórios analisados, foram os que mais cresceram.

Dessa forma, os processos de gentrificação sofridos não são isolados, mas fazem parte de um conjunto de processos estruturais e históricos que formam o território do Distrito Federal. Além de demonstrar a necessidade de ampliar a ação da PNDU no campo dos preços de alugueis, o mercado imobiliário se fortalece na especulação, assim uma política de desenvolvimento urbano que seja capaz de dar subsídios a necessidade de moradia em sua totalidade, precisa pautar a regulação dos preços de forma mais categórica, além da necessidade do debate sobre renda e acesso ao trabalho formal serem pautados na efetivação do direito à cidade.

REFERÊNCIAS

ARAUJO JÚNIOR, E. A. S. DE. Debate sobre a teoria da renda da terra no contexto agrícola, urbano e atual no Brasil. **Cadernos Metrópole**, v. 22, n. 49, p. 705–728, dez. 2020.

BALBIM, R. N. TD 2751 - Do Casa Verde e Amarela ao Banco Nacional da Habitação, passando pelo minha casa minha vida : uma avaliação da velha nova política de desenvolvimento urbano. **Texto para Discussão**, p. 1–88, 24 mar. 2022.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. [cbc.gov](https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPublico/exibirFormCorrecaoValores.do?met hod=exibirFormCorrecaoValores&aba=1), 2025. Calculadora do cidadão, correção de valor por índices de preços. Disponível em: <<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPublico/exibirFormCorrecaoValores.do?met hod=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>>. Acesso em: 01 jul. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. [...] estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo [...]. Brasília, DF, [2001]. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 11 jul. 2025.

CAIXA. **caixa.gov**, 2025. Iniciativa MCMV Cidades. Disponível em: <<https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/iniciativa-mcmv-cidades/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 06 jul. 2025.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

HAMARAL, Leão. **Ceilândia a história é esta**. Brasília: Nasa, 2011.

IBGE. **IBGE.gov**, 2025. O que é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9262-indice-nacio>>

nal-de-precos-ao-consumidor-amplo-especial.html?=&t=o-que-e>. Acesso em: 02 jul. 2025.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Apoio à Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU)**: contextualização e diretrizes gerais para a política Nacional de Desenvolvimento Urbano. Brasília: IPEA, 2020.

LAURIANO, W. Gentrificação da cidade modernista: Brasília. **Cadernos Metrópole**, v. 17, n. 33, p. 155–178, maio 2015.

MARICATO, Erminia. **Metrópole na periferia do capitalismo**. São Paulo: Hucitec, 1995.

MARICATO, Erminia. **Para Entender A Crise Urbana**. v. 8, n. 1, p. 11–22, 9 dez. 2015.

MOURA, Clóvis. **Dialética radical do Brasil negro**. São Paulo, SP, Brasil: Fundação Maurício Graboys, 2014.

MST. **MST.org**, 2025. Apresentação do MST. Disponível em: <<https://mst.org.br/quem-somos/>>. Acesso em: 16 jun. 2025.

MTST. **MTST.org**, 2025. MTST quem somos. Disponível em: <<https://mtst.org/quem-somos/o-mtst>>. Acesso em: 16 jun. 2025.

NETTO, José Paulo. Introdução ao método da teoria social. In: **Serviço Social: direitos e competências profissionais**. Brasília: CFESS/ABEPSS, 2009. p. 667-696.

NIEMEYER ALMEIDA FILHO. Desenvolvimento e dependência: cátedra Ruy Mauro Marini. Brasília: Ipea, 2013.

PAVIANI, A. **Demandas sociais e ocupação do espaço urbano. O caso de Brasília**, DF. **Cadernos Metrópole**, n. 21, p. 75–92, 1 jan. 2009.

PEIXOTO, E.; MARA, A.; WALDVOGEL, A. S. As casas de Ceilândia. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 23, 17 mar. 2021.

PELUSO, M.; CIDADE, L. C. Meio ambiente, expansão urbana e desafios territoriais em Brasília. In: Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva, 3., 2014, São Paulo. **Anais Eletrônicos** [...] São Paulo: III ENANPARQ, 2014. p. 1 - 11. Disponível em:
<https://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-3/htm/Artigos/ST/ST_AS_003_2_Peluso_Cidade.pdf>. Acesso em : 11 jul. 2025.

PINHO, Diana. FCE: 15 anos de lutas e conquistas. **UnB.br**, 2023. Disponível em:
<<https://noticias.unb.br/artigos-main/6719-fce-15-anos-de-lutas-e-conquistas>>. Acesso em: 02 jul. 2025.

RIBEIRO, Isabela Ramos. **Os interesses da indústria da construção civil para a política urbana brasileira e a consolidação da hegemonia burguesa entre 2003 e 2013**. Orientador: Ivete Simionatto. 2015. Dissertação (Mestrado em Serviço Social) - Universidade Federal de Santa Catarina, Santa Catarina, 2015. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/135152>>. Acesso em: 11 jul. 2025.

ROS, C. A.; PICCIN, M. B. Os serviços de assessoria técnica e social aos assentamentos de reforma agrária: uma análise qualitativa das ações do projeto Lumiar no estado do Rio de Janeiro. **Revista Nera**, São Paulo, ano 15, N° 20, p. 131-155, jan./jun. 2012.

SANTOS, Nicole. Valor do metro quadrado em Brasília 2025 (Atualizado). **myside**, 2025. Disponível em:
<<https://myside.com.br/guia-imoveis/valor-metro-quadrado-brasilia-df>>. Acesso em: 09 jul. 2025.

SMITH, N. (2006). **A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à "regeneração" urbana como estratégia urbana global**. In:

BIDOU-ZACHARIASEN, C. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume.