



Universidade de Brasília
Instituto de Ciências Humanas
Departamento de Geografia

Claudio Humberto Moura Filho

**RELAÇÃO CAMPO-CIDADE NO DISTRITO FEDERAL BRASILEIRO:
o caso do *Park Way***

Brasília
2013



Universidade de Brasília
Instituto de Ciências Humanas
Departamento de Geografia

Claudio Humberto Moura Filho

**RELAÇÃO CAMPO-CIDADE NO DISTRITO FEDERAL BRASILEIRO:
o caso do *Park Way***

Monografia apresentada ao Departamento de Geografia da Universidade de Brasília como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Everaldo Batista da Costa

Brasília
2013



Claudio Humberto Moura Filho

**RELAÇÃO CAMPO-CIDADE NO DISTRITO FEDERAL BRASILEIRO:
o caso do *Park Way***

Monografia apresentada ao Departamento de Geografia da Universidade de Brasília como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Geografia.

Banca Examinadora:

Prof. Dr. Everaldo Batista da Costa (Orientador) - GEA / UnB

Prof.^a Dr.^a Christiane Machado Coêlho - SOL / UnB

Prof.^a Dr.^a Nelba Azevedo Penna - GEA / UnB

Aprovado em: ___/12/2013

Brasília, ___ de Dezembro de 2013

AGRADECIMENTOS

Ao professor Everaldo, pela orientação, ensinamentos, incentivos à pesquisa e principalmente pela qualidade das aulas ministradas à graduação;

À minha família, pelo apoio e pelas oportunidades de vida que sempre me propiciaram;

Aos amigos que me ajudaram no processo de pesquisa, elaboração e formatação deste trabalho;

À Jana, minha namorada e futura esposa, pela imensa paciência que teve comigo durante a elaboração deste trabalho, pelas críticas, por me acompanhar nas pesquisas de campo e me ajudar na composição do texto e dos mapas. Sua ajuda foi inestimável.

RESUMO

O presente trabalho objetiva compreender a configuração espacial miscigenada do Setor de Mansões *Park Way*, bairro localizado na porção centro-sul do Distrito Federal brasileiro. Para tanto, foram analisados os papéis desenvolvidos pelos principais agentes sociais atuantes no processo de produção do território local. Os trabalhos de campo nos levaram a concluir que, mesmo tendo passado por um forte processo de adensamento residencial a partir da década de 1990, o *Park Way* não perdeu por completo o seu caráter suburbano original, cujas ruralidades características ainda resistem de forma proeminente em seu território.

Palavras-chave: *Park Way*, relações campo-cidade, ruralidades espaciais, subúrbios românticos

LISTA DE SIGLAS

- CAUB I** - Conglomerado Agrourbano de Brasília I
- CODEPLAN** - Companhia de Planejamento do Distrito Federal
- DF** - Distrito Federal
- DTA** - Departamento de Terras e Agricultura
- EPDB** - Estrada Parque Dom Bosco
- EPIA** - Estrada Parque de Indústrias e Abastecimento
- EPNB** - Estrada Parque Núcleo Bandeirante
- EPTG** - Estrada Parque Taguatinga-Guará
- EPVB** - Estrada Parque Vargem Bonita
- EPVP** - Estrada Parque Vicente Pires
- GDF** - Governo do Distrito Federal
- NOVACAP** - Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil
- PDAD** - Pesquisa Distrital de Amostra por Domicílio
- PDOT** - Plano Diretor de Ordenamento Territorial
- UnB** - Universidade de Brasília
- ZMAC** - Zona Miscigenada em Avançado Processo de Ocupação Condominial
- ZMIO** - Zona Miscigenada em Processo Intermediário de Ocupação Condominial
- ZMR** - Zona Miscigenada com Maior Expressão de Ruralidades

Sumário

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. JUSTIFICATIVA	3
1.2. OBJETIVO PRINCIPAL	3
1.3. OBJETIVOS SECUNDÁRIOS	3
1.4. HIPÓTESE	4
1.5. MÉTODOS E METODOLOGIA	4
2. O CAMPO E A CIDADE EM QUESTÃO: UM PANORAMA DOS DEBATES ATUAIS	8
2.1. NOTAS TEÓRICO-METODOLÓGICAS	8
2.2. CAMPO E CIDADE: DA DICOTOMIA AO CONTINUUM	11
2.3. O ESPAÇO PERIURBANO	17
2.4. DO SUBÚRBIO ROMÂNTICO AO "NOVO" SUBÚRBIO	23
3. DAS MANSÕES SUBURBANAS PARK WAY AO SETOR DE MANSÕES PARK WAY: EVOLUÇÃO TERRITORIAL	30
3.1. A OCUPAÇÃO PERIURBANA PRIMIGÊNEIA DE BRASÍLIA.....	30
3.2. O PARK WAY: HISTÓRICO E ASPECTOS FÍSICOS	36
3.2.1. <i>Breve histórico</i>	36
3.2.2. <i>Da estrutura urbanística e da infraestrutura urbana</i>	38
3.3. O PAPEL DOS AGENTES SOCIAIS NA CONFORMAÇÃO ESPACIAL DO PARK WAY	46
3.3.1. <i>De Brasília ao Park Way: o papel do Poder Público na constituição da Nova Capital e territórios adjacentes</i>	47
3.3.2. <i>O morador do Park Way e seu papel na produção de um território miscigenado</i>	64
3.3.3. <i>O papel dos agentes imobiliários</i>	70
4. ANÁLISE DAS MORFOLOGIAS ESPACIAIS DO PARK WAY	73
4.1. ZONA MISCIGENADA COM MAIOR EXPRESSÃO DE RURALIDADES ESPACIAIS (ZMR)	78
4.1.1. <i>A forma suburbana romântica de ocupação do Park Way</i>	79
4.1.2. <i>Os sítios de recreio</i>	89
4.1.3. <i>Os sítios produtivos e o Viveiro I da NOVACAP</i>	91
4.1.4. <i>As áreas de prática de agricultura adjacentes</i>	93
4.2. ZONA MISCIGENADA EM AVANÇADO PROCESSO DE OCUPAÇÃO CONDOMINIAL (ZMAO)	98
4.2.1. <i>A ocupação suburbana condominial</i>	100
4.3. ZONA MISCIGENADA EM PROCESSO INTERMEDIÁRIO DE OCUPAÇÃO CONDOMINIAL (ZMIO).....	104
4.4. OS PROBLEMAS DA PROPOSTA DE ZONEAMENTO	106
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	111
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	114

Sumário de Figuras

Figuras	Legenda	Página
1	Nuanças do espaço urbano	17
2	Localização do Setor de Mansões Park Way	37
3	Faixa Sanitária	40
4	Zona Urbana de Uso Controlado I	40
5	Residência localizada em área irregular	42
6	Estrada Parque Vargem Bonita (EPVB)	44
7	Via interna da Quadra 24	44
8	Síntese cartográfica do Brasília Revisitada de 1987	55
9	Área selecionada das imagens do Park Way	59
10	Park Way em 1965	60
11	Park Way em 1978	61
12	Park Way em 1991	62
13	Park Way em 2002	63
14	Park Way em 2012	63
15	Placa de casa à venda	71
16	Placa de frações à venda	72
17	Área de abrangência da ZMR no Park Way	78
18	Faixas verdes defronte aos terrenos	81
19	Visão em perspectiva da Quadra 25	81
20	Estrada da quadra 22	83
21	Acesso às quadras 24 e 25	84
22	Planta urbana do Park Way	85
23	Residência suburbana romântica remanescente	88
24	Ocupação suburbana romântica remanescente	88
25	Sítio de recreio localizado na Quadra 23	89
26	Sítio de produção de mandioca localizado na Quadra 15 ..	91
27	Sítio de produção de hortaliças localizado na Quadra 1	92
28	Áreas agrícolas imediatamente adjacentes ao Park Way	93
29	Produção de inhame na Vargem Bonita	94
30	Entrada de chácara pertencente à Granja do Ipê	95
31	Exemplo de uso irregular de endereço do Park Way	96
32	Comércio local da Vargem Bonita	97
33	Área de abrangência da ZMAC do Park Way	98
34	Áreas verdes e condomínios	101
35	Aspecto geral dos condomínios do Park Way	102
36	Criação de galinhas em um terreno condominial	103
37	Área de abrangência da ZMAC do Park Way	105
38	Quadra 15 - trecho incluído na ZMAO	107
39	Estrada EPVP recentemente duplicada	108
40	Ocupação comercial na Quadra 5	109
41	Zonas do Park Way	110

Sumário de Gráficos

Gráficos	Legenda	Página
1	Evolução da população do Distrito Federal 1956 - 2010	31
2	Evolução do valor médio dos terrenos localizados na ZMAO	100

1. INTRODUÇÃO

Brasília é uma jovem cidade que, em seus 53 anos, já apresenta problemas e situações sócio-espaciais similares àqueles observados em outras metrópoles seculares brasileiras. Entende-se que o célere crescimento populacional da Nova Capital – que em 1960 possuía 140.164 habitantes e, 50 anos mais tarde, chegou aos 2.570.160, de acordo com os Censos oficiais do IBGE –, o qual trouxe consigo uma grande expansão urbana horizontal da cidade, foi o principal fator que contribuiu para a composição de um quadro espaço-social muito distinto daquilo que foi idealizado no Plano Piloto de Lúcio Costa. Pode-se afirmar que Brasília se consolidou primeiro em suas áreas periféricas, nos acampamentos provisórios que se tornaram cidades satélites e nos núcleos rurais criados para abastecer o canteiro de obras da capital. Depreende-se dessa afirmação que a Nova Capital teve seu desenvolvimento territorial *iniciado* de forma contrária àquilo que pregam as teorias que versam sobre centralidade.

Historicamente, observa-se que o crescimento urbano da Nova Capital se deu de duas formas distintas: ora era difuso, com a constituição de núcleos urbanos dispersos no território do DF, ora era perimetral, com a ocupação de espaços imediatamente adjacentes à zona central. Independentemente da forma de expansão, observa-se que a mancha urbana de Brasília não se distribui de forma homogênea sobre o território, bem como as urbanidades não conseguiram apagar por completo as ruralidades espaço-sociais presentes tanto no espaço intraurbano de Brasília quanto em seus espaços periurbanos, sendo que nestes últimos as ruralidades são componentes determinantes na configuração do território. Em outras palavras, entende-se, em acordo com Lefebvre (1991), que o território tido como urbano é, do ponto de vista das morfologias espaciais e sociais, um território fragmentado.

É partindo do pressuposto de que o território urbano de Brasília é composto não só por urbanidades mas também por ruralidades que é realizado este estudo, o qual se detem sobre um recorte do espaço periurbano da capital brasileira: o Setor de Mansões *Park Way*. A observação de algumas particularidades na forma de compreensão dos agentes sociais locais sobre seu *locus* de vivência – a qual sofre grande influência tanto da concepção urbanística quanto da localização do bairro – possui um grande reflexo sobre o espaço produzido local no que concerne às relações espaço-sociais entre campo e cidade. Dessa forma, este estudo consiste

na análise do processo de formação do atual *Park Way*, o qual constitui um território no qual urbanidades e ruralidades possuem grande expressão espaço-social e coexistem em justaposição territorial.

1.1. JUSTIFICATIVA

Durante o processo de pesquisa que motivou a elaboração deste trabalho, percebeu-se que a temática concernente às relações entre campo e cidade no Distrito Federal carece, ainda, de maior atenção. Sendo assim, este estudo representa um esforço que almeja iniciar o preenchimento de tal lacuna. Dessa forma, elegeu-se, por hora, uma das vertentes da temática em questão: as relações campo-cidade nos espaços periurbanos de Brasília, com recorte específico no Setor de Mansões Park Way.

1.2. OBJETIVO PRINCIPAL

Analisar a configuração espacial de caráter híbrido – ou miscigenado – do Setor de Mansões *Park Way*, o qual é constituído de elementos urbanos e rurais em justaposição territorial.

1.3. OBJETIVOS SECUNDÁRIOS

- a) Contextualizar o adensamento habitacional do *Park Way* no âmbito da expansão urbana do Distrito Federal;
- b) Traçar histórico da evolução espacial do Setor de Mansões *Park Way*, desde sua fundação, em 1957, aos dias atuais;
- c) Analisar as representações da urbanidade e da ruralidade no *Park Way* a partir da percepção espaço-territorial de seus habitantes; e
- d) Identificar as formas de ocupação presentes no *Park Way*, buscando evidenciar como as relações espaço-sociais entre o campo e a cidade atuam na composição dessas morfologias espaciais.

1.4. HIPÓTESE

Apesar de constituir uma área urbana, o *Park Way* apresenta grande expressão de ruralidades espaço-sociais, resultantes tanto de seu posicionamento no território do Distrito Federal quanto da ação dos agentes sociais na produção do espaço local;

1.5. MÉTODOS E METODOLOGIA

1.5.1. Pesquisa bibliográfica

A pesquisa bibliográfica é uma etapa obrigatória no processo de elaboração de qualquer tipo de trabalho acadêmico em qualquer área do conhecimento. Como a proposta deste estudo é analisar as resistências do campo na cidade na escala periurbana, é necessário que a pesquisa bibliográfica siga as seguintes direções temáticas: relação campo-cidade; representações espaciais e sociais do campo na cidade; produção do espaço urbano a partir da compreensão das ações dos agentes sociais.

Esses eixos de pesquisa abarcam o espectro teórico que sustentará os outros passos metodológicos deste trabalho. Entende-se, em acordo com Santos (1996), que o espaço geográfico é composto por sistemas de objetos e sistemas de ações; logo, a pesquisa bibliográfica deve conter, em seu bojo, um arcabouço teórico que discorra tanto sobre as morfologias materiais da sociedade quanto sobre as ações desta – e das instituições que a compõem – no processo de produção do espaço.

1.5.2. Elaboração de mapas temáticos e análise de fotografias aéreas

Consideramos de suma importância em um trabalho de Geografia a elaboração de produtos cartográficos, os quais tornam a análise de fenômenos sócio-espaciais mais elucidativa. Além de serem importantes recursos visuais, os mapas possuem um caráter sintético, ou seja, são o produto final de um processo de análise, transmitindo, de forma objetiva, seus resultados.

Como fonte documental, serão utilizadas fotografias aéreas obtidas do Sistema Cartográfico do Distrito Federal (SICAD), disponíveis junto à Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Governo do Distrito Federal (SEDHAB/GDF)¹, e imagens dos satélites *Spot* e *Landsat 7* (sensor TM), obtidas, respectivamente, no *software Google Earth* e no sítio de *internet* do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE). A composição e a diagramação dos produtos cartográficos será realizada por meio do *software* de ilustração gráfica *Adobe Illustrator CS6*.

A análise direta de fotografias e imagens aéreas também constitui importante metodologia de visualização de fenômenos espaciais. Ao longo do trabalho, diversas sequências temporais de imagens permeiam a discussão textual com o objetivo de mostrar, de forma mais clara, a progressão dos movimentos espaciais dos agentes sociais produtores do território do Distrito Federal, com foco, claro, no Setor de *Mansões Park Way* e suas circunvizinhanças.

Vale lembrar que as fotografias datadas de 1965 a 1997 têm origem do SICAD; de 2002 em diante, serão utilizadas imagens providas pelo *software Google Earth*.

1.5.3. Análise dos instrumentos de gestão territorial

Entendemos que a análise da legislação e dos Planos Diretores, compreendidos como instrumentos que representam e efetivam o poder do Estado sobre o território, se faz necessária para uma compreensão satisfatória da trajetória dos processos de uso e ocupação territorial em qualquer escala de análise. Baseando-se nessa premissa, serão analisados, sob uma perspectiva histórica, os instrumentos de gestão territorial que operaram na produção da configuração territorial do *Park Way*. Esse exame qualitativo será realizado em concomitância à análise dos dados populacionais provenientes das Pesquisas Distritais de Amostra por Domicílio (PDAD), realizadas pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal (CODEPLAN).

1.5.4. Pesquisa de campo

Logo no início de seu artigo denominado “O geógrafo e a pesquisa de campo”,

¹ As referências das fotos no SICAD são as quadrículas: 135, 136, 151, 152, 168, 169, 184 e 185.

Kaiser (2006) afirma que “qualquer um que deseje conhecer um fenômeno só poderá ter sucesso se entrar em contato com ele, ou seja, vivê-lo (praticá-lo) dentro do próprio meio deste fenômeno”. É imprescindível, portanto, o contato direto do geógrafo com o seu objeto de estudo, afinal, análise espacial não se faz apenas por meio de imagens aéreas e mapas. Para que se conheçam as singularidades de determinado local e, até mesmo, se verifique a paridade do objeto de estudo com as reflexões teóricas *ex situ*, é absolutamente necessário apreendê-lo *in loco*.

Ao discorrer sobre as exigências dialéticas do trabalho de campo, Tricart (2006) faz uma bela e simples descrição de como ocorre – ou como deveria ocorrer – um processo de pesquisa:

“(…) por um lado, precisamos de uma massa crítica de informação para elaborar um esquema lógico, esboçar correlações que perfaçam uma certa rede de interações e, de outro, enquanto elaboramos esse esquema, somos barrados por lacunas em nosso conhecimento. Faltam-nos certas informações, ignoramos certas interações que é necessário precisar. Este esquema, conceitualização ou modelização passa a ser um guia de observação, manda-nos de volta ao campo. Assim como o modelo físico, o esquema descansa sobre um certo número de dados de campo e, a seguir, uma vez exige o regresso ao campo para ser ajustado e ‘instruído’, isto é, capaz de reproduzir corretamente os fenômenos a serem estudados.” (Tricart, 2006, p. 106)

Entende-se, portanto, que qualquer trabalho em Geografia deve conciliar teoria e campo. Esse é um princípio muito caro a este campo do conhecimento e constituirá uma parte de suma importância no desenvolvimento deste trabalho.

Sendo assim, seguindo as recomendações de Tricart (2006), o trabalho de campo realizado consistiu em três principais etapas: a primeira, de simples visita ao local de estudo, com o objetivo de realizar um levantamento de campo primário dos dados; esta foi a etapa exploratória; a segunda etapa, realizada de forma mais sistematizada, de obtenção de dados sociais por meio da aplicação de entrevistas e questionários e da análise de dados espaciais com a realização de um campo mais minucioso; esta foi a etapa da coleta; a terceira etapa, que denomina-se aqui de etapa da confirmação, de realização de pesquisas de campo que visaram o esclarecimento de dúvidas, que surgiram, após o confronto da pesquisa teórica com

os dados obtidos em campo.

Por ter sido avaliado como exequível, toda a área do Park Way foi coberta pelo trabalho de campo; percorreu-se todas as vias internas do bairro, totalizando aproximadamente 200 km de percurso.

1.5.5. Entrevistas e aplicação de questionários

A realização de entrevistas e aplicação de questionários consistiu em uma parte fundamental do trabalho realizado em campo². Acredita-se que um contato mais íntimo com os habitantes locais é um exercício muito fértil para a obtenção de informações e respostas às indagações que motivaram a elaboração desta pesquisa. A pergunta matriz que regeu toda o roteiro das entrevistas e da aplicação dos questionários foi a seguinte: que fatores espaço-sociais contribuem para a permanência de ruralidades no espaço urbano?

As respostas obtidas às questões geradas a partir dessa pergunta matriz constituíram o “fio condutor” deste trabalho³. Essas respostas não se encontram nos livros, em mapas e muito menos em uma apreensão visual das áreas estudadas. É preciso conversar com as pessoas para entender suas práticas e valores sociais para, depois, se analisar o reflexo disso no território. “(...) um conhecimento mais profundo acerca dos conceitos de rural e urbano somente é possível se compreendermos as relações entre indivíduo e espaço.” (Kule, 2008).

Por ser um bairro de residências isoladas e no qual há pouca oportunidade de abordagem de pessoas, a amostra de entrevistados foi selecionada por conveniência nos dois únicos lugares internos do *Park Way* em que há trânsito de pessoas “expostas”: a Feira de Talentos – uma pequena feira realizada pelos moradores locais na qual cada feirante, morador do *Park Way* ou da Vargem Bonita, vende artesanatos e alimentos caseiros, realizada semanalmente, às quintas e sextas, em frente ao posto policial da Quadra 14 – e o comércio local da Vargem Bonita. Em números absolutos, 23 pessoas responderam aos questionários e 37 pessoas foram entrevistadas, o que corresponde a aproximadamente 0,03% da população total do bairro.

² Em Sociologia, Giddens (2005) recomenda algumas formas de coleta de dados de pesquisa, como o levantamento (utilização de questionários), entrevistas e estudos de observação. Neste trabalho, utilizamos os três métodos com o objetivo de observar, de maneiras distintas, o fenômeno estudado.

³ O roteiro das entrevistas e o questionário encontram-se nos anexos 1 e 2 deste trabalho.

2. O CAMPO E A CIDADE EM QUESTÃO: UM PANORAMA DOS DEBATES ATUAIS

2.1. NOTAS TEÓRICO-METODOLÓGICAS

Antes de iniciar a discussão sobre as principais idéias que nortearão o percurso deste trabalho, faz-se necessário discorrer, de forma concisa, sobre algumas terminologias e conceitos que são de uso comum no vocabulário geográfico, mas que são, por vezes, empregadas com pouco cuidado. São os termos: campo, cidade, rural, urbano, urbanidade e ruralidade.

Em “O direito à cidade”, Henri Lefebvre apresenta a cidade como sendo uma obra de agentes sociais em um dado momento histórico, estabelecendo uma relação de causa e efeito entre a sociedade e o produto de sua ação, que é a sua produção material no espaço. É por meio dessa produção, cujas formas são intrínsecamente ligadas ao modo como se valoriza e se apropria o espaço e representam, no campo material, as relações intra-sociais e sociedade-natureza, que podemos compreender o território, cidade e campo. Sobre isso, Lefebvre (1991) afirma que:

“... as relações sociais são atingidas a partir do sensível; elas não se reduzem a esse mundo sensível e, no entanto, não flutuam no ar, não fogem na transcendência. Se a realidade social implica formas e relações, ela não pode ser concebida de maneira homóloga ao objeto (material) isolado, sensível ou técnico. Essa realidade não subsiste sem ligações, sem se apegar os objetos...” (Lefebvre, 1991, p. 19)

Assim, Lefebvre ressalta a importância de se distinguir a morfologia social e a morfologia material no que concerne às esferas social (agentes) e espaço-territorial, respectivamente. Toma a cidade como “uma realidade presente, imediata, dado prático-sensível e arquitetônico”. Por outro lado, o urbano é tido como a “... realidade social composta de relações a serem concebidas, construídas ou reconstruídas pelo pensamento...”

Seguindo uma linha de raciocínio similar, Manuel Castells (1975) em “A questão urbana”, caracteriza termo urbanização como sendo composto de dois viéses:

“o termo urbanização refere-se, ao mesmo tempo, à constituição de formas espaciais específicas das sociedades humanas, caracterizadas pela concentração significativa das atividades e das populações num espaço restrito, bem como à existência e à difusão de um sistema cultural específico: a cultura urbana.” (Castells, 1975, p. 39)

Apesar de Castells, em sua interpretação, não separar claramente os conceitos de urbano e cidade, suas idéias vão ao encontro das de Lefebvre, tendo em vista que ambos abordam a questão da materialidade e do conteúdo sócio-cultural ao teorizar sobre o processo de urbanização. Nesse ponto, uma pergunta se faz pertinente: de forma mais clara, o que se pode entender como “morfologia social” e “morfologia material” no que se refere à compreensão dos termos “antagônicos” rural/urbano, campo/cidade?

Por morfologia espacial deve se compreender tudo aquilo que se refere à “produção social de formas espaciais” (Castells, 1975, p. 42), ou seja, refere-se aos elementos materiais situados no espaço geográfico passíveis de serem apreendidos através da percepção sensorial (Lefebvre, 1991, p.19). Valoriza-se, através desse entendimento, a categoria de análise da paisagem. A cidade, portanto, é tida como factual, obra particular de distintas sociedades e que representa uma forma de organização sócio-espacial⁴ de cada uma delas, ou seja, é uma “forma especial de ocupação do espaço por uma população” (Castells, 1975, p. 40). De forma análoga, o campo também o é. Sendo assim, o fato material das sociedades atuais é estritamente relacionado tanto à uma forma técnica de produção quanto também a funções sociais e econômicas: pode ser uma materialidade tipicamente rural, que se

⁴ Em seu livro “O espaço urbano” na seção “Vocabulário Crítico, Roberto Lobato Corrêa nos fornece uma boa definição do que deve ser compreendido como organização espacial: “(...) é um termo igual a arranjo espacial, configuração espacial, estrutura territorial e espaço socialmente produzido. É o conjunto de objetos ou formas espaciais criadas pelo homem ao longo da História – campos, caminhos, minas, dutos, fábricas, lojas, habitações, templos, cidade, rede urbana, etc, – e dispostos sobre a superfície da Terra. É a natureza transformada pelo trabalho social, de acordo com as possibilidades concretas que cada sociedade tem de transformá-la e que derivam do desenvolvimento das forças produtivas e das relações sociais de produção. Cada sociedade organiza seu espaço segundo uma lógica que lhe é inerente. Pode-se assim falar de organização espacial feudal e capitalista, como também daquelas vinculadas à agricultura, indústria, ao comércio varejista, etc.”

apropriada da terra como meio de produção e cuja função social e econômica é fornecer alimentos, por exemplo; ou pode ser uma materialidade tipicamente urbana, exercendo funções administrativas, comerciais, habitacionais e de prestação de serviços, tomando a terra não como um meio de produção mas sim como um suporte às atividades produtivas (Souza, 2003). Daí se pode diferenciar, material, funcional e economicamente falando, o campo da cidade. Contudo, é importante que não se caia no equívoco de eximir o campo do processo de industrialização, tendo em vista a sua inserção cada vez mais proeminente na lógica produtiva da indústria e na própria influência que ele exerce sobre o desenvolvimento e a economia das cidades. É evidente, entretanto, que essas compreensões acerca do fato material das sociedades repousa, ainda, sobre uma argumentação tendenciosamente econômica. Ao longo desse trabalho, alimentaremos essas compreensões, ressaltando o papel dos sujeitos, com seu imaginário, intenções, necessidades e anseios, na construção das formas materiais do espaço, rompendo-se, assim, a visão do espaço como um suporte da economia. Por sua vez, a morfologia social deve ser entendida como um sistema de valores, atitudes, como um imaginário coletivo e até mesmo como um conjunto de comportamentos intrínsecos a determinado grupo social. A morfologia social – o urbano e o rural – refere-se à um sistema cultural, o qual, como já mencionado, determina as ações sociais que constroem o espaço e nele se materializam. Em outras palavras, a morfologia social compreende um conjunto de características que identificam e distinguem grupos sociais ou, melhor dizendo, os agentes sociais construtores do espaço.

É de excepcional importância, entretanto, retornar à primeira citação de Lefebvre e ressaltar que forma (cidade/campo) e conteúdo (urbano/rural) são isolados na dimensão teórica apenas por uma necessidade de didática. Tais morfologias, na prática, não se separam e devem ser compreendidas de forma concatenada, afinal não há obra sem autor. O que se pretende dizer com tal assertiva metafórica é que campo e cidade, como sendo formas espaciais, são compostos por elementos e características que os definem e os distinguem um do outro. E mais: essas características espaciais que tornam possível distinguir uma ou outra morfologia espacial nascem do modo que rege a apropriação do espaço pela sociedade, tornando-o território. A sociedade e seu compêndio de grupos formadores, se apropria do espaço de formas particulares, emprega sua marca no território e confere a ele suas características de tal modo que pode-se (e será feito assim neste trabalho) utilizar os termos rural e urbano para se referir tanto às

características dos grupos sociais, como vimos, como também às características do território. Portanto, entende-se aqui que território não é apenas posse, é também identidade.

Sobre os termos ruralidade e urbanidade, sintetizamos. Se rural e urbano são entendidos como palavras que exprimem características do espaço e da sociedade que o apropria e que nele se identifica, são, por definição gramatical, adjetivos. Logo, ruralidade e urbanidade são substantivos derivados. Encaixam-se no texto onde não é coeso o emprego de um adjetivo. Mas, a análise não se inicia nem se encerra no campo da morfossintaxe.

É importante deixar claro que urbanidades e ruralidades não são conceitos de natureza setorial mas sim territorial (Saraceno, 1996; Abramovay, 2000). A argumentação fundamentada em processos econômicos comumente deixa brechas para uma interpretação errônea do que seria o urbano e o que seria o rural. Não se pode reduzir o território unicamente à sua dimensão econômica: urbano e rural são conteúdos sócio-culturais que se materializam no território através da produção de formas e de objetos (Lefebvre, 1991, p. 22) e que possuem, em um plano fundamental, um valor de uso (Lefebvre, 1991; Corrêa, 2003); a economia surge em um momento posterior e emprega sua lógica ao território, conferindo a ele um valor de troca, tornando-o, também, um produto, um elemento da cadeia produtiva (no campo) e um suporte às atividades urbanas (setores secundário e terciário, primordialmente).

2.2. CAMPO E CIDADE: DA DICOTOMIA AO *CONTINUUM*

Conforme mencionado na introdução deste trabalho, a apreensão e a compreensão dicotomizadas do espaço, visto ora como tipicamente urbano e ora como essencialmente rural, encontram-se em vias de extinção. Entretanto, é fundamental discorrer sobre esse “entendimento já superado” para que se possa melhor entender a atual forma de compreensão existente acerca das relações entre campo e cidade. Afinal, conceitos e idéias não surgem ao acaso e, se o debate entorno do campo e da cidade evoluiu é porque houve uma base, um debate primigênio (Siqueira, D; Osório, R., 2001). Atentemo-nos agora a este debate.

Quando ocorreu a cisão – ou a suposta cisão – entre o campo e a cidade? Conforme apontam Siqueira e Osório em seu artigo “O conceito de rural”, as indústrias, em seus primórdios (período manufatureiro), não possuíam técnicas

suficientemente desenvolvidas que as permitissem “domar as forças capazes de prover movimento às máquinas”, o que as impedia de se localizarem longe de fontes dessas forças motrizes (quedas d’água, moinhos, tração animal, etc.). Logo, a indústria não se encontrava de forma concentrada no território, bem como não era associada, necessariamente, a sítios urbanos e/ou rurais (Siqueira, D; Osório, R, 2001; Lefebvre, 1991). O caso da indústria paulista é emblemático, quando a mesma se localizou, primariamente, nos subúrbios paulistanos, no início do século XX, em Santo André, São Caetano do Sul e outros⁵. Com a invenção e desenvolvimento da máquina a vapor, as indústrias passaram a gerar sua própria energia motriz e, com isso, se tornaram-se independentes do espaço. Tal fato contribuiu decisivamente para sua instalação e concentração nas cidades, tendo em vista as vantagens comparativas relativas à proximidade do mercado consumidor, disponibilidade de mão-de-obra e às economias de escala. A partir desse momento, surge a dicotomia campo-cidade. O meio urbano passou a ser associado à superação do já fatigado e semi-extinto feudalismo, simbolizava a modernidade e o progresso, locus de um novo padrão de vida social determinado e induzido pelo processo de industrialização (Lefebvre, 1991, p. 15). Dessa forma, o campo passou a ser associado à carência, ao esvaziamento e ao atraso, fato reforçado pelo grande êxodo rural rumo às cidades, que foi um dos fatores mais preponderantes no processo de expansão urbana a partir do século XIX – gerado ante às supostas oportunidades de melhores condições de vida que se poderia ter nas cidades. Entende-se que essa é uma visão cujas raízes advém de um pensamento tipicamente Renascentista, o qual associava tudo que se referia ao período feudal – incluindo a sua base produtiva agrária, realizada, obviamente, no campo – ao atraso. Graziano da Silva, em seu artigo “O novo rural brasileiro”, ilustra bem a construção da dicotomia campo-cidade:

“A utilização que os autores clássicos (como por exemplo, Marx e Weber) davam ao corte urbano/rural relacionava-se ao conflito entre duas realidades sociais diferentes (uma em declínio, outra em ascensão) em função do progresso das forças capitalistas que minavam a velha ordem feudal. A dicotomia urbano-rural procurava representar, portanto, as classes sociais que contribuíram para o aparecimento do capitalismo ou a ele se opunham na Europa do século XVII e não propriamente um corte geográfico. É a partir daí

⁵ Debate realizado ao longo do curso de Teoria Geográfica e Desenvolvimento, ministrado em 2012.2, pelo prof. Everaldo Costa, na Universidade de Brasília.

que o “urbano” passou a ser identificado com o “novo”, com o “progresso” capitalista das fábricas; e os rurais - ou a “classe dos proprietários rurais”, com o “velho” (ou seja, a velha ordem social vigente) e com o “atraso” no sentido de que procuravam impedir o progresso das forças sociais, como por exemplo na famosa disputa pela revogação das leis que limitavam a importação de cereais pela Inglaterra na época de Ricardo.” (Graziano da Silva, 1996, p. 2)

Apesar de refutar a visão dicotômica entre campo e cidade, Graziano da Silva (1996) afirma que a dicotomia rural-urbano exprimia “... um conflito entre duas realidades sociais diferentes (uma em declínio e outra em ascensão) ...”, não representando, pelo menos a princípio, um corte geográfico. Acreditamos que qualquer fenômeno ou qualidade social possuem expressão no espaço e que, se a antiga dicotomia campo-cidade existia, certamente ela possuía expressão territorial. Se recusássemos essa compreensão, estaríamos aqui recusando a própria Geografia. Campo e cidade não são, como dissemos anteriormente, formas materiais presentes no espaço?

Essa visão segmentadora perdurou por muito tempo. Acreditava-se que campo e cidade eram realidades opostas e, conseqüentemente, não relacionáveis em outra perspectiva que não fosse a concernente à dicotomia atraso-progresso . A cidade moderna era tida como um novo modelo de arranjo espacial, cuja corrente indutora de formação e organização era a indústria. Não se percebia, ou ignorava-se que, nos alicerces, campo e cidade nunca deixaram de se relacionar. Um meio sempre condicionou e determinou a existência do outro. O que aconteceu foi que, em um momento ou outro da história, essa relação foi desequilibrada, mas nunca chegou a ser rompida a ponto de se considerá-los como meios antagônicos, um “moderno” e outro atrasado... Afinal, analisando de forma rasa, de onde vinham as matérias primas necessárias à produção industrial? De onde veio a massa de trabalhadores que abastecia as indústrias? A própria concepção do “ser moderno”, próprio às cidades industriais, é estritamente relacionada ao paradigma do “atraso” associado ao campo, tendo em vista que sua construção se referenciou na negação da “anterior” forma de vida e organização social e produtiva do espaço.

Com o advento do processo de industrialização do campo, o qual se deu de forma intensiva a partir das décadas de 1960 e 1970 e é denominado “Revolução Verde”, iniciou-se uma efetiva reorganização das relações entre campo e cidade. O

desenvolvimento do capitalismo, movido pelo processo de industrialização, voltou a unir os espaços (rural e urbano) que supostamente havia separado no início de sua expansão (Jacinto, Mendes e Perekouskei, 2012). Ante à essa nova realidade, as compreensões clássicas e dicotomizadoras acerca das duplas campo/cidade e rural/urbano demonstraram-se, em muitos casos, insuficientes⁶. Nasce, nesse contexto, a idéia do *continuum* rural/urbano.

Na literatura sobre tal temática, há um mar de compreensões acerca da idéia do *continuum* rural/urbano, bem como há uma imensa confusão acerca do uso das terminologias campo, cidade, rural e urbano. Dessa forma, buscamos adotar um referencial teórico-metodológico, explicitado no item 2.1, que sistematizasse a análise da bibliografia utilizada na elaboração deste trabalho. Isso se fez necessário para que pudéssemos realizar uma ponderação sobre os textos lidos, de forma a captar, de maneira mais clara e objetiva, o que cada autor compreendeu acerca da temática em questão. Logo, reitera-se que toda vez que os termos rural e urbano forem mencionados, referem-se à uma morfologia social e/ou à uma caracterização do espaço; da mesma forma, o uso dos termos campo e cidade se destinam ao construto material existente no espaço. Voltemos, então, à questão do *continuum*.

Para Ricardo Abramovay, o *continuum* rural-urbano significa “... que não existem diferenças fundamentais nos modos de vida, na organização social e na cultura, determinadas por sua vinculação espacial”. É evidente que tal conceituação generalizadora baseia-se, tacitamente, em uma compreensão social enviesada por um pensamento tipicamente economista, devendo ser, portanto, utilizada com cautela. De fato, uma análise histórica dos processos sócio-econômicos nos confirma que a espacialização generalizada do sistema capitalista constituiu-se como motor de uma reconfiguração nas relações sociais no período pós Revolução Industrial. Pode-se afirmar que as ações capitalistas de caráter massificador promoveram, até certo limite, uma padronização nos modos de vida nos países com maior nível de desenvolvimento econômico.

Entretanto, autores como Milton Santos, desenvolveram inúmeros estudos que bombardeiam essa perspectiva homogeneizadora das sociedades⁷. Afinal,

⁶ Faz-se a ressalva de que em alguns países “subdesenvolvidos”, onde o processo de industrialização da agricultura não se deu de forma efetiva, ainda vale a interpretação segmentadora entre campo e cidade – salvo as considerações feitas no parágrafo anterior (Abramovay, 2000, p. 5)

⁷ Para maiores esclarecimentos acerca de tal temática, recomenda-se a leitura do livro “Por uma outra globalização”, de autoria de Milton Santos.

afirmar que os modos de vida são definitivamente padronizados é refutar o próprio sujeito e o seu papel ativo na construção do território sob bases culturais particulares e contextualizadas no tempo e no espaço.

Por sua vez, Graziano da Silva, em seu artigo “O novo rural brasileiro” , aborda a ideia do *continuum* rural/urbano (campo/cidade, de acordo com o referencial deste trabalho) do ponto de vista espacial. Dessa forma ressalta que “... do ponto de vista da organização da atividade econômica, as cidades não podem mais ser identificadas apenas com a atividade industrial, nem os campos com a agricultura e pecuária.” Esse autor destaca as novas funções e usos do solo no campo como um processo de “reinvenção” das ruralidades.

“... dentre as principais atividades não-agrícolas com importância crescente no meio rural brasileiro deve-se destacar, em primeiro lugar, aquelas relacionadas à proliferação das agroindústrias no meio rural (...); em segundo lugar vem aquelas atividades relacionadas à crescente urbanização do meio rural (como moradia, turismo, lazer e outros serviços) e à preservação do meio ambiente; finalmente, em terceiro lugar, é preciso destacar a proliferação de sítios de recreio, ou simplesmente chácaras, como são chamadas no interior de São Paulo. São pequenas áreas de terra destinadas ao lazer de famílias de classe média urbana, localizadas nas periferias dos grandes centros urbanos (...) com fácil acesso à rodovias asfaltadas.”
(Graziano da Silva, 1996, p. 12)

Graziano da Silva dá um enfoque especial à questão da proliferação dos sítios de recreio nas periferias das grandes cidades, destacando o seu impacto sobre a paisagem rural. Entende-se que essa forma de ocupação do território, assim como o uso habitacional e a preservação de áreas naturais, são morfologias materiais típicas dos espaços periurbanos, como veremos. Sua simbologia, ou significado territorial, abarca duas das problemáticas cernes deste trabalho: a constituição de formas espaciais miscigenadas entre o campo e a cidade e o fator de formação dessas zonas, que é, resumidamente, a busca, por parte de determinados grupos da sociedade, por um *locus amoenus* nas cercanias da cidade com boa acessibilidade e considerável grau de isolamento.

É importante ressaltar que, apesar desse autor falar em “urbanização do meio rural”, o compêndio de seu trabalho não aborda o processo de urbanização do campo sob um caráter destrutivista, como crê Henri Lefebvre. Graziano da Silva entende esse processo como a formação de um novo conjunto de formas espaciais, no qual há a justaposição de elementos rurais e urbanos em um mesmo espaço, o qual chama de “o novo rural”. Esse autor ainda resalta que a ideia do *continuum* campo-cidade não deve ser generalizada. Há diversos países com baixo nível de desenvolvimento econômico nos quais a dicotomia campo-cidade é ainda muito evidente, tendo em vista que não ainda houve neles um processo de industrialização da agricultura ou mesmo uma expansão urbana relativamente planejada para se preservar algumas áreas periféricas.

Siqueira e Osório (2001) conferem ao *continuum* campo-cidade uma compreensão espaço-material, assim como Graziano da Silva, e partem do mesmo pressuposto da homogeneização dos modos de vida entre o campo e a cidade, que denominam, com uma dose de controvérsia, de “paridade social”. Assim sendo, esses autores elaboraram uma compreensão metafórica bastante significativa e que ilustra bem como o *continuum* campo-cidade se apresenta no território em forma de nuances espaciais:

“Metaforicamente, é como se um plano fosse dividido ao meio e suas metades recebessem as cores preto e branco. É a primeira etapa da diferenciação, em que atenção se foca no contraste e não no relacionamento profundo que existe entre ambas as partes, não pelas cores mas pelo fato de serem as metades do mesmo plano. Gradualmente, a fronteira antes nítida entre as cores começa a se transformar. O preto entra no branco e o contrário. Gradualmente, as tintas se misturam e por fim temos um plano preenchido não mais por duas metades, mas por um gradiente que vai do branco, a um extremo do plano, ao preto, em outro, passando por infinitos tons de cinza. É a segunda etapa da diferenciação, quando as definições precisas são implodidas e ressurge, gloriosa, a relação profunda e a unidade (espacial) existente entre o preto e o branco, componentes do mesmo plano, da mesma realidade.” (Siqueira e Osório (2001, p. 76)

Essa representação pictórica, criada pelos autores em questão, traduz de forma bastante sugestiva e simples como se dá a relação espacial de miscigenação territorial entre o campo e a cidade, fenômeno com maior evidência nas áreas perimetrais aos grandes centros urbanos. A figura a seguir alimenta tal representação:

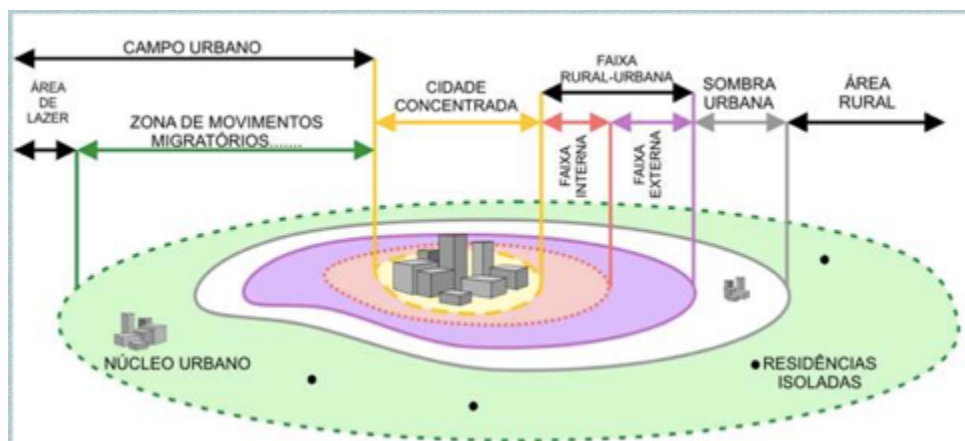


Figura 1: Nuanças do espaço urbano. Fonte: MOLINERO, F. La urbanización del campo: la inversión de las tendencias tradicionales en los espacios rurales. In: Los espacios rurales: agricultura y sociedad en el mundo. Barcelona: Ariel, 1990

Pode-se observar na figura que há uma zona de transição entre aquilo que pode ser entendido como campo e aquilo que pode ser entendido como cidade. Essa faixa de transição, que não é espacialmente uniforme, pode ser denominada tanto de espaço periurbano quanto de campo urbano ou até mesmo de franja rural-urbana. Veremos isso adiante.

2.3. O ESPAÇO PERIURBANO

Em *O direito à cidade*, Henri Lefebvre (1991, p. 20-22) chama a atenção para as discontinuidades de uso do solo – e da paisagem, conseqüentemente – que existem nos territórios tidos como urbanos, fenômeno espacial que esse autor denomina de “malha urbana”. Marcelo Lopes de Souza (2005, p. 27) atenta para o mesmo fenômeno denominando, entretanto, essas discontinuidades de “extravagâncias espaciais”. De uma forma ou de outra, o que ambos os autores sinalizaram é que o espaço tido como urbano não pode ser reduzido a algo homogêneo, regular e determinado, considerando as dimensões da forma, funções, estrutura e conteúdo social e econômico.

De fato, da mesma forma que a cidade e seu conteúdo social penetram no campo, o campo e as ruralidades também penetram na cidade – tomando por exemplo as práticas de agricultura urbana de jardinagem – ou mesmo resiste à expansão dessa, atribuindo aos territórios urbanos um uso misto, fato esse mais evidente nas zonas periféricas das cidades. Sobre isso, Souza (2005) afirma:

“A cidade é, sob o ângulo do uso do solo, ou das atividades econômicas que a caracterizam, um espaço de produção não-agrícola (ou seja, manufatureira ou propriamente industrial) e de comércio e oferecimento de serviços (...). Ocorre, porém, que a coisa não é tão simples assim. Não é tão simples, não tanto porque, às vezes, podem ser encontradas, como minúsculas ilhotas em meio a um oceano de espaço construído, “extravagâncias espaciais” como plantações de hortaliças, verduras e legumes (olericultura), desenvolvidas debaixo de torres de alta tensão – ou seja, em terrenos que dificilmente se prestariam para qualquer outro aproveitamento econômico. Esse tipo de “extravagância espacial” se vê, ainda hoje, em alguns subúrbios do Rio de Janeiro...” (Souza, 2005, p. 27)

Assim sendo, Souza (2005, p.27) afirma que é comum existir, entre o campo e a cidade, uma faixa de transição na qual se misturam usos do solo tipicamente urbanos e tipicamente rurais. Denomina-se tal faixa de transição de espaço periurbano, área perimetral à zona de ocupação urbana em que coexistem as lógicas espacial e social do campo e da cidade.

“A ‘lógica’ rural é a da terra enquanto terra de trabalho para a agricultura e pecuária; o solo, aqui, tem valor não apenas devido à localização do terreno, mas, também, um valor intrínseco, devido às diferenças de fertilidade natural. Já a ‘lógica’ urbana é a do solo enquanto um simples suporte para as atividades que independem de seus atributos de fertilidade: produção industrial (...) e atividades terciárias, habitação e circulação. (Souza, 2005, p. 27)

Souza (2005, p. 27-28) afirma que, antes de qualquer coisa, o espaço periurbano é um espaço em pousio social, ou seja, constitui-se de áreas mantidas

como reserva de valor. O uso do solo é notadamente rural, com moderadas inserções de uso urbano (indústrias, habitação e, recentemente, comercial, com a implementação dos “outlets”). O que importa é que esse espaço já sofre grande influência da “lógica” urbana, sendo, por excelência, uma área passível de acomodar novas expansões horizontais da cidade, que ocorrem sob as formas de periferias “negativas” (loteamentos irregulares e/ou populares e semi-urbanizados); periferias “positivas” (condomínios de alto padrão, subúrbios, ou quaisquer outras formas de ocupação residencial com essência auto-segregatória); ou mesmo baseando-se na realocação de grandes equipamentos urbanos, como é o caso dos aeroportos, estabelecimentos industriais e comerciais, como já foi dito.

É importante salientar, entretanto, que a compreensão de Souza acerca das “lógicas” urbana e rural é estritamente vinculada ao uso do solo – como ele mesmo admite – ou seja, relaciona-se à função econômica da terra ou mesmo ao seu valor de troca. É absolutamente necessário se expandir essa interpretação, agregando a ela a perspectiva do valor de uso. Dessa forma, destaca-se o papel da sociedade na construção de conteúdos e compreensões espaciais como elemento determinante no processo de apropriação dos territórios. Sendo assim, entende-se que a “lógica” rural não é apenas vinculada ao caráter econômico do campo. Essa “lógica” é, antes de tudo, um resultado morfológico que se expressa no território através de criações do imaginário social que, do ponto de vista da moradia e modo de viver, associa as amenidades presentes no campo à uma noção burguesa de qualidade de vida. Essa lógica rural, socialmente falando, foi e ainda é responsável pelas novas formas de ocupação e valorização do campo (Graziano da Silva, 1996; Abramovay, 2000).

Contribuiu também para o debate, com tese de doutorado e artigos, a pesquisadora Ana Rute do Vale (2005, 2006, 2007). Uma das leituras que essa autora nos trouxe, Corellano (1998), afirma que o espaço periurbano é composto por três formas espaciais distinguíveis, citadas a seguir e analisadas:

a) espaços naturais: constituem-se de áreas desabitadas ou com pouquíssima interferência humana direta cuja presença de natureza preservada é predominante sobre qualquer forma de uso social e econômico do solo. Esses espaços, ao nosso ver, possuem tanto um valor ecológico (purificação do ar e da água, preservação de fauna e flora, etc.) quanto também valor econômico e social. Nesse ponto, discorda-se dos autores em questão pois, em sua leitura, eles afirmam que o valor ecológico é preponderante sobre o valor econômico e

social dessas áreas. Ao afirmar que esses espaços possuem, também, um caráter recreativo, fica evidente que elas possuem um valor (e representam um direito) social, que é o lazer. Isso significa dizer que esses espaços são mantidos como meios de se satisfazer a necessidade social de se manter contato com a natureza, seja de forma recreativa ou mesmo vivencial. Valoriza-se, nesse aspecto, o valor de uso desses espaços naturais.

Seguindo a mesma linha de raciocínio, entende-se que o caráter bucólico representado pela presença de fisionomias naturais na paisagem pode (e isso acontece, como veremos) extrapolar seu valor de uso e sua função ecológica ao serem apropriados pelos agentes imobiliários. Dessa forma, essas áreas naturais assumem um valor de troca e sua preservação se torna interessante a partir do momento em que sua presença valoriza os imóveis em suas cercanias. Para reforçar momentaneamente essa argumentação, citemos três casos em que isso ocorre em Brasília: temos o caso do Parque Olhos D'Água, na Asa Norte; o Parque de Águas Claras e as áreas verdes preservadas dispersas pelo Park Way. Em todos esses casos, a presença de espaços naturais preservados que conferem a esses espaços urbanos – ou em processo de urbanização – “ares” amenos, o que é apropriado pelo mercado imobiliário como premissa para valorizar os imóveis próximos.

Refuta-se, portanto, a afirmação de que o valor ecológico dos espaços naturais é preponderante sobre os demais citados. Entende-se aqui que uma área natural é preservada de acordo com a intenção que os agentes sociais têm sobre ela. Não se pretende, entretanto, tornar aqui a relação sociedade/natureza determinadamente antropocentrada. É claro que a natureza não é passiva à apropriação humana, e Santos já discutiu isso de forma muito rica em “Por uma Geografia nova”. Todavia, as técnicas e o poder político e econômico se mostram bastante eficientes quando, movidos pela ganância do mercado, utilizam seus “apetrechos” para se apropriar da natureza, seja destruindo-a ou seja preservando-a...

b) espaços urbanos: constituem-se de áreas residenciais de baixa densidade populacional em relação à porção estritamente urbana à qual é adjacente, instalações turísticas (*resorts* e *spas*), distritos industriais de menor porte e grandes equipamentos urbanos (aeroportos, estádios, grandes centros comerciais do tipo *outlet*, etc). Todas essas materialidades espaciais tipicamente urbanas

apresentam-se nos espaços periurbanos de forma dispersa, ou seja, não concentrada. Caso haja concentração, mesmo que seja menos intensa do que no centro, já não falamos mais em periurbano pois aí a cidade já se consolidou. Tornam-se, contudo, imprecisos e, até certo ponto, subjetivos, os padrões de mensuração dessa concentração espacial. Adianta-se que, para os fins desse trabalho, o critério utilizado baseia-se, sinteticamente, na observação em campo do grau de afastamento que a ocupação residencial atual do Setor de Mansões *Park Way*, bairro componente do espaço periurbano de Brasília, tem com relação à sua concepção original.

- c) espaços rurais: constituem-se de áreas de uso tipicamente rural, economicamente falando, cuja produção predominante é de gêneros alimentícios primários com curto prazo de validade (vegetais folhosos). É comum também a existência de granjas associadas a pequenos complexos de processamento de matéria prima (complexos agroindustriais de pequeno e médio porte). De modo geral, essas culturas são realizadas em pequenas e médias propriedades e possuem como principal mercado as cidades a que são adjacentes. Por se situarem nos arrabaldes dos centros urbanos, é comum a existência de famílias pluriativas: enquanto alguns membros se dedicam ao trabalho na terra outros se alocam produtivamente nos setores secundário e terciário nas cidades.

Ressalta-se, entretanto, que o uso e a ocupação do solo nos espaços rurais não se restringem apenas à esfera econômica. Como já mencionamos, podem agregar, também, a função residencial da cidade, todavia sob formas espaciais distintas. De modo geral, a ocupação habitacional do campo é composta por primeiras ou segundas residências (estas entendidas como sendo os sítios de recreio utilizados aos fins de semana por famílias de classes média e média alta que possuem uma residência “oficial” na cidade) situadas, de forma relativamente isolada, em terrenos de grande dimensão. A pergunta passa, então, a ser: como diferenciar ocupação urbana de ocupação rural em um contexto em que o campo encontra-se, em alguns lugares, agregando funções da cidade, em especial a função residencial? É nesse ponto que a pesquisa de campo ganha importância. Observar áreas em que a ocupação residencial é menos intensa, assumindo formas de subúrbios, sítios, chácaras e ranchos, associando-se à práticas culturais que expressam ruralidades no próprio local de residência (como a criação de aves, cultivo de pequenas hortas domésticas, plantio de pequenas

culturas de milho, mandioca e árvores frutíferas para consumo próprio, por exemplo) ou até mesmo observar áreas evidentemente não apropriadas pelo mercado imobiliário em que a presença da natureza não representa um fator de precificação da terra, são exemplos de materialidades espaciais que só podem ser apreendidas em pesquisas de campo.

Essas três formas espaciais constituintes dos espaços periurbanos são extremamente caras a este trabalho pois a sua observação, tanto em campo quanto nas fotografias aéreas, nortearão toda a argumentação que sustentará a análise das distintas formas de ocupação territorial do Setor de Mansões Park Way, o que proporcionará a sua qualificação em espaço periurbano.

Nesse contexto, Vale (2005) ainda afirma que:

“... a procura dos cidadãos pelas áreas mais distantes do centro tornou-se uma prática muito comum nas grandes cidades (...). O que essa população busca é uma melhor qualidade de vida nas áreas periféricas. Entretanto, essa nova preferência residencial e industrial pode trazer consequências negativas, sobretudo para o meio ambiente (...) e para a manutenção os valores estéticos e simbólicos dos espaços periurbanos” (Vale, 2005, p. 9).

Baseando-se nessa constatação, essa autora (2006, p. 239-241) elenca, os principais fatores que favoreceram e que ainda favorecem a ocupação populacional dos espaços periurbanos: a) a saturação material e populacional das áreas urbanas; b) a degradação ambiental nas cidades (poluição do ar e visual, por exemplo); c) a realocação do aparato produtivo; d) generalização do transporte individual e; e) as novas preferências residenciais dos cidadãos.

Sinteticamente, pode-se concluir que o espaço periurbano é uma área cujo uso do solo é parcialmente rural – considerando, de forma primordial, as novas funções “urbanas” do campo – concatenado a um uso urbano de baixa densidade e com grande presença de áreas naturais, bem aos moldes do que entende Corellano (1998). Melhor dizendo, para não se enrigecer o objeto e assumir ares deterministas, é um espaço que ainda não foi, de forma consolidada, materialmente apropriado pela cidade. O que torna o espaço periurbano uma área em “pousio social” (e especulativo, adiciono) é justamente sua localização perimetral ao centro. Em outras palavras, o espaço periurbano é o campo imediato às cidades; ora, se há uma

saturação material e populacional no centro difusor de fluxos e há possibilidade (e necessidade) de se realizar uma expansão territorial urbana de forma horizontal, o campo imediato é o alvo. Nesse ponto, é importante ressaltar que essa expansão da “mancha urbana” não se apresenta de forma homogênea, como já mencionou-se, anteriormente, através das palavras de Lefebvre. Entende-se, então, que a expansão das cidades é um processo espacial que se dá ao longo de um determinado período e em virtude de inúmeros fatores de caracteres populacionais e econômicos. A expansão urbana de caráter horizontal converte, paulatinamente, os territórios adjacentes ao centro em área urbana. À medida que a ocupação urbana se consolida, as ruralidades cedem lugar às urbanidades e o espaço ganha novas formas, funções e estruturas ou, como prefere Lefebvre (1991), novas morfologias materiais e sociais. A morfologia material do espaço periurbano, assim como a morfologia social, podem ser entendidas, portanto, sob dois diferentes viéses intimamente concatenados: a) podem ser consideradas morfologias espaciais de transição, o campo cedendo espaço à cidade, o urbano corroendo o rural, ou; b) morfologias espaciais de resistência, o campo resistindo à expansão da cidade, as ruralidades resistindo, seja no território ou nas práticas sociais, à tirania das urbanidades.

Não cabe a este trabalho aprofundar nessa discussão; entretanto, adianta-se que a perspectiva que será adotada na análise da evolução territorial do Setor de Mansões Park Way é a que trata o periurbano como uma morfologia espacial de resistência; um espaço que expressa as discontinuidades do território urbano e os conflitos entre as distintas formas humanas de ocupação funcional dos territórios.

2.4. DO SUBÚRBIO ROMÂNTICO AO "NOVO" SUBÚRBIO

Definido o nosso entendimento sobre as formas espaciais presentes nos espaços periurbanos, lançaremos foco, nesse instante, às áreas de ocupação residencial nesses espaços, as quais entendemos como sendo, em essência, suburbanas, dado à sua conformação espacial esparsa. É evidente, entretanto, que há nos espaços periurbanos áreas em que ocorrem processos de periferização “negativa”, isso é inegável. Todavia, no recorte utilizado como foco de nossa atenção, esses processos de “apropriação negativa” do território são raramente

evidentes, tendo em vista que o Setor de Mansões Park Way é uma área residencial elitizada.

Como dissemos anteriormente, a saturação, o tumulto e a insalubridade dos centros urbanos constituíram os principais elementos motivadores da evasão urbana rumo às áreas periféricas. Esse movimento populacional, intrinsecamente ligado às classes mais abastadas da sociedade, desconsiderando-se o processo de periferização segregatório, não se iniciou nas últimas décadas do século XX, como deixam entender alguns dos autores aqui mencionados. Esse processo remonta à um movimento histórico de idas e vindas entre o campo e a cidade através dos séculos, conforme nos indica Lewis Mumford (1961) em sua obra “A cidade na história”. Esse autor nos mostra que esse movimento de idas e vindas se iniciou com a decadência de Roma, perpassando as cidades muradas da Idade Média, as cidades industriais primigênicas, chegando às cidades atuais. Sinteticamente, pode-se afirmar que toda vez que um ambiente caótico se estabelecia nas cidades, o campo era valorizado como um local seguro e distante das mazelas urbanas. O mais interessante desses movimentos populacionais históricos não é nem eles em si mesmos mas sim os seus fatores motivadores, os quais pouco se alteraram ao longo dos séculos, salvo as proporções das cidades e as incorrências do desenvolvimento tecnológico. Pouco se alterou, também, a criação coletiva imaginária e idealizada que representava a visão do campo que as sociedades do mundo inteiro (pelo menos no mundo ocidental...), e em todas as épocas, tinham – e ainda tem – sobre esse meio. Que visão, que imaginário coletivo idealizado é esse do qual tanto falamos mas, até o momento, não detalhamos, e sim o expressamos de maneira fria e pontual?

A Literatura possui uma capacidade infinitamente maior de expressar os sentimentos e idealizações da sociedade do que a forma de escrita rígida e analítica das redações acadêmicas. Sendo assim, damos voz aqui a Giovanni Boccaccio que, em sua obra Decameron, de 1352, fez uma belíssima e elucidativa descrição, através da fala da personagem Pampinéia, da imagem idealizada que a sociedade renascentista (assim como a sociedade atual) tinha do campo:

“... vamos honestamente instalar-nos em nossos lugares, nas cercanias da cidade, onde, para cada uma, existe em abundância tudo que possa ser indispensável. Teremos ali aquele divertimento, aquela alegria, aquela satisfação que pudermos obter (...). Ouvem-se ali os passarinhos cantando; vê-se espalhar o verde pelas colinas e

planícies; contemplam-se os campos, plantados de cereais, que ondulam da mesma maneira que faz o mar; ali há árvores de mil formas; vê-se o céu mais abertamente; mesmo enfurecido ainda, o céu nem por isso nos nega suas belezas eternas; tais belezas são muito mais merecedoras de contemplação do que os muros despidos de nossa urbe. Além disso, o ar ali é muito mais agradável; existe lá maior quantidade de coisas necessárias à existência (grifo nosso), nestes tempos; e o número de aborrecimentos é muito menor. Pois que, ainda que lá também faleçam os trabalhadores do campo, como morrem aqui os moradores da cidade, tanto menor é o desprazer ali, quanto mais raro são, do que na cidade, as casas e seus moradores.” (Boccaccio, 1352, p. 21)

Salvo o contexto histórico completamente distinto, que era o da evasão da cidade de Florença ante ao estabelecimento da Peste Negra nessa cidade, a visão sobre o *locus amoenus* expressa por Boccaccio é desconcertantemente atemporal. Até hoje a evasão dos centros urbanos pelas classes mais favorecidas – que, diga-se de passagem, constitui um processo de auto-segregação, conforme aponta Souza (2005, p. 66-68) – é justificado com base em argumentos e ideais que, se não os mesmos de Pampinéia, são deles derivados, afirmativa essa ombreada por Mumford (1961).

Atemo-nos um pouco sobre as “coisas necessárias à existência” que Boccaccio citou dentro da fala de Pampinéia. Que “coisas” eram essas? Baseando-se na leitura do arquiteto renascentista Leone Battista Alberti (1485), Mumford (1961, p. 524) afirmou que, a busca por saúde, liberdade, independência, tranqüilidade, isolamento e espaços maiores, sintetizaria todos os anseios e valores que eram procurados (e almejados) fora das cidades por parte das elites. Todos esses valores representam, por assim dizer, uma fuga das “complexidades da civilização” em busca de “ambientes idílicos” com paisagem “verdejante e ensolarada” (Mumford, 1961, p. 545). Entretanto, por constituírem essas elites as lideranças econômicas, políticas e administrativas das cidades é razoável inferirmos que elas buscavam a realização dos seus anseios por qualidade de vida não muito distante de sua urbe, mas sim a uma distância conveniente. “Há enorme dose de satisfação num retiro conveniente perto da cidade, onde um homem tem a liberdade para fazer aquilo que lhe agrada.” (Mumford, 1961 *apud* Alberti, 1485, p. 524). Sobre

essa sentença, Mumford (1961) afirma: “isso parece fazer vibrar a verdadeira nota suburbana”. E, de fato, o faz até os dias de hoje.

Dá-se, portanto, a denominação de subúrbio às formas de ocupação residencial de baixíssima densidade que se localizam nos arredores das cidades e que congregam todos os valores citados concernentes ao ideal de qualidade de vida almejado pelas classes dominantes urbanas. Mais do que isso, os subúrbios são uma forma residencial ruralizada construída primeiramente pelo imaginário e secundamente pela ação materializadora dos sujeitos urbanos. Esse processo de agregação de uma das funções urbanas ao campo imediato não deve ser entendido, por concepção e prática primigênia, como um movimento de ocupação destrutivo das ruralidades. Pelo contrário, as “virtudes” e características do campo eram um anseio das elites; portanto quanto mais preservadas e proeminentes fossem essas “virtudes”, maior era a satisfação dos anseios elitistas por amenidades vivenciais.

Entende-se, assim, que o subúrbio nasceu – e ainda permanece sob formas, digamos, mais “urbanizadas” – como uma antítese àquilo que caracterizava a cidade, o seu conjunto de urbanidades sociais e espaciais. Todos os valores do progressismo veloz e avassalador do capitalismo industrial urbano encontravam nos subúrbios um ambiente de refutação. Sobre a questão do caráter elitista do subúrbio, não tenhamos dúvidas sobre os seus motivos, os quais também não se alteraram ao longo dos séculos: os elevados custos de se morar em um lugar espaçoso e afastado da cidade; principalmente aqueles relacionados ao deslocamento e à manutenção de uma propriedade vasta. Entretanto, ainda em concordância com Mumford (1961), esses deslocamentos diários desempenham uma importantíssima função na valorização da vida no subúrbio, ao proporcionar a vivência do contraste entre a cidade e o campo no cotidiano do morador do subúrbio.

“... parte do valor estético do subúrbio, sua virtude psicológica especial, decorre do cotidiano de ir e vir para a cidade, com sua alternância de amplidão e enclausuramento, liberdade e constrição, facilidade de movimento e embargos do tráfego, espaço e congestionamento. Todos os valores estéticos do subúrbio são aguçados por esses contrastes.” (Mumford, 1961, p. 527)

Todavia, o advento dos meios de transporte, primeiro os de massa e depois os individuais, é tido por Mumford (1961) como o fator de implosão do subúrbio

clássico, sobre o qual tratamos até o momento. Os menores custos e a rapidez dos deslocamentos mecanizados possibilitam, em escalas internacionais e nacionais, uma maior integração dos territórios e dos mercados consumidores; já na escala intra-urbana, os novos meios de transporte possibilitaram a expansão horizontal das cidades, processo que, até o século XVIII, era contido pelas limitações de custo, tempo e trabalho necessários à superação das distâncias. Expansão essa inevitável, tendo em vista que, imergido em uma solução supersaturada de urbanidades, o centro apresentava elevada entropia, essa representada, materialmente, pelas suas ruas estreitas com casas apinhadas umas sobre as outras e pela poluição atmosférica e sujeira das ruas; isso tudo sem mencionar a disseminação generalizada de mazelas sociais como doenças, pobreza e violência.

Nesse contexto, a vida no subúrbio, como uma forma de fugir às insalubridades da saturação urbana, passou a se tornar uma utopia realizável não mais apenas às classes mais abastadas mas, também, à uma parcela maior dos habitantes da cidade, em especial àqueles pertencentes às classes médias. Dessa forma, os subúrbios passaram a ser “assassinados” em duas frentes: por um lado, eram cercados pela violenta enchente da expansiva onda urbana, por outro lado, eram “invadidos” pelas classes médias; sofreram, para utilizar as palavras de Mumford, o “castigo da popularidade” (p. 530). Ressalta-se que esse processo de “suburbanização de massa” se intensificou, de forma muito mais preponderante, a partir da consolidação do uso do transporte individual nas primeiras décadas do séc. XX. Podemos falar, agora, não mais naquelas antigas formas suburbanas fortemente ruralizadas e ideais, como descrevemos anteriormente, mas sim em “subúrbios urbanizados”, mais densamente ocupados e mais inseridos no contexto urbano, criados, às avessas, dentro do arquétipo tradicional suburbano de liberdade, espaço, verde e de presença da natureza. Dessa forma, e de maneira generalizada, os subúrbios passaram a não mais serem meros anexos isolados das cidades, passaram sim a se tornarem parte do tecido urbano.

“Naqueles novos subúrbios, o problema de criar um ambiente urbano favorável à saúde e à criação dos filhos foi resolvido pelas classes médias, como jamais tinha sido resolvido antes (...). A mera desobstrução do espaço constituía uma parte essencial da solução. Contudo, a mudança de dimensões e a

difusão de moradias levantou um problema rural mais antigo, o do isolamento...” (Mumford, 1961, p. 530)

Os novos subúrbios, então, se caracterizam não mais por representarem uma fuga quase completa às agonias e infortúnios da vida nos centros urbanos. Essa fuga passa a ser, agora, parcial e o seu grau de validade ou significância pautado na presença mais ou menos evidente de ruralidades sociais e espaciais em determinada área. Melhor dizendo, quanto menos traços de urbanidades há em determinada área mais ela se aproxima da concepção original do que deveria ser um subúrbio, para o caso de ela comportar uma ocupação residencial.

É exatamente esse ponto que concatena a nossa exposição teórica sobre a temática que abordaremos. Ao delimitarmos, dentro do espaço periurbano, formas urbanas, rurais e naturais é passada uma impressão de que o território é compartimentado, ou seja, de que há nítidas linhas divisórias entre essas morfologias espaciais. Longe disso, essas formas aparecem justapostas, imbricadas entre si no mesmo raio de visão, o que torna difícil ao “intérprete do espaço” a sistematização dos elementos do território. Se os elementos do espaço se sobrepõem, se relacionam entre si e se realizam simultaneamente em uma conformação múltipla e, ao mesmo tempo, singular, como separar essas formas e elementos de forma objetiva?

Assume-se que, objetivar o território, apreendendo-lhe única e exclusivamente por meio das técnicas, é relegá-lo ao determinismo, o que não faremos. O que propomos aqui é qualificar o periurbano com base em critérios de ocupação e uso do território que podem ser observados exclusivamente in situ. Portanto, observamos sim no espaço periurbano objeto desse estudo, o Setor de Mansões *Park Way*, formas urbanas, rurais e naturais, mas observamos mais: constatamos que há formas de ocupação territorial que não podem ser simplesmente taxadas sob esses rótulos. Onde se encaixariam, por exemplo, as ocorrências de ranchos não produtivos mas que servem apenas de moradia? No compartimento rural, com base no que expomos. Mas onde se encaixariam as ocorrências de práticas agricultoras presentes em residências situadas em condomínios fechados com 8 casas? E uma imensa residência situada de forma isolada em um terreno de 20.000 metros quadrados em que não há prática de atividade rural mas que sua conformação espacial se apóia nos ideais e valores da vida no campo? Seria uma forma suburbana clássica? E os condomínios que,

apesar de apresentarem maior taxa de ocupação do território, são compostos de casas cercadas e isoladas, até o máximo limite dos muros, dos vizinhos mais próximos? Esse isolamento não representaria um valor do campo, não mais encontrado de forma natural mas sim construído atrás de muros?

Ao se refletir sobre essas questões, pensamos: o que de fato constitui o espaço periurbano? Podemos reduzi-lo a uma simples “faixa de transição entre o campo e a cidade”, ou seja, uma nuance do território, na qual observamos a presença contígua de espaços naturais, urbanos e rurais lotados em compartimentos espaciais? A resposta para essa última pergunta é certamente negativa e é a partir dela que trabalharemos o espaço periurbano do *Park Way* como sendo um território miscigenado.

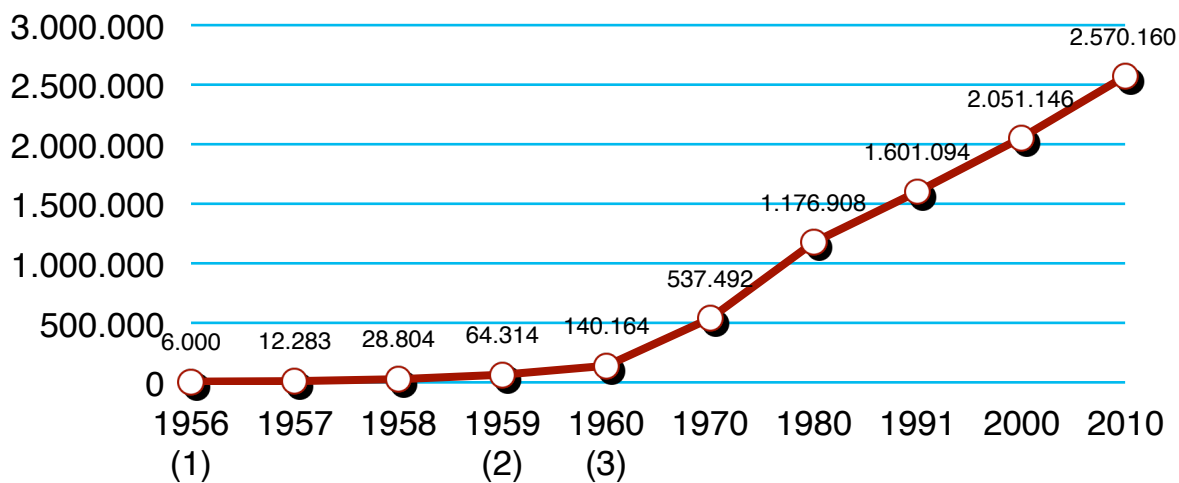
3. DAS MANSÕES SUBURBANAS PARK WAY AO SETOR DE MANSÕES PARK WAY: EVOLUÇÃO TERRITORIAL

3.1. A OCUPAÇÃO PERIURBANA PRIMIGÊNIA DE BRASÍLIA

Por ser uma cidade que foi inteiramente planejada antes de sua construção, planejamento esse que atentou desde a localização da Nova Capital até à sua estrutura urbanística interna, Brasília é, por isso, um fato particular. Diversas singularidades, dessa forma, compõem seu espaço urbano (ou metropolitano), distinguindo-a ainda mais de outras cidades. Não se refere aqui às peculiaridades urbanísticas de Brasília referentes à sua morfologia urbana e a seus traços urbanísticos racionalistas, mas sim ao fato de Brasília, antes mesmo de ser inaugurada, já ter se expandido horizontalmente. Antes de 21 de Abril de 1960, já existiam ao redor do futuro centro administrativo do Brasil seis núcleos urbanos difusos consolidados durante a construção da Nova Capital: Cidade Livre (atual Núcleo Bandeirante), Cruzeiro, Taguatinga, Paranoá, Sobradinho e Gama (Guerra da Costa, 2011). Tudo isso sem considerar as ocupações irregulares da Vila Planalto, Vila Telebrasília, Vila do Iapi e Morro do Urubu, dentre outras, e as cidades que já existiam aqui anteriormente à construção de Brasília: Planaltina e Brazlândia. Conclui-se, com isso, que o “vazio” do Planalto Central não começou a ser preenchido por Brasília mas sim pelas cidades satélites e demais ocupações ao seu redor⁸. Essa expansão horizontal precoce da Nova Capital se configurou ante um imenso e célere crescimento populacional pelo qual passou a cidade ao longo de seus 53 anos. A esperança progressista que Brasília inspirava, a crescente demanda por empregos e a grande disponibilidade de terras a baixo custo foram alguns dos principais fatores que motivaram a vinda de migrantes de todo o país para o sertão do Brasil Central. Vejamos o gráfico a seguir, o qual nos mostra a progressão do aumento populacional do Distrito Federal:

⁸ Para aprofundar essa discussão, recomenda-se a leitura do artigo: COSTA, E. B; PELUSO, M. L. Territórios da memória candanga na construção da capital do Brasil (1956-1971). In: Acervo digital do XIII Simpósio Nacional de Geografia Urbana. Rio de Janeiro: Universidade Estadual do Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: < <http://www.simpurb2013.com.br> >. Acesso em Dezembro de 2013.

Gráfico 1: Evolução da população do Distrito Federal 1956 - 2010



Fonte dos dados: Censos Oficiais de 1960 a 2010. Os itens assinalados em 1, 2 e 3 são dados dos Censos Experimentais do IBGE, disponíveis em CODEPLAN, Demografia em Foco: evolução dos movimentos migratórios para o Distrito Federal (1959 -2010). Brasília: Governo do Distrito Federal, 2011.

Pode-se observar no Gráfico 1 que os saltos populacionais a cada Censo realizado no Distrito Federal são de grande magnitude. É notável a relação direta entre crescimento populacional e expansão horizontal de uso e ocupação do território, sob as formas de urbanização difusa e ocupação dos espaços periurbanos ao centro de Brasília. Tão notável quanto isso é a forma como a legislação geral de uso e ocupação do território e a prática de planejamento urbano no Distrito Federal se adaptaram a essa realidade. Grifa-se o termo “adaptaram” pois o fenômeno migratório para o DF foi tão intenso que logo o Governo percebeu que não poderia controlá-lo como antes imaginava. A orientação fundamental dos instrumentos de gestão territorial – com destaque para os Planos Diretores – passou a ser, então, preservar e proteger o Plano Piloto, em suas escalas monumental, residencial, gregária e bucólica, e, para tal, definir e organizar a ocupação territorial no DF.

Devido à crescente demanda por novos setores residenciais, em virtude do intenso e contínuo aumento populacional no Distrito Federal – que se deu em virtude da necessidade de mão de obra nos setores secundário (construção civil) e terciário (comércio e administração pública) – a NOVACAP não só intensificou a ocupação do Plano Piloto como também promoveu a ocupação de áreas adjacentes à zona central. Surgiram, nesse contexto, o Setor Habitacional Individual Sul (Lago Sul), antigamente denominado Quadras do Lago; o Setor Habitacional Individual Norte

(Lago Norte), antigamente denominado Península Norte; o Setor de Mansões do Lago Norte; e o bairro Mansões Suburbanas *Park Way*, atual Setor de Mansões *Park Way*. As áreas que compreendiam esses setores correspondiam, naquele momento, à zona de expansão imediata de Brasília – refere-se, neste caso, à Brasília idealizada por Lúcio Costa –, ou seja, eram o espaço periurbano primigêneo da Nova Capital.

Retomemos, de forma sucinta, ao que se entende por espaço periurbano: é uma área perimetral ao centro urbano que apresenta alta susceptibilidade de se tornar uma área urbana. Conforme Souza (2005), é uma área em "pousio social", uma faixa de transição entre os espaços tidos como urbanos e como rurais. O periurbano é, portanto, constituído de urbanidades e ruralidades e é neste ponto que se deve fazer uma ressalva: por ruralidades não se entendem morfologias materiais e sociais que se vinculam apenas à atividade econômica intrínseca ao campo (atividades agrícolas). O campo possui um conjunto de valores simbólicos e estéticos que são representados pela presença da natureza imbricada em sua paisagem. Valoriza-se, portanto, a compreensão de Corellano (1998) e Vale (2005) sobre as formas espaciais constituintes dos espaços periurbanos: áreas de natureza preservada; áreas de uso rural e áreas de uso urbano com baixa densidade de ocupação do solo. A presença da natureza e do seu conteúdo simbólico, bem como a presença de práticas rurais não econômicas, ganha aqui espaço na caracterização da morfologia espacial do campo. Dessa forma, reitera-se que, ao longo de todo este trabalho, que a palavra "campo" deve ser entendida primeiramente por meio do valor simbólico da dimensão natural presente nesse recorte espacial, associada à presença de ruralidades não econômicas imbricadas⁹ no território concatenadas a ocupações tipicamente urbanas. A dimensão econômica do meio rural não é, portanto, unicamente o que o qualifica e o determina como sendo campo. Outras prerrogativas devem ser consideradas para fazermos tal qualificação, sendo essa a proposta deste trabalho, com base na ideia do *continuum* campo-cidade, exposta no capítulo anterior. Voltemos à expansão prematura de Brasília.

Devido à sua localização favorável, próximo ao Aeroporto, e à construção das pontes Presidente Médici (1974) e Costa e Silva (1976), que tornaram o Lago Sul mais próximo e acessível à zona central, esse bairro foi o primeiro espaço periurbano de Brasília a se converter em zona urbana. Segundo Guerra da Costa

⁹ Entretanto, a dimensão econômica do campo, ou seja, sua função na cadeia produtiva, não será deixada completamente de lado. Compromete-se, aqui, a assinalar quando essa estiver em pauta.

(2011, p. 210-212), a ocupação dessa área se iniciou em 1957, quando a tanto a NOVACAP quanto a Aeronáutica iniciaram a construção de casas no local para abrigar, respectivamente, seus diretores e oficiais. A mesma autora continua, afirmando que a oferta de lotes de maior tamanho, associada ao relativo afastamento do centro e à escala paisagística bucólica desse Setor Habitacional, favoreceu a ocupação dessa área por camadas mais elitizadas da sociedade brasiliense (políticos, autoridades e grandes empresários em geral). Até meados da década de 1970, pode-se afirmar que o Lago Sul era uma área periurbana: a ocupação residencial era esparsa e pontual, a oferta de serviços urbanos era precária e havia, ainda, grande presença de áreas naturais preservadas pela não ocupação humana. Ante a necessidade cada vez mais crescente por zonas residenciais, o Governo possibilitou uma efetiva ocupação urbana da área, a qual caracteriza-se, em síntese, pela aglomeração espacial e pela presença de serviços e equipamentos urbanos, incluindo-se aí a rede de comércio.

Processo similar de ocupação ocorreu no Lago Norte, outra zona periurbana primigênia de Brasília, que teve sua consolidação urbana posterior à do Lago Sul, na década de 1980. Os fatores que favoreceram a ocupação do Lago Sul – leia-se: aqueles que favoreceram a acessibilidade desse bairro, as duas pontes – não se apresentaram ao Lago Norte. A prova dessa “carência” de acessibilidade pode ser facilmente percebida ao notar-se que esse Setor Habitacional possui apenas uma entrada e saída. Atualmente encontra-se em trâmite a construção de uma ponte no Lago Norte, sob a premissa de “melhorar” o acesso desse setor ao centro da cidade, como propaganda do Governo. Fato é que ante o incremento absurdo dos valores dos imóveis no Lago Sul, devido à grande demanda imobiliária e ao próprio status social que foi construído em torno do habitar esse bairro, outros bairros, incluindo o Lago Norte, tornaram-se alternativas habitacionais para as classes médias altas que buscavam espaços mais amplos e amenidades a um custo, a princípio, menos elevado.

Tanto o Lago Sul quanto o Lago Norte hoje já não se qualificam mais como espaços periurbanos de acordo com a definição aqui utilizada. Apesar de sua configuração espacial e fundiária preconizar uma ocupação territorial de baixa densidade populacional em relação à zona central, a presença de ruralidades – estéticas, econômicas e na prática social – e de áreas de natureza preservada nesses dois setores habitacionais é pouquíssimo expressiva, sendo detectada apenas de forma pontual e isolada, não impactando decisivamente o conjunto

territorial e paisagístico desses setores. Essas duas zonas residenciais já possuem ocupação consolidada, restando poucas áreas ainda não ocupadas e expressivas materialidades e funções urbanas imbricadas em seu arcabouço territorial, como, por exemplo, grandes estabelecimentos comerciais (shopping centers, centros comerciais de menor porte e supermercados), equipamentos urbanos, como hospitais e escolas, além de uma vasta rede de comércio local (restaurantes, postos de gasolina, lojas de conveniência, etc.). Além disso, são notórios os fluxos de pessoas e de automóveis nesses dois bairros, em especial no Lago Sul, cujas vias se tornaram acessos a diversos outros locais – os novos espaços periurbanos, diz-se de passagem.

Compõem esse novo e atual periurbano de Brasília o Setor de Mansões Dom Bosco – o qual faz parte de Região Administrativa do Lago Sul, possui a mesma estrutura fundiária do *Park Way* e cuja ocupação efetiva é também recente, possibilitada pela superação da distância desse setor à zona central, em virtude da construção da Ponte JK –, o Setor Taquari, uma parcela do Setor de Habitações do Jardim Botânico, o Setor de Mansões do Lago Norte, uma parcela dos Condomínios Sol Nascente e Pôr do Sol em Ceilândia, entre outros. A análise de sequências temporais de imagens nos mostra que os novos espaços periurbanos do Distrito Federal surgem nas áreas limítrofes dos antigos espaços periurbanos com o campo. Pode-se falar, nesse contexto, em uma propagação da mancha urbana a partir de uma zona central dispersora que, atualmente, não se limita apenas ao Plano Piloto, mas a quase todas as outras centralidades periféricas de Brasília.

Há, ainda, dois outros casos de espaços periurbanos que recentemente se converteram em áreas urbanas de densidade populacional relativamente maior do que a dos dois Lagos: Vicente Pires e Setor Habitacional Arniquireiras. Estes dois bairros, localizados entre Taguatinga e as quadras 1 a 5 do *Park Way*, eram antigas colônias agrícolas voltadas para a produção hortícola cujas unidades produtoras foram fracionadas de forma ilegal, originando condomínios residenciais. Essas duas áreas são exemplos clássicos, no contexto do Distrito Federal, de como se deu de forma brutal e inconsequente, muitas vezes, a expansão urbana horizontal de Brasília. Vicente Pires, hoje uma Região Administrativa, conta com uma estrutura de comércio e prestação de serviços relativamente ampla, mas ainda carece de equipamentos urbanos como hospitais e escolas, o que torna o dependente de outras RA's. O Setor Habitacional Arniquireiras faz parte da Região Administrativa de Águas Claras e não possui a mesma oferta de serviços e comércio que Vicente

Pires. Entretanto, o seu alto grau de ocupação do solo nos faz concluir que, apesar da carência de serviços e equipamentos urbanos (infra-estrutura), ali as urbanidades territoriais já superaram há muito as ruralidades de mesmo cunho.

É importante ressaltar que destacaram-se aqui apenas algumas áreas periurbanas atuais e pretéritas do Distrito Federal, as quais, para o grande público, possuem nome. Reconhece-se, entretanto, que o periurbano do DF é muito mais amplo e complexo do que o que traz as linhas deste breve proêmio.

Entre espaços periurbanos pretéritos – longínquos ou recentes – e presentes, o Setor de Mansões *Park Way* sobrevive no território de forma singular: mesmo tendo sido formalizado como área de ocupação urbana de baixa densidade antes da inauguração de Brasília e tendo-se passado mais de 50 anos desde o início de sua ocupação, as ruralidades ali permanecem com grande força. Esse setor habitacional, assim como todo o Distrito Federal, passou também por um grande processo de adensamento populacional, o qual foi possibilitado por medidas governamentais que promoveram uma ocupação humana muito mais intensa desse bairro, desconstruindo, mas não por completo, sua concepção urbanística original.

A seguir, segue uma caracterização geral do Setor de Mansões *Park Way*, incluindo histórico, análise dos mecanismos legais que nortearam a ocupação territorial desse bairro e uma série cronológica de imagens aéreas que objetivam elucidar, de forma clara, o desenvolvimento territorial do *Park Way*. Esses “aparatos” irão auxiliar na resposta à seguinte questão: por que as ruralidades territoriais permaneceram – e permanecem – imbricadas no *Park Way* mesmo tendo este setor habitacional passado por uma forte onda de adensamento populacional, iniciada na década de 1990 e intensificada nos anos 2000? Não seria natural que essas ruralidades já estivessem em vias de extinção, como aconteceu com outras antigas áreas periurbanas de Brasília, como o Lago Sul e o Lago Norte, mencionados anteriormente?

3.2. O PARK WAY: HISTÓRICO E ASPECTOS FÍSICOS

3.2.1. Breve histórico

De acordo com Guerra da Costa (2011, p. 265), o *Park Way* foi criado em uma das últimas alterações do plano urbanístico de Brasília. A criação desse bairro se deu em função da necessidade de captação de recursos financeiros por parte do extinto Departamento de Terras e Agricultura (DTA), braço administrativo da NOVACAP responsável pela gestão das terras agrícolas da Nova Capital – tarefa atualmente de competência da Secretaria de Agricultura e Desenvolvimento Rural. Como os recursos da NOVACAP estavam todos voltados à edificação da zona central de Brasília, o DTA encontrava-se em grande carência financeira, o que comprometia a realização de suas atividades (Tavares, 1995, p. 35). Nesse contexto, surgiu a ideia de se delimitar uma área inicialmente destinada à produção agrícola – ou à não ocupação, não se sabe exatamente, pois não havia um plano para a ocupação do DF naquele momento (Couto Costa, 2008, p. 116) – e convertê-la em uso urbano de baixa densidade para, assim, poderem-se comercializar lotes residenciais. Nasceram, assim, logo no início da construção de Brasília, as *Mansões Suburbanas Park Way*.

De acordo com Tavares (1995), o projeto previa, inicialmente, a demarcação e venda de 300 lotes, situados ao longo e às margens das vias EPIA (Estrada Parque de Indústrias e Abastecimento - BR 040) – até a altura do Catetinho – e EPDB (Estrada Parque Dom Bosco) – até a altura do balão do Aeroporto –, área que hoje corresponde às quadras 6, 8, 7, 27 e parte das quadras 14 e 26.

“ Devidamente autorizado pela NOVACAP (a detentora legal das terras do Distrito Federal), o DTA iniciou a execução do projeto. A venda das mansões foi logo iniciada com surpreendente sucesso. No primeiro mês foram apurados nada menos de Cr\$ 25 milhões. (...) O projeto teve tão bom êxito que um ano depois foi ampliado pelo Departamento de Topografia Urbana...” (Tavares, 1995, p. 37)

Entre 1957 e 1958 o projeto definitivo do *Park Way*, elaborado por Lúcio Costa, foi consumado. Em relação ao projeto primeiro, esse setor habitacional teve sua área expandida, contendo, agora, nada menos do que 1680 terrenos (Couto Costa, 2008, p. 116), adentrando-se para além das margens da EPIA, extendendo-

se por toda a EPVP (Estrada Parque Vicente Pires) e terminando no encontro desta com a EPTG (Estrada Parque Taguatinga).



Figura 2: Localização do Setor de Mansões *Park Way*, destacada em vermelho. Elaboração própria.

Em 1965, ano em que foram realizadas as primeiras imagens aéreas da área do *Park Way*, percebemos, ainda, uma ocupação quase inexistente, apesar da maioria dos lotes já ter sido comercializada. Isso reforça aquilo que Souza (2005, p. 28) nos diz sobre os espaços periurbanos: “são áreas em pousio social, mantidas por empreendedores urbanos como reserva de valor e que são convertidas, muitos anos depois em loteamentos populares ou em condomínios de alto padrão.” Nesse momento, havia apenas estradas de terra e lotes demarcados. O único fluxo de pessoas, muito incipiente, por sinal, era o dos agricultores do Núcleo Hortícola da Vargem Bonita, que utilizavam – e ainda utilizam – a via EPVB (Estrada Parque Vargem Bonita) para escoar a sua produção rumo à zona central.

Até 2003, o *Park Way* era um bairro pertencente à RA VIII - Núcleo Bandeirante. Nesse ano, através da lei distrital nº 3.255, tornou-se administrativamente independente daquela RA, constituindo-se na RA XXIV. O incremento populacional do *Park Way* junto à conseqüente complexização territorial,

iniciados na década de 1990 e intensificados nos anos 2000, foram fatores preponderantes na tomada de decisão de elevar esse bairro a RA. Supostamente, essa descentralização administrativa se justifica sob a premissa de promover uma administração pública de melhor qualidade, o que sabemos que, na prática, não funciona.

3.2.2. Da estrutura urbanística e da infraestrutura urbana

O *Park Way* é composto por 29 quadras residenciais, numeradas de 1 a 29, dispostas, territorialmente falando, de forma não sequencial, divididas em três trechos: o trecho 1, que compreende as quadras 14 à 29; o trecho 2, que compreende as quadras 6 a 13; e o trecho 3, que compreende as quadras 1 a 5, de acordo como a planta urbana do SITURB. Couto Costa (2008, p. 116-117) traz em seu trabalho uma outra divisão de trechos, mais lógica, por sinal, que afirma que o trecho 1 é composto pelas quadras 1 a 5 e o trecho 3 é composto pelas quadras 14 a 29. Neste trabalho será utilizada a divisão desta última autora. Cada quadra é composta por conjuntos de lotes, cuja quantidade de terrenos não é fixada de forma exata – há conjuntos com 3, 6, 10 ou 12 lotes –, ou seja, são aparentemente compostos de forma arbitrária ou, na melhor das hipóteses, fixados de acordo com a topografia local ou até mesmo com os cursos fluviais existentes no local, o que faz sentido em algumas quadras mas não em outras.

A escala bucólica no *Park Way* possui grande destaque, principalmente nos trechos 2 e 3, os quais são circundados por áreas de produção horticultora (Vargem Bonita, Granja do Ipê, e CAUB I) e também por grandes zonas de preservação ambiental (Fazenda Água Limpa - UnB, Estação Ecológica do IBGE, Catetinho, Área Alfa da Marinha e ARIE da Granja do Ipê). Além disso, desde 1986 o trecho 3 do *Park Way* está inserido na área de compreensão da APA Gama Cabeça de Veado – criada pelo Decreto 9.417, de 1986. Todos esses fatores contribuem para a existência marcante de naturalidades imbricadas nesse setor habitacional. É importante ressaltar que os trechos 2 e 3 do *Park Way* fazem parte da Zona Urbana de Uso Controlado I (PDOT, 2009), o que é fundamental para se compreender o porquê de sua conformação territorial ter tantas áreas naturais preservadas em seu interior e ao seu redor, adicionando-se a isso uma ocupação do solo de baixa densidade populacional em relação à zona central. Essa Zona de Planejamento

Urbano I, que abarca ainda Lago Sul, Lago Norte, Setor de Mansões Dom Bosco, Paranoá, Setor de Mansões do Lago Norte e Setor Taquari, constitui uma espécie de “envoltório verde” da Zona Tombada de Brasília e, de acordo com o texto do PDOT 2009:

“... configura um sistema ambiental-paisagístico composto por unidades de conservação e por espaços livres públicos e privados, que envolvem o conjunto urbano tombado. A zona alcança grandes extensões de linha de cumeada, que constituem as faixas visuais do Plano Piloto, compondo o envoltório da paisagem do Conjunto Urbano Tombado, garantindo sua ambiência e compreensão.”
(PDOT 2009, p 153-154)

A ideia de compor um envoltório verde ao redor do Plano Piloto nasceu, de acordo com Tavares (1995, p. 32-34) da necessidade de se protegerem as vertentes de água que desembocavam no Lago Paranoá. Dessa forma, traçou-se uma linha perimetral de 120 quilômetros, denominada “Faixa Sanitária”, compreendendo todas as nascentes de cursos d’água tributários do Lago Paranoá. Essa linha deu origem à EPCR (Estrada Parque Contorno Rodoviário). A concepção original era promover uma ocupação, nessa área, que fosse regulamentada de forma a proteger essas vertentes d’água para garantir a saúde do Lago. Como é corriqueiro no DF, esse projeto de ocupação limitada do interior da Faixa Sanitária não ocorreu conforme o planejado, sendo que a área dos trechos 2 e 3 do *Park Way* foram as ocupações que mais se aproximaram do que foi idealizado. Com o que foi dito, percebe-se que a escala bucólica desse bairro, composta por grandes áreas verdes preservadas, principalmente em torno dos cursos d’água (Córregos do Cedro e Mato Seco, Ribeirão do Gama e Riacho Fundo), surgiu e ainda se mantém ante uma necessidade de se preservarem as águas do Lago Paranoá, ainda que, hoje, essa escala seja apropriada e mantida sob outras escusas, como veremos mais adiante.

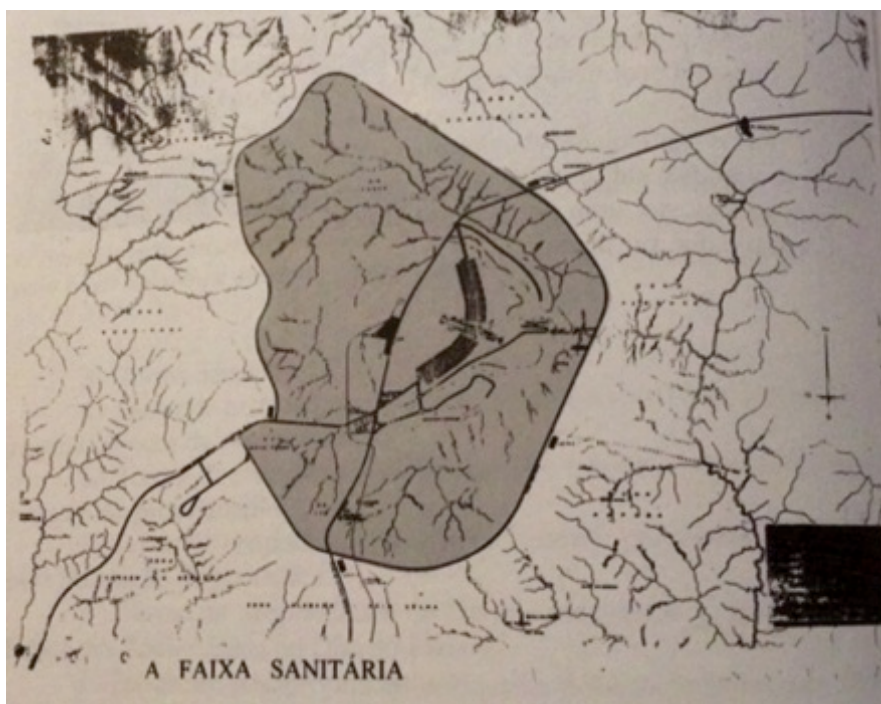


Figura 3: A Faixa Sanitária delineada por Joaquim Tavares. Fonte: TAVARES, J. Brasília Agrícola: sua história. Brasília, 1995 (p. 32).



Figura 4: Zona Urbana de Uso Controlado I, estabelecida pelo PDOT 2009; mais ao sul, os trechos 2 e 3 do Park Way. Fonte: PDOT 2009, p. 153.

Muito dessa conservação ambiental em torno da qualidade das águas encontra-se, entretanto, em situação questionável. O Setor de Mansões *Park Way* é

carente de rede de captação de esgotos residenciais – 95,5 % das residências não possuem acesso à rede, despejando seus dejetos em fossas sépticas (PDAD, 2012) – e de rede de captação de águas pluviais. Tem-se, também, grande presença de poços artesianos irregulares em diversas residências, os quais contribuem para a contaminação das águas subterrâneas e a redução da vazão dos cursos d'água locais. Vale ressaltar, ainda, que a prática agrícola nos núcleos rurais adjacentes ao *Park Way* também atua na contaminação química, pelo uso de agrotóxicos e fertilizantes, das águas locais e igualmente contribui para a redução da vazão hídrica desses cursos, pois utiliza suas águas, de forma não regulamentada, para irrigar as plantações (Couto Costa, 2008, págs. 24 e 146).

Fora da dimensão das áreas de proteção ambiental, a escala bucólica do *Park Way* também advém de sua concepção urbanística, sugerida pelo seu próprio nome, “*park way*” (“jeito de parque”, em tradução livre). Na verdade, “*parkway*” é uma concepção do urbanismo que preza pela presença de faixas arborizadas ao redor das vias de circulação e de edificações, com o objetivo de amenizar a paisagem urbana (Faria, 2001). Esse princípio de amenização urbana pela presença de elementos bucólicos constitui uma das quatro escalas urbanísticas de Brasília e o Setor de Mansões *Park Way*, tendo sido projetado também por Lúcio Costa, e ainda para ser um bairro de caráter suburbano, não deixou de materializar esse princípio. Sendo assim, todas as vias de circulação são ladeadas à direita e à esquerda por faixas que possuem entre 20 e 30 metros de vegetação. Existem também áreas verdes com 100 metros de comprimento, em média, entre uma quadra e outra e entre alguns conjuntos de lotes. Essas, entretanto, encontram-se descaracterizadas por terem sido, ao longo do processo de ocupação do *Park Way*, cercadas e ocupadas pelos moradores, tornando-se áreas anexas aos lotes residenciais, assim como ocorreu com as áreas verdes dos Lagos Sul e Norte, por exemplo.

Por ser um bairro de uso exclusivamente residencial, o *Park Way* não conta com equipamentos urbanos como hospitais, escolas, postos de saúde, centros culturais ou mesmo algum tipo de comércio, possuindo apenas três postos policiais (um na quadra 14, outro na quadra 6 e outro na quadra 4). Dessa forma, depreende-se que esse é um bairro completamente dependente dos serviços, empregos e equipamentos urbanos oferecidos por outras RA's do DF, com destaque para a RA I (Brasília - zona central) e para as RAs mais próximas, que são Núcleo Bandeirante (RA VIII), Candangolândia (RA XIX), Guará (RA X), Lago Sul (RA XVI) e Águas Claras (RA XX). Vale ressaltar, entretanto, que o *Park Way* apresenta-se pontilhado

de diversos usos irregulares do solo: há diversas casas de festa, clubes e alguns estabelecimentos comerciais dentro de sua área de compreensão; isso sem considerar os pontos de ocupação residencial irregular as quadras 25, 26 e 13.



Figura 5: Residência localizada em área irregular (fora da planta do *Park Way*) na Quadra 25. Ao fundo, e muito próxima, a segunda pista do Aeroporto Juscelino Kubitschek. Fonte: acervo próprio.

Todas as casas possuem acesso a água potável, energia elétrica, telefone e serviço de coleta de lixo (PDAD, 2012). Observa-se, contudo, uma certa obsolescência em alguns desses serviços: os postes de iluminação do *Park Way* possuem fiação e transformadores expostos, acarretando tanto em prejuízo estético quanto em um maior gasto com manutenção e maior exposição da rede à interferências externas. A única exceção nesse quesito é o trecho cortado pela EPVP (trecho 1), via recentemente ampliada e modernizada, cuja rede elétrica encontra-se toda enterrada, ficando expostos, obviamente, apenas os postes de iluminação pública. Devido à obsolescência do sistema elétrico local, a falta de luz, principalmente na estação chuvosa, é comum nesse bairro. A rede de telefonia fixa também possui problema similar: sua fiação é exposta, dividindo os postes de iluminação com a rede elétrica, o que gera interferências nas ligações; ao adentrar os condomínios, essa fiação passa a ser subterrânea, mas o problema não para por aí: por estar situado em área com solo muito húmido, devido à abundante presença

de cursos d'água locais, a fiação, muitas vezes mal instalada, se deteriora rapidamente, prejudicando o serviço de telefonia fixa.

Tratemos, agora, da malha viária do *Park Way*, a qual é composta por, aproximadamente, 200 quilômetros de vias. A maior parte dessas é de “mão única”, ou seja, possui uma faixa de rolagem em cada sentido. Cada uma dessas vias possui, em média, 7,20 metros de largura e não apresenta acostamento lateral. As exceções são a EPVP (Estrada Parque Vicente Pires), que corta todo o trecho 1 e que possui 3 faixas de rolagem em cada sentido e a EPVB (Estrada Parque Vargem Bonita), que corta o trecho 3 nas quadras 14, 15 e 16 e que, apesar de ser de “mão simples”, possui acostamento em toda a sua extensão. Essas duas exceções ocorrem, respectivamente, devido ao fato de: a) a EPVP ser uma via de acesso à outras áreas de maior população, o que demandou o aumento de sua capacidade, tornando o trecho 1 do *Park Way* uma zona de trânsito intenso e; b) a EPVB ser uma via de escoamento da produção agrícola advinda do Núcleo Hortícola da Vargem Bonita.

Em geral, as estradas do *Park Way* encontram-se em péssimo estado de conservação, principalmente as vias secundárias que adentram as quadras residenciais. Essas nunca passaram por qualquer tipo de reforma desde a sua implantação, na década de 1980. No período de chuvas, as enxurradas abrem imensos buracos no asfalto. As vias principais que tangenciam as quadras e originam as vias secundárias encontram-se, em geral, ligeiramente menos degradadas, sendo que a EPVP está em perfeito estado. A EPVB e seu desdobramento, que segue até a altura do acesso às quadras 24 e 25, encontram-se em bom estado apenas na quadra 14; no trecho das quadras 15 e 16 ela está bem deteriorada. À exceção da EPVP, nenhuma via interna do *Park Way* possui sistema de captação de águas pluviais, o que torna seu “prazo de validade” reduzido.

Um breve exame da malha viária do *Park Way* nos faz concluir que não houve adaptação da capacidade das vias principais ante o grande incremento populacional que ocorreu nesse bairro a partir da década de 1990. Os engarrafamentos nas vias principais, com destaque para os que ocorrem na EPVB, fazem parte do cotidiano do moradores, como ocorre em boa parte do DF. Lembremos que as vias do *Park Way* foram construídas na década de 1980, quando esse bairro ainda possuía menos de 1/4 da atual população.



Figura 6: Estrada Parque Vargem Bonita (EPVB) na altura da Quadra 14: é a única via interna dotada de acostamentos laterais; é também a que se encontra em melhor estado de conservação. Fonte: acervo próprio.



Figura 7: Via interna da Quadra 24. É evidente o seu péssimo estado de conservação. Fonte: acervo próprio.

Da mesma forma, não houve adequação do sistema de transporte público ante a demanda por parte, principalmente, das pessoas que trabalham nas casas. Quem necessita do transporte público dentro do *Park Way*, sobretudo os trabalhadores, sofre pelas agruras de sua quase ausência. Os ônibus percorrem apenas as vias principais, não adentrando as quadras e deixando os trabalhadores a dois ou três quilômetros de distância de seus locais de trabalho. Esse quadro dá margem à toda uma rede local de transportes irregulares, composta principalmente pelos denominados “moto-táxis”.

Voltando à estruturação urbanística, a observação da organização territorial do Setor de Mansões *Park Way*, composta por elementos dispostos no território de forma mais despojada, respeitando a topografia local e a disposição dos cursos d’água – sem deixar de impor algumas restrições à essa afirmação, como, por exemplo, as diversas intervenções nos cursos d’água para a implementação de estradas – nos faz compreender esse bairro como um contraponto urbanístico ao cartesianismo racionalista que caracteriza o projeto de Brasília. Se por um lado temos, no caso do Plano Piloto, a geometria se impondo ao território, rabiscando em seu bojo formas geométricas precisas, retas e curvilíneas, temos, por outro lado, no *Park Way*, um plano de urbanização menos agressivo ao território e mais fluído, mais adaptado às curvas da natureza e valorizando não só a ordem mas também a espontaneidade. Esse despojamento urbanístico que caracteriza o *Park Way* evidencia-se, como já foi mencionado, por meio da disposição não sequencial das quadras, da não distribuição exata de lotes pelos conjuntos e da ausência de traços rigidamente geometrizados que compõem a planta urbana desse bairro. Tudo isso, somado à grande dimensão dos lotes, nos faz crer que Lúcio Costa buscou empregar no *Park Way* alguns dos princípios que regiam as formas de ocupação suburbanas clássicas e românticas, conforme descrito por Mumford (1961, p. 521-566). Em suma, podemos afirmar que a grande manipulação humana imposta ao sítio do Plano Piloto, com grandes alterações na disposição original do relevo e da hidrografia, não ocorreu, de forma tão impactante, no sítio do *Park Way*.

3.3. O PAPEL DOS AGENTES SOCIAIS NA CONFORMAÇÃO ESPACIAL DO PARK WAY

Para compreender o desenvolvimento territorial do Setor de Mansões *Park Way*, que resultou na configuração de um território miscigenado, é necessário que tomemos conhecimento das dinâmicas sociais e espaciais que favoreceram a constituição desse bairro como ele atualmente se apresenta. Na introdução desse capítulo, elucidamos como o processo de crescimento da população de Brasília, ocorrido em grande parte devido às migrações internas de pessoas que buscavam a esperança de construir uma vida melhor, influenciou o crescimento da Nova Capital. Esse crescimento, conforme mostramos, se deu sob duas formas distintas: difusa, com a constituição de núcleos urbanos dispostos nos arredores da zona central; e periurbana, com a ocupação das áreas imediatamente adjacentes à zona central. Logo após, situamos o nosso objeto de estudos, o Setor de Mansões *Park Way*, dentro do contexto da expansão periurbana de Brasília e fizemos uma descrição de seu projeto urbanístico e da sua infraestrutura física. Tendo descrito o nosso objeto e inserido-o na escala maior do desenvolvimento territorial do Distrito Federal, vamos, agora, analisá-lo sob a ótica dos agentes sociais que atuaram na sua conformação territorial.

Entendemos que a análise do papel desenvolvido pelos agentes sociais no processo de produção do território é fundamental em qualquer trabalho de Geografia. Afinal de contas, como já dizia Santos (1978), o espaço geográfico é um fato social e, sendo assim, é também composto por materialidades produzidas pela sociedade em determinado período histórico. “O espaço é um conjunto indissociável de sistema de objetos e sistemas de ações” (Santos, 1996). Não há como compreender um objeto, uma materialidade espacial, sem compreender, ao mesmo tempo, os agentes sociais que atuam na produção do espaço. Reiteramos aquilo que afirmamos quando falávamos, no capítulo anterior, sobre morfologias espaciais e morfologias sociais, utilizando o arcabouço teórico de Lefebvre (1991): não há obra sem autor. Sobre a mesma questão, Corrêa (2011) afirma:

“A produção do espaço é consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade”.
(Corrêa, 2011, p. 42)

Ainda de acordo com Corrêa (2011, p. 42-45), “os agentes sociais da produção do espaço estão inseridos na temporalidade e na espacialidade de cada formação socioespacial capitalista”. Dessa forma, seguindo a mesma linha de pensamento dos autores supracitados, esse autor entende que os agentes sociais “... materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído, seja a rede urbana, seja o espaço intra-urbano.” Dessa produção social de materialidades espaciais nasce não apenas um sistema de objetos mas também um conjunto de valores, significados, compreensões e percepções que são atribuídos ao espaço geográfico. Esse conjunto de atributos – os quais possuem uma boa dose de subjetividade e que, por isso, são muitas vezes deixados de lado por estudiosos mais conservadores – também atua na produção do espaço, atribuindo a ele valores relacionados à estética e ao status. Esses valores possuem diversas incorrências na produção do espaço urbano e influenciam, por exemplo, a escolha de determinada localização para a alocação de imóveis e/ou empreendimentos urbanos. No capítulo anterior, denominamos esse conjunto de valores subjetivos “valores de uso”, conforme também o fizeram de forma similar Corrêa (2011) e Lefebvre (1991).

Para os fins desse trabalho, serão analisados três agentes sociais que, ao nosso ver, se destacaram na produção espacial do Setor de Mansões *Park Way* e o configuraram, materialmente falando, tal como ele hoje é. São eles: o Poder Público (Estado e Governo); os promotores imobiliários de atuação local, grupo do qual não se exclui o Poder Público; e os moradores do *Park Way*, que autores como Corrêa (2011, p. 45-46) e Vasconcelos (2011, p.78-79) preferem denominar de proprietários fundiários e/ou imobiliários.

3.3.1. De Brasília ao *Park Way*: o papel do Poder Público na constituição da Nova Capital e territórios adjacentes

De acordo com Corrêa (2011, p. 48) “o Estado desempenha múltiplos papéis e funções em relação à produção do espaço. Essa multiplicidade decorre do fato de o Estado constituir uma arena na qual diferentes interesses e conflitos se enfrentam.” Entendemos aqui, em concordância com a afirmação do autor, que o Poder Público, fazendo uso das prerrogativas do contrato social estabelecido pela Constituição Nacional, o qual lhe confere o poder de gerir tanto a sociedade como o território, constitui o principal agente social de produção do espaço. A máquina do

Estado possui um poder de determinação que atua em várias escalas, desde a local até a internacional. É evidente que o capital também possui um poder de atuação multiescalar, mas não seriam os Estados Nacionais seus principais fomentadores? O Estado Neoliberal é, em síntese, de acordo com Seabra e Goldenstein (1982), uma associação entre Poder Público e capital monopolístico, na qual ambas as “instituições” possuem papéis definidos e, ao mesmo tempo, mistos. Podemos dizer, de forma bem simplista, que o Estado, com o seu poder de gestão territorial, atua no campo do “tornar possível”, enquanto o capital atua no campo da realização. Um belo exemplo de como funciona essa associação é a própria construção de Brasília: aqui o Estado impôs sua vontade sobre o território, desapropriou terras e tornou possível a construção da Nova Capital. A realização ficou por conta do capital, que financiou e promoveu, junto ao Estado, a construção de Brasília. Sejam justos aqui e não esqueçamos dos pobres candangos que, servindo de instrumento do Estado e do capital, também contribuíram para a realização do sonho de Dom Bosco.

Nesse sentido, Corrêa (2011) enumera algumas possibilidades de ação do Estado:

- a) atua no estabelecimento de marcos jurídicos (leis, regras, normas, decretos) de produção, organização e uso do espaço;
- b) produz condições de produção, dispersão e alocação para outros agentes sociais. Essas condições são entendidas como correspondentes à infraestrutura do território (rodovias, saneamento básico, criação de pólos de desenvolvimento econômico, fornecimento de energia, etc.); e
- c) atua no controle do mercado fundiário, por ser um grande detentor de terras e também por possuir o poder de expropriação das terras de particulares. O Estado possibilita novas ocupações no território, vende as terras e os organismos capitalistas e imobiliários realizam os empreendimentos. Dessa forma, o Estado atua tanto como controlador do mercado fundiário como promotor imobiliário.

Conforme já mencionamos, a construção de Brasília é um excelente exemplo que nos mostra como o Estado, utilizando seu poder de determinação, se impôs sobre o território, promovendo a sua reprodução e aparelhamento. A interiorização

da capital já era determinada há muito tempo – desde 1891, para ser mais preciso – com a Constituição republicana e pelas constituições subsequentes:

“Art. 3º - Fica pertencendo à União, no planalto central da República, uma zona de 14.400 quilômetros quadrados, que será oportunamente demarcada, para nela estabelecer-se a futura Capital Federal.

Parágrafo único. Efetuada a mudança da capital, o atual Distrito Federal passará a constituir um Estado.” (BRASIL, Constituição de 1891)

A partir dessa determinação da Constituição de 1891, diversos foram os esforços políticos que levaram à mudança da capital para o planalto central brasileiro. Não cabe a este trabalho fazer uma análise do processo que conduziu à consumação de Brasília, tendo em vista que a nossa escala de análise e objetivos são distintos. Entretanto, considera-se importante expor, mesmo que de forma breve, alguns marcos históricos e legais que conduziram à materialização da Nova Capital; afinal, posicionar uma análise partindo de uma escala maior para uma escala menor nos provém de uma maior clareza sobre o processo de compreensão da formação dos territórios, sendo esse um princípio muito caro à Geografia (Corrêa, 2011; Harvey, 2005; Santos, 1996). São, então, os marcos:

- a) 1892-1893: em cumprimento à determinação do art. 3º da Constituição de 1891, o Estado brasileiro organizou a Comissão Exploradora do Planalto Central, mais conhecida como Missão Cruls, cujo objetivo era demarcar, nessa região, o sítio mais adequado à construção de uma nova capital para o Brasil;
- b) Decreto 4.494, de 7 de Setembro de 1922: reforçou os limites do quadrilátero demarcado pela Missão Cruls e lançou a a pedra fundamental da nova capital, postada nas cercanias de Planaltina;
- c) Art. 4º das Disposições Transitórias da Constituição de 1946: determinou a transferência da “Capital da União” para o planalto central do país e que o Congresso Nacional estabelecesse prazos para o início da demarcação do sítio da capital e para o início da transferência; e
- d) Lei 1.803, de 5 de Janeiro de 1953: determinou um prazo de três anos para a conclusão dos trabalhos técnicos necessários para o início da transferência

da capital para o interior. Nesse contexto, a empresa norte americana Donald Belcher foi contratada para estudar a região e delimitar possíveis sítios para a construção da Nova Capital. Com base nos resultados expostos no Relatório Belcher, foi escolhido, em 1955, o Sítio Castanho para a construção.

Após mais de sessenta anos desde o início dos estudos sobre a localização da Nova Capital, o então presidente, Juscelino Kubitschek, promulgou a Lei nº 2.874, de 19 Setembro de 1956, que efetivamente deu início à construção da capital, confirmando a sua localização dentro dos limites do Sítio Castanho e estabelecendo, inclusive, o nome “Brasília”. O estabelecimento da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil, a NOVACAP, bem como a atribuição de suas tarefas e objetivos – construir a capital e gerenciar as terras do Distrito Federal – também ficou a cargo da referida lei, conforme podemos observar a seguir:

a) Capítulo II, Seção I, Art. 3º:

“A Companhia Urbanizadora da Nova Capital terá por objeto:

1. Planejamento e execução do serviço de localização, urbanização e construção da futura Capital, diretamente ou através de órgão da administração federal, estadual ou municipal, ou de empresas idôneas com as quais contratar;
2. Aquisição, permuta, alienação, locação e arrendamento de imóveis na área do novo Distrito Federal ou em qualquer parte do território nacional, pertinentes aos fins previstos nesta lei”;

b) Capítulo II, Seção II, Art. 10º:

“A União subscreverá a totalidade do capital da sociedade, integralizando-o mediante (...):

2. A transferência de toda a área do futuro Distrito Federal, pelo preço de custo, acrescido das despesas de desapropriação, à medida que fôr sendo adquirida pela União, excluídas as áreas reservadas ao uso comum de todos e ao uso especial da União”;

c) Capítulo II, Seção IV, Art. 15º:

“À sociedade fica assegurado o direito de promover desapropriações, nos termos da legislação em vigor, e com as modificações constantes desta lei”;

d) Capítulo III, Disposições Gerais e Finais:

di) Art. 24, Inciso 4º: Os imóveis desapropriados na área do novo Distrito Federal e os referidos no art. 15º poderão ser alienados livremente pelo poder expropriante e pelos proprietários subsequentes, sem que se lhes aplique qualquer preferência leal, em favor dos expropriados.

dii) Art. 25: Tornar-se-ão indivisíveis os lotes de terras urbanas do futuro Distrito Federal, desde que alienados pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil. Fica expressamente proibida a alienação das demais áreas de terras do mencionado Distrito, a pessoas físicas ou jurídicas de direito privado.

Parágrafo único. A Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil organizará os planos que assegurem o aproveitamento econômico dos imóveis rurais, executando-os diretamente ou apenas mediante a arrendamento.” (Brasil, Lei 2.874, de 19 de Setembro de 1956).

Uma leitura dos dispositivos legais da Lei nº 2.874 supracitados nos mostra, de forma bastante clara, como o Estado brasileiro impôs seu poder determinante sobre o território, constituindo, para isso, a NOVACAP. A totalidade dessa Companhia sobre o sítio do Distrito Federal é elucidada no art. 15, o qual a conferia todo o direito de expropriação de terras privadas dentro do DF, com o apoio do Governo do Estado de Goiás, conforme determinação do Decreto nº 480, de 30 de Abril de 1955. Devemos também observar que a lei em questão conferiu à NOVACAP, talvez de forma não tão explícita, o poder de controlar o mercado imobiliário de Brasília; ao compor grande parte do capital da empresa de bens fundiários, incorporando a ele todas as terras desapropriadas para a alocação do Distrito Federal (art. 10º, item 2) e conferindo à Companhia o poder de alienar livremente as terras urbanas, o Estado acabou por criar um grande agente imobiliário, que atuou no processo de consolidação e expansão de Brasília.

Uma obscuridade da Lei nº 2.874 reside no fato de seus dispositivos se referirem, diversas vezes, a “terras urbanas” e “terras rurais”, sem que tenha sido anexado à ela um mapa delimitando essa divisão do território do Distrito Federal. A pesquisa bibliográfica realizada, com destaque para o trabalho de Guerra da Costa (2011) e para o relato pessoal de Joaquim Tavares, ex-diretor do DTA, publicado em

livro no ano de 1995, indicou que, provavelmente, a “Faixa Sanitária”, já mencionada anteriormente, constituiu a linha divisória entre a área urbana, abarcada pela bacia do Lago Paranoá, e a área rural do DF. Há autores, entretanto, como é o caso de Holanda (2004), que afirmam que essa faixa ou cordão sanitário constituiria uma linha circular com 25 quilômetros de raio com centro no Plano Piloto. Não foi possível atestar a informação desse autor, ao passo que, independentemente do atendimento ou não do seu propósito original, que era de promover uma ocupação mais restritiva na área urbana de Brasília, a Faixa Sanitária foi materializada e deu origem à via EPCR. Apesar de nossa constatação, reconhecemos aqui a sua fragilidade “histórico-geográfica”: ao mesmo tempo em que a Faixa Sanitária era idealizada e construída – estima-se que foi entre 1957 e 1958 – aglomerações urbanas consolidavam-se dentro e fora de seus limites, a se listarem: Núcleo Bandeirante, Taguatinga, Candangolândia e Sobradinho, Vila Telebrasil, Vila Planalto e Paranoá, entre outras. É de comum conhecimento que o planejamento urbano da Nova Capital se restringiu, inicialmente, apenas à área do Plano Piloto; para o restante do território do Distrito Federal, não havia planos concretos, o que favoreceu o estabelecimento relativamente¹⁰ espontâneo de núcleos urbanos periféricos dispersos de forma difusa ao redor do Plano Piloto, sem que houvesse qualquer espécie de “respeito” à Faixa Sanitária. Esta, na verdade, nunca foi regulamentada por lei e incluída no projeto do Plano Piloto ou de qualquer outra cidade satélite como marco divisor entre terras urbanas e terras rurais do DF, o que talvez tenha contribuído para o seu “desvirtuamento”.

É interessante observar a volubilidade das ações da NOVACAP no processo de construção de Brasília. Ao mesmo tempo que o Departamento de Terras e Agricultura, braço da Companhia Urbanizadora, idealizou e materializou a Faixa Sanitária, ele mesmo iniciou sua derrocada e, tanto o loteamento das Mansões Suburbanas *Park Way* quanto a instalação do núcleo urbano de Sobradinho, organizados pelo DTA, são provas disso. Na verdade, ao ampliarmos a escala de análise, percebemos que a Faixa Sanitária nada mais foi do que uma desculpa – ou mesmo uma tentativa de burlar a lei – para a NOVACAP promover a

¹⁰ Destaca-se o termo “relativamente” pois sabe-se que havia uma previsão de ocupar-se o DF de forma polinucleada apenas quando o Plano Piloto atingisse a marca de 500.000 habitantes (COSTA, 1987). Para os espaços entre esses núcleos urbanos, previa-se a manutenção de áreas rurais com o objetivo de manter-se a ambiência paisagística do centro da capital, de forma a impedir a ocupação das áreas imediatas ao Plano Piloto. Entretanto, a população de Brasília cresceu de forma tão rápida, como mostramos, que tanto as cidades satélites quanto as ocupações periurbanas que foram surgindo para abrigar a crescente população, foram planejadas às pressas pela NOVACAP.

comercialização de terras no Distrito Federal, tendo em vista que a Lei nº 2.874, em seu art. 25, proibia a alienação das terras rurais do DF. Sendo assim, ao delimitar uma área urbana, a Companhia se autoconcedeu uma grande porção de terras alienáveis – e de maior valor comercial, devido à sua localização privilegiada – ao redor imediato do Plano Piloto. E convenhamos que foi um plano bem executado: a alegação principal era a de proteger as vertentes que desembocariam no Lago Paranoá; a prática, entretanto, nos mostrou que pouco importava o Lago. Estão aí tanto as suas margens como praticamente toda sua bacia ocupados. Não terá sido a falta de um plano para todo o DF, no início, um tanto proposital? Nasce de toda essa crítica a idéia de que Brasília nasceu não só com o objetivo de ser a capital do Brasil, ponto de convergência do território e símbolo do desenvolvimento nacional; não terá sido, também, a capital uma grande criação que visou a alimentar o grande capital imobiliário? As cartas estão à mesa.

O Setor de Mansões *Park Way* surgiu, como já expomos no item 3.2.1, devido à uma suposta necessidade financeira do DTA. Vejamos o que o próprio Joaquim Tavares (1995) afirmou quanto à idealização desse setor habitacional:

“Certa manhã fui procurado pelos meus companheiros de trabalho no DTA, Inácio Lima Ferreira, Chefe da Divisão de Engenharia, e Jayme Macedo Queiroz, Chefe do Serviço de Topografia. Estavam animados. Foi Inácio quem falou:

– Trazemos aqui a solução para os problemas financeiros do DTA. As terras rurais, de acordo com a Lei Nº 2.874, de 19/09/1956, são inalienáveis, por isto não há possibilidade de proporcionarem recursos. As áreas metropolitanas, porém, podem ser vendidas. Estamos certos de que o nosso projeto proporcionará fartos recursos para NOVACAP, que assim poderá atender as nossas necessidades sem usar recursos destinados ao Plano Piloto.” (Tavares, 1995, p. 35)

A despeito dos reais motivos que possivelmente levaram à criação das “Mansões de Israel”, percebemos a ação determinante do Poder Público como

gestor territorial e grande promotor imobiliário no ato da constituição desse setor habitacional. A área, que antes havia sido desapropriada de particulares como parte do processo de efetivação do quadrilátero do DF, estava sendo, no momento, loteada para abrigar, única e exclusivamente, residências (mansões). Nasceram, assim, as Mansões Suburbanas *Park Way*. Conforme exporemos de forma mais completa adiante, esse bairro foi concebido para ser efetivamente uma ocupação inspirada nos antigos subúrbios clássicos do século XIX. Grandes glebas de 2 ha (20.000 m²) associadas à uma estrutura urbanística mais amena e menos geométrica, como afirmamos no item 3.1.2, faziam parte do arcabouço urbanístico do *Park Way*.

Sabe-se que o imenso crescimento populacional do DF, exposto no gráfico 1, no início deste capítulo, gerou uma grande demanda imobiliária por imóveis residenciais. Essa pressão habitacional se exerceu de forma mais intensa nas áreas imediatamente adjacentes ao Plano Piloto, em função da proximidade ao centro, a partir da década de 1970. Daí decorreu a ocupação e a urbanização dos antigos espaços periurbanos da capital. Com a conquista da chancela, por parte de Brasília, de Patrimônio Cultural da Humanidade¹¹, realizado em 1985 pela UNESCO, a integridade urbanística da área tombada passou a ser, naquele momento, uma das principais prioridades do Governo. Contudo, era necessário conciliar três grandes demandas – a da patrimonialização, a da necessidade de habitação e a da sede do capital imobiliário público e privado – em um só instrumento de gestão territorial. A solução para isso veio de Lúcio Costa, que elaborou, entre 1985 e 1987, o Plano Diretor “Brasília Revisitada”. Em curtas palavras, esse plano reconheceu que a estrutura urbanística do Plano Piloto e das áreas adjacentes deveria ser adaptada, possibilitando a criação de novas áreas habitacionais e a expansão e o adensamento das já existentes. Ao mesmo tempo, Lúcio Costa reforçou a necessidade de se preservarem os princípios e as diretrizes do plano original da capital para que se garantisse a permanência das singularidades que a caracterizavam e que a tinham conferido o título de Patrimônio Cultural da UNESCO.

¹¹ Para aprofundar essa discussão, recomenda-se a leitura do artigo: COSTA, E. B. ; SCARLATO, F.C . Patrimônio da Humanidade: universalismo de um apoderamento territorial soberano. In: COSTA, Everaldo Batista; BRUSADIN, Leandro Benedini; PIRES, Maria do Carmo. (Org.). Valor patrimonial e turismo: limiar entre história, território e poder. 1ed.São Paulo: Expressão Popular / Outras Expressões, 2012, v. 1, p. 103-136.

“(…) Brasília preenche suas áreas ainda desocupadas e quer se expandir. Não menos evidente é o fato de que — por todas as razões — a capital é histórica de nascença, o que não apenas justifica mas exige que se preserve, para as gerações futuras, as características fundamentais que a singularizam. É exatamente na concomitância destas duas contingências que reside a peculiaridade do momento crucial que Brasília hoje atravessa: de um lado, como crescer assegurando a permanência do testemunho da proposta original, de outro, como preservá-la sem cortar o impulso vital inerente a uma cidade tão jovem.” (Costa, L. Trecho do Anexo I do Decreto 10.829/1987)

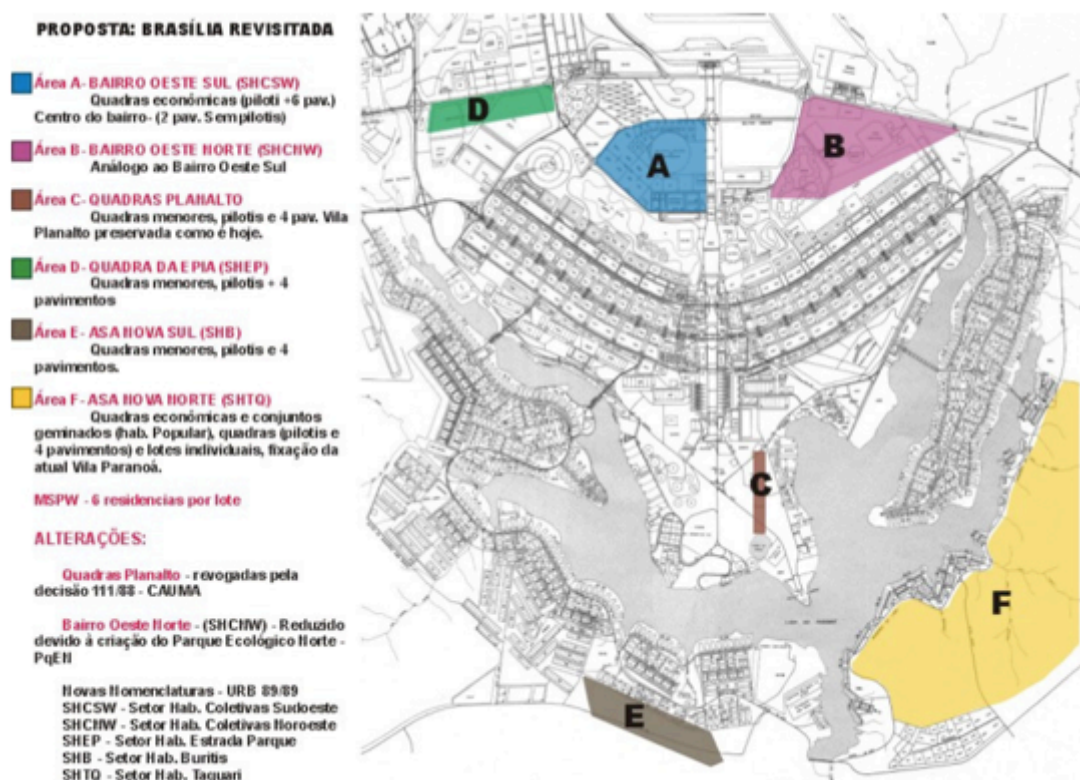


Figura 8: Síntese cartográfica das disposições do Brasília Revisitada de 1987. As áreas coloridas são aquelas passíveis de ocupação. Apesar de não aparecer nessa figura, o *Park Way* também sofreu alterações em sua proposta original. Fonte: Anexo I do Decreto no 10.829/1987 - GDF e da Portaria no 314/1992 - Iphan

Foi a partir das recomendações do Brasília Revisitada que se iniciou a reestruturação fundiária das Mansões Suburbanas *Park Way*. Ao mesmo tempo em que esse Plano Diretor abriu a possibilidade de se ocuparem novas áreas dentro do sítio do Plano Piloto – áreas A e B, que originaram os setores Sudoeste e Noroeste,

e C e D, ainda não ocupadas –, ele propôs, ainda, que os lotes do *Park Way* fossem subdivididos em 6 unidades: 10.000 m² de área para a casa principal e 2.000 m² para outras cinco casas, sendo que deveria haver um acesso comum a todas elas.

“No intuito de tornar a área das ‘Mansões’ criadas por Israel Pinheiro economicamente mais adequadas, propõe-se admitir nelas uso condominial, onde metade da área original, ou seja, 10.000 m², seriam preservados para a casa matriz, podendo a outra metade comportar até 5 novas unidades, todas com entrada comum — independentemente ou não da entrada principal — e constituindo um só conjunto embora sendo, eventualmente, delimitadas por cercas vivas; seria também admissível nessas áreas a instalação de clubes de recreio.” (Costa, L. Trecho do Anexo I do Decreto 10.829/1987)

Faz-se a observação de que, com relação ao *Park Way*, o Brasília Revisitada de 1987 limitou-se apenas às recomendações. Entretanto, estas serviram para que, ao alvorecer da década de 1990, alguns moradores iniciassem, de forma tímida e ainda ilegal, o parcelamento dos lotes na área, bem como a apropriação das áreas verdes adjacentes aos seus terrenos. Conforme relatos obtidos na pesquisa de campo, havia, entre 1990 e 1992, alguns condomínios já formados no trecho 3 do *Park Way*, não legalizados mas com abastecimento individual de água, luz e telefone. Foi apenas com a promulgação do PDOT/92 (Lei nº 353, de 18 de Novembro de 1992) que o parcelamento dos lotes nesse bairro foi legalmente permitido, em atendimento ao Brasília Revisitada.

“Art. 19. Nos Setores de Mansões Park Way – SMPW, de Mansões Dom Bosco – SMDB, de Mansões Lago Sul será admitida a instituição de condomínios por unidades autônomas na forma da alínea ‘a’ do art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, tendo toda a área com zeladoria, circulação, equipamentos de lazer e serviços.

§ 1º Os lotes com 20.000 (vinte mil) m² poderão ter até 8 (oito) habitações.

§ 2º Os lotes com áreas menores que as do § 1º terão menos de 8 (oito) habitações, mantida a proporcionalidade com a área.

§ 3º O Poder Executivo regulamentará o presente artigo no que couber.” (GDF, Lei nº 353, de 18 de Novembro de 1992)

A regulamentação do art. 19 do PDOT/92, por parte do Poder Executivo, veio com a expedição do Decreto nº 14.932, de Agosto de 1993. Basicamente, o que esse decreto fez foi apenas ratificar o que foi determinado pelo art. 19 do PDOT/92, tomando como base as normatizações sobre condomínios estabelecidas pela Lei Federal nº 4.591/1964. Cabe lembrarmos aqui que a abertura dessa possibilidade de adensamento populacional do *Park Way*, em virtude da nova estrutura fundiária de 8 unidades por lote – que inclusive extrapolava as recomendações do Brasília Revisitada –, foi consumada poucos anos depois da criação de duas áreas de proteção ambiental que abarcam os trechos 2 e 3 do bairro, quais sejam, a APA Gama Cabeça de Veado (criada pelo Decreto nº 9.417, de 1986) e a ARIE da Granja do Ipê (criada pelo Decreto nº 19.431, de 1988). Percebemos aí o quão contraditória era – e ainda é – a política de planejamento territorial do GDF. Mais do que isso, o próprio Lúcio Costa, idealizador da utopia materializada de Brasília, é contraditório no texto do Brasília Revisitada: ao mesmo tempo em que propõe um uso condominial das “Mansões de Israel” ele reafirma a sua oposição em relação ao alastramento periurbano de Brasília:

“A implantação de Brasília partiu do pressuposto que sua expansão se faria através de cidades satélites, e não da ocupação urbana gradativa das áreas contíguas ao núcleo original. Previa-se a alternância definida de áreas urbanas e áreas rurais — proposição contrária à idéia do alastramento suburbano extenso e rasteiro. Assim, a partir do surgimento precoce e improvisado das cidades satélites, prevaleceu até agora a intenção de manter entre estes núcleos e a capital uma larga faixa verde, destinada a uso rural. Tal abordagem teve como consequência positiva a manutenção, ao longo de todos esses anos, da feição original de Brasília. Mas, em contrapartida, a longa distância entre as satélites e o ‘Plano Piloto’ isolou demais a matriz dos dois terços de sua população metropolitana que reside nos núcleos periféricos, além de gerar problemas de custo para o transporte coletivo. Daí a proposta apresentada no início do atual governo da implantação de Quadras Econômicas — ou Comunitárias — ao longo das vias de ligação entre Brasília e as cidades satélites, sendo mantida a destinação das

áreas aos fundos desta orla urbanizada à cultura hortigranjeira (grifo nosso).” (Costa, L. Trecho do Anexo I do Decreto 10.829/1987)

Porém, o destino, desde o período da construção de Brasília, da “larga faixa verde destinada a uso rural” é claro: se não se tornaram núcleos urbanos consolidados, se tornaram setores habitacionais, seja de caráter urbano, seja de caráter suburbano, como foi o caso das Mansões *Park Way*. Isso nos remete à uma questão para debates futuros: discorreremos muito aqui, até o momento, sobre o poder determinante do Estado brasileiro e do Governo do Distrito Federal sobre o território; entretanto, até que ponto esse poderio “total” é capaz de controlar o poder de grandes massas populacionais em busca de lugares para morar?

Enfim, 1997 também foi um ano decisivo para a processo de reestruturação fundiária do *Park Way*: o PDOT/97, promulgado pela Lei Complementar nº 17, de 28 de Janeiro de 1997 – que, entre outras medidas, “flexibilizou os usos e ocupações do solo nas áreas das RA’s localizadas fora da zona tombada” (Guerra da Costa, 2011, p. 13) –, estabeleceu que:

“Art. 89. Nos Setores de Mansões Park Way - SMPW e de Mansões Dom Bosco - SMDB será admitida a edificação em condomínios por unidades autônomas. na forma da alínea "a" do art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1961. sendo obrigatória a manutenção de área comum de circulação que garanta acesso a todas as unidades. correspondente a, no mínimo, 7% (sete por cento) da área total do lote.” (Memorial Descritivo do Decreto 18.910/1997)

A principal diferença entre o art. 19 do PDOT/92 e o art. 89 do PDOT/97 refere-se ao estabelecimento, por parte deste último, de uma área mínima de circulação intracondomínial. A efetivação do art. 89 do PDOT/97 veio por meio da expedição do Decreto nº 18.910, de 15 de Dezembro de 1997, o qual estabeleceu as diretrizes e os procedimentos a serem observados para o estabelecimento de condomínios tanto no *Park Way* quanto no Dom Bosco, com algumas alterações sobre o art. 89. Ficou determinado que a área de circulação comum interna aos condomínios deveria corresponder a 15% da área total do lote de 20.000 m² – o que corresponde a 3.000 m² –, sendo que as áreas de uso individual não poderiam ultrapassar 85% da referida área total. Ademais, foram preservadas as disposições

gerais de ocupação do território estabelecidas 4 anos antes pelo PDOT/92. Data-se também dessa época, provavelmente do texto do PDOT/92, a alteração do nome do *Park Way*, que era *Mansões Suburbanas Park Way* (MSPW) e passou a ser Setor de *Mansões Park Way* (SMPW). As imagens a seguir nos mostram como se deu, cronologicamente, a evolução da ocupação territorial do *Park Way*. Para facilitar a observação do processo de adensamento habitacional do bairro, selecionamos, dentro dele, um recorte representativo¹²:



Figura 9: Delimitado em vermelho, o Setor de *Mansões Park Way*; em amarelo a área selecionada que conterá as imagens a serem exibidas. Elaboração própria.

¹² Nem todas as imagens compreenderão toda a área delimitada, principalmente as mais antigas.

1965



Figura 10: Em 1965, quase 8 anos depois de sua criação, o *Park Way* era, ainda, praticamente inabitado. As quadras residenciais estavam demarcadas e as estradas, apesar de delineadas, só foram asfaltadas em meados da década de 1980. Fonte: Acervo fotográfico do SICAD (SEDHAB-GDF).

1991



Figura 12: em 1991 muitos terrenos já estavam ocupados, entretanto os quase todos os lotes eram ainda ocupados por uma só residência principal. No centro-sul da imagem, vemos o Núcleo Hortícola da Vargem Bonita, separado do *Park Way* apenas pelo Córrego Mato Seco. Fonte: Acervo fotográfico do SICAD (SEDHAB-GDF).

2002



Figura 13: em 2002, quase 10 anos após do início de processo de adensamento habitacional no *Park Way*, percebemos expressiva presença de condomínios, com até 8 casas, onde antes havia apenas lotes de 20.000 m² com uma só residência. No centro sul da foto, o Núcleo Hortícola da Vargem Bonita. Fonte: *Google Earth*.

2012



Figura 14: 20 anos após o início do processo de adensamento habitacional do *Park Way*. Em uma imagem aérea, parece que todo o bairro foi tomado pelos condomínios. Fonte: *Google Earth*.

Veremos a seguir, com a continuação da análise dos agentes sociais da produção do espaço do *Park Way*, os possíveis fatores que contribuem para a existência de ruralidades remanescentes nesse bairro.

3.3.2. O morador do *Park Way* e seu papel na produção de um território miscigenado

Antes de tratarmos do papel desempenhado pelos moradores na produção do território do *Park Way*, é interessante que tracemos um perfil sócio-econômico básico sobre a população local. O objetivo dessa breve etapa descritiva é conhecer, mesmo que por meio de dados estatísticos – os quais buscamos levantar mediante a realização de entrevistas durante os trabalhos de campo –, quem são os moradores locais. Isso se mostra de suma importância para que compreendamos não só as ações desses sujeitos mas também a suas formas de perceber, apreender e produzir o espaço. Para tanto, nos fundamentaremos principalmente nos dados da Pesquisa Distrital de Amostra por Domicílios (PDAD) realizada no *Park Way* pela CODEPLAN entre 2010 e 2012.

Sobre a ocupação econômica dos moradores do *Park Way*, há uma predominância daqueles que desenvolvem suas atividades na Administração Pública (Federal e Distrital), totalizando 33,7% da PEA local, enquanto 12,6% se ocupam do comércio, 15,4% são aposentados e 25,8% são profissionais autônomos; apenas 3% da PEA se encontra desempregada e o restante, 9,5%, desempenha outros tipos de atividades ou vive de renda fixa. O alto índice de empregabilidade da PEA, independentemente da forma de ocupação, possui relação direta com o nível de escolaridade dos responsáveis pelos domicílios locais; 58,5% desses possuem, no mínimo, curso superior completo, enquanto 16,5% possuem ensino médio concluído. Apenas 3,2% são analfabetos completos ou funcionais. Ademais, 29,3% da população local é composta por estudantes, de todos os níveis de escolaridade, dos quais 20,7% são atendidos pela rede particular de ensino. A PDAD 2012 ainda observou que, entre as crianças com idade entre 6 e 14 anos, não foram encontrados analfabetos.

Infere-se de todos esses dados que a renda domiciliar local é alta, o que é confirmado pela própria PDAD: o valor médio de R\$ 13.246,00 (21,3 salários mínimos) por domicílio é o terceiro maior do DF. A PDAD ainda mostra que 48,1% dos moradores possuem renda domiciliar acima da média geral, enquanto 21,1% se

situam na faixa de renda de 10 a 20 salários mínimos. Apenas 8,9% da população ganha até 2 salários mínimos. Do total da população, os 10% de menor poder aquisitivo detêm apenas 0,7% do “PIB” local, enquanto os 10% mais ricos possuem 26% da renda total desse bairro. Observamos, assim, que, ao mesmo tempo em que a população do Park Way é predominantemente elitizada há, ainda, um percentual da população, 8,9%, como mencionamos, que se situa em uma faixa de renda díspar de um bairro que é tido como o terceiro mais rico do Distrito Federal; detalharemos essa questão adiante.

De qualquer forma, ao atentarmos para a questão domiciliar no *Park Way*: 89,1% dos domicílios locais são próprios, ao passo que apenas 3,6% são alugados; ao mesmo tempo, 81% dos moradores afirmaram que adquiriram suas residências mediante recursos próprios, enquanto apenas 3,6% alegaram ter necessitado de financiamento bancário. Interessante também é observar como a amplidão do espaço residencial é um valor muito caro ao morador do *Park Way*: a PDAD aponta que 53% das residências locais possuem mais de 250 m², enquanto que apenas 6% possuem menos que 61 m². Em nossa pesquisa de campo, auferimos que pelo menos 70% dos entrevistados alegaram que optaram por morar no *Park Way* por valorizarem um local de moradia mais espaçoso.

É evidente a dependência que o *Park Way* possui em relação ao Plano Piloto no que concerne ao local de trabalho dos moradores e ao abastecimento das residências: 58,6% trabalham na RA I - Brasília, enquanto apenas 14,2% trabalham no próprio bairro, principalmente realizando atividades em que a presença no local de trabalho não é requisitada. Isso se deve ao fato de esse bairro ser de uso exclusivamente residencial, não permitindo, em sua área, a presença de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços.

A PDAD aponta uma população local de 21.162 habitantes, dos quais apenas 25,7% possuem mais de 15 anos de residência no bairro; 34,2% dos moradores habitam a área a menos de 6 anos. A maioria dos atuais moradores advém de zonas urbanas consolidadas de Brasília – com destaque para os 32,4% da RA I (Brasília), 18,1% da RA X (Guará) e 10,9% da RA III (Taguatinga). Isso demonstra claramente o que afirmamos diversas vezes ao longo deste trabalho: que o *Park Way* é, de fato, uma área de adensamento populacional recente, o qual é intimamente associado tanto ao crescimento populacional do DF quanto ao próprio processo de aumento da capacidade populacional do bairro, sobre o qual discutimos no tópico anterior a este.

Em suma, os dados da PDAD e da pesquisa de campo que realizamos nos conduzem a traçar o seguinte perfil geral dos moradores do *Park Way*: em sua maioria, possuem renda elevada e ensino superior completo; ocupam-se principalmente no setor terciário, tanto na iniciativa pública como na privada. A minoria da população, principalmente aquela identificada pela PDAD como sendo de menor renda, é composta por agricultores, sitiantes remanescentes que optaram por não fracionar seus terrenos, ou mesmo pessoas que habitam “de favor” em alguns lotes, trabalhando nesses como “cuidadores”. Finda a descrição vamos, agora, à análise do papel dos sujeitos locais.

Após nos atentarmos a todo o histórico da formação territorial do Setor de *Mansões Park Way*, conforme discutimos no tópico anterior, em busca de repostas às perguntas também anteriormente colocadas, nos deparamos com fatos que derrubaram um de nossos principais pressupostos de pesquisa: o de que há ruralidades remanescentes no *Park Way* por este ter sido, em suas origens, uma zona rural. De fato, todo o DF era zona rural, pertencente a diversos latifúndios, antes da construção da Nova Capital. Contudo, para o âmbito de nosso trabalho, adotaremos o ano de 1956 – quando se iniciaram as obras da construção da capital e o processo de ocupação de suas áreas periféricas – como nosso “marco zero”. De acordo com o que mencionamos anteriormente, o *Park Way* foi adicionado ao plano piloto de Brasília em uma de suas últimas alterações, entre 1957 e 1958. Antes disso, a área desse bairro era inabitada e sem destinação certa quanto ao seu uso e ocupação. Havia ali apenas o trânsito dos primeiros agricultores que se instalavam no Núcleo Hortícola da Vargem Bonita. Após ser estabelecido, coube ao *Park Way* um uso habitacional, sob a forma de subúrbio, que afirmamos, no capítulo 2, ser uma forma residencial ruralizada; esse aspecto justificou, a princípio, nosso pressuposto, mas os trabalhos de campo nos mostraram que há outras formas remanescentes de ruralidades no bairro em questão – trataremos sobre essas no capítulo 4. Sendo assim, fomos impelidos a nos aproximar dos moradores locais a fim de compreendermos a real natureza e as possíveis origens das ruralidades imbricadas em nossa área de estudos. O nosso novo pressuposto passou a ser, nesse momento, o de que as ruralidades residiam primeiramente no imaginário dos

moradores, os quais, apenas em um segundo momento e em meio às “condições favoráveis” oferecidas pelo “morar no *Park Way*”, as materializavam no território.

Destarte, conforme tratamos no tópico “Métodos e Metodologias”, no capítulo 1, nos aproximamos dos moradores por meio da realização de entrevistas e da aplicação de questionários. O objetivo foi avaliar os seguintes pontos: de quê forma os moradores apreendem o *Park Way* – como sendo campo ou cidade –, considerando uma escala de gradação; os motivos que os levam a entendê-lo como sendo campo e/ou cidade, considerando a mesma escala; quais fatores influenciaram a sua decisão de ir morar nesse bairro; e se realizavam, em seu local de moradia, algum tipo de prática rural. O questionário se encontra no Anexo I.

Porção expressiva dos moradores, cerca de 80% dos que participaram das entrevistas e/ou responderam ao questionário, entende que o *Park Way* é, no mínimo, “metade campo e metade cidade” – utilizando, aqui, as palavras de alguns entrevistados; nenhum dos participantes da pesquisa afirmou com convicção que o *Park Way* é completamente urbano, mesmo ao serem interpelados sobre a função residencial e sobre o perfil socioeconômico dos moradores locais. As principais alegações que levam os habitantes locais a terem tal percepção sobre o seu bairro de moradia são, em ordem de grandeza:

- a) a presença marcante da natureza, abarcando as suas dimensões de fauna e flora;
- b) a tranquilidade do bairro, com menor presença de ruídos e de trânsito de pessoas;
- c) a localização da área, afastada do centro da cidade;
- d) a ausência de comércio e de equipamentos urbanos, como escolas e hospitais, por exemplo; e
- e) a amplidão dos terrenos residenciais e das áreas de uso comum do bairro.

A constatação de tais alegações nos remeteu imediatamente à discussão sobre subúrbios que realizamos, no capítulo 2, à luz das ideias propostas por Mumford (1961), mesmo que não estejamos discorrendo, neste momento, sobre essa forma de ocupação do espaço, mas sim sobre a mentalidade dos sujeitos locais que reproduzem ruralidades em seu local de moradia. Atentemo-nos, então, a este último aspecto. Na ocasião em que tratamos sobre os anseios e ideais daqueles que optavam – e optam – por habitar fora dos centros urbanos, em áreas periféricas adjacentes ou longínquas, afirmamos, de acordo com Alberti (1485) e Mumford (1961), que a busca por saúde, liberdade, independência, tranquilidade,

isolamento e espaços maiores constitui uma síntese daquilo que é almejado como “padrão de qualidade de vida” por segmentos elitizados da sociedade¹³. A presença marcante de naturalidades, nos âmbitos da fauna e da flora, se apresenta, nesse contexto, como principal fator que contribui para a construção dos anseios supracitados, além de ser preponderante para a qualificação do *Park Way*, pela maioria dos habitantes interpelados, como, no mínimo, “metade campo e metade cidade”. Pode-se afirmar, portanto, que há, no imaginário social, uma associação clara entre natureza e campo, não necessariamente associada à dimensão econômica deste, mas sim concernente à conformação de “ambientes idílicos” e “paisagens verdejantes e ensolaradas” – utilizando as palavras de Mumford (1961, p. 545).

Nesse ponto, uma observação fundamental assume grande importância: quando afirmamos que não há uma associação necessária entre a qualificação do *Park Way*, por parte de seus habitantes, como área total o parcialmente rural, tomando a presença marcante das naturalidades como fator preponderante para tal, parece que ignoramos por completo a importância da dimensão econômica do campo na composição territorial desse bairro. Também não queremos afirmar aqui que o Setor de Mansões *Park Way* se caracteriza por ser uma área de produção agrícola, tendo em vista que estamos falando de um bairro de uso exclusivamente residencial – ainda que hajam usos irregulares para o desenvolvimento de atividades comerciais em pontos isolados. Tratamos aqui do “sujeito urbano”¹⁴ que se auto-segrega, espacialmente falando, em busca de valores e ideais de vida não encontrados em meio ao caos do centro da cidade; essa busca o impele a procurar o seu *locus amoenus* fora do centro, em um local que represente uma refutação materializada tanto da vida quanto do *locus* urbano; o local almejado é o que ele entende como campo, não o campo funcional e econômico (agrícola) mas sim um lugar em que ele encontre uma negação do arquétipo de cidade, que, no seu entender, a despeito da função agrícola e com base em uma visão polarizada do

¹³ É evidente que essa compreensão ignora o que Souza (2005) denomina “processo de segregação espacial”, o qual, em síntese, constitui a alocação não voluntária das camadas mais pobres da população em zonas periféricas afastadas do centro, nas quais reinam a ausência ou a total ineficiência de atendimento dos serviços urbanos e a precariedade infraestrutural generalizada. Tratamos aqui do que o autor em questão denomina de “auto-segregação” que consiste no processo de auto isolamento como uma opção tomada pelos sujeitos que detém esse “privilegio”.

¹⁴ Por “sujeito urbano” entendemos aquele que exerce suas atividades econômicas (ocupacionais) na área urbana mas que, em busca de tranquilidade, espaço e valores de amenidades espaciais em seu local de moradia, opta por mudar da zona central para zonas periféricas à cidade.

espaço, é campo. Entretanto, apesar dessas considerações, a dimensão econômica do campo se materializa no território, mediada pela ação desse “sujeito urbano” ao encontrar o local almejado, apenas sob seus aspectos formais, desconsiderando, por mais que pareça redundante essa afirmação, a sua função econômica. Clareemos essa ideia exemplificando com o que ocorre no *Park Way*: o “sujeito urbano”, ao encontrar um lugar que contém e representa, ao mesmo tempo, formas e valores vivenciais opostos àqueles encontrados no centro urbano, acredita, por uma visão dicotomizada do espaço, que está no campo – mesmo que esteja, como é o caso do *Park Way*, em uma área urbana de baixa densidade populacional. Isso é reforçado, como já dissemos, pela presença marcante de naturalidades, pela localização do bairro, relativamente afastado do centro da cidade e por todos os demais fatores que listamos de “a” a “e” na página 67. Logo, por possuir um terreno amplo e por estar em um lugar que ele crê que é campo, o “sujeito urbano” passa a reproduzir, no seu espaço de moradia, algumas formas de ruralidades que, em um contexto agrícola, teriam caráter econômico, mas que, nesse caso não o tem – até pela destinação do uso dos terrenos locais (residencial) e pela dimensão reduzida dessas atividades rurais –, assumindo caráter de lazer ou *hobby*. No capítulo seguinte, abordaremos as formas pelas quais se dão a materialização dessas atividades rurais das quais falamos.

Há, no imaginário coletivo dos moradores do *Park Way*, conforme pudemos constatar nas entrevistas realizadas em campo, um grande ufanismo em torno do habitar esse bairro. Nesse contexto, as naturalidades locais, principal “alvo” do discurso ufanista, assumem uma dimensão que muitas vezes extrapola o seu conteúdo paisagístico – cuja preservação parcial fazia parte do projeto urbanístico de um bairro concebido para ser um subúrbio aos moldes tradicionais, conforme caracterizamos no capítulo 2 –, tornando-se, mais do que um anseio, uma necessidade. Advém desse ufanismo a reprodução de elementos que remetem à vida no campo – e não esqueçamos a associação íntima entre ruralidades e naturalidades. Entendemos, assim, que a compreensão dos habitantes locais acerca do seu local de moradia é fator preponderante no processo de produção de um território miscigenado, tal como identificamos no Setor de Mansões *Park Way*. Vejamos como esse ufanismo se apresenta no discurso dos moradores locais:

"Decidi vir morar aqui depois que trouxe minha filha em uma festa na casa de uma coleguinha da escola. Quando

vi as crianças correndo naquele quintal verde e espaçoso na hora quis aquilo para minha família, perguntei ao dono da casa quanto custava um lote ali (...)" (Trecho da entrevista concedida por um morador do *Park Way* em 05/09/2013)

" Deus me livre de morar em um apartamento de novo! Lá eu acordava com os vizinhos buzinando pro porteiro abrir a garagem, aqui eu acordo com o gorjear dos passarinhos (...)" (Trecho da entrevista concedida por um morador do *Park Way* em 05/09/2013)

" Aqui eu me sinto quase como se estivesse em uma fazenda (...) quando eu abro a minha janela de manhã vejo meu jardim (...), sabe que às vezes eu até vejo tucanos? Isso é maravilhoso, não troco isso aqui por nada." (Trecho da entrevista concedida por um morador do *Park Way* em 05/09/2013)

3.3.3. O papel dos agentes imobiliários

Por ser restrito tanto em áreas de expansão, tendo em vista que suas cercanias são compostas por áreas a princípio não alienáveis – as reservas ecológicas e as áreas agrícolas, vide item 3.2.2 – quanto em densidade habitacional, o *Park Way* não se encontra sob a mira das grandes corporações imobiliárias de Brasília. Isso não quer dizer que não há atuação local desse tipo de empresa, muito pelo contrário; a diferença é que as empresas atuantes nesse bairro operam em escala menor, muitas vezes restrita ao próprio bairro. Outra diferença reside em sua forma de atuação: ao passo que as grandes corporações imobiliárias de Brasília incorporam terrenos e constroem unidades habitacionais para só depois comercializá-las – prontas ou “na planta” – as imobiliárias do *Park Way* atuam apenas no fracionamento e no repasso de terrenos e casas edificadas por terceiros. Essa prática muitas vezes se justifica pelos altos custos e demanda por tempo para se construir uma casa, a qual não necessariamente atenderá às necessidades e

anseios dos compradores. Apesar de ter sofrido grande adensamento populacional, conforme afirmamos, o *Park Way* não constitui bairro habitacional de massas; logo, empreendimentos individuais, como a construção de uma casa, não representam interesse econômico para as imobiliárias locais – até por possuírem um altíssimo valor agregado ao serem concluídas, o que restringe, e muito, o rol de possíveis compradores. De qualquer forma, as imobiliárias locais atuaram decisivamente no processo de fracionamento das unidades originais de 20.000 m², o que contribuiu para um ganho populacional local de pelo menos 74% nos últimos 15 anos, conforme dados da PDAD 2012.

Ademais, é interessante observarmos o quanto o ufanismo do “morar no *Park Way*” é tanto apropriado como fomentado pelos agentes imobiliários locais; isso é claramente expresso ao lermos, em placas que anunciam lotes à venda, os termos “natureza”, “paz”, “tranquilidade”, “ar puro”, etc. Essas “qualidades” do bairro são apropriadas com dois objetivos claros: promover a venda de lotes e casas e, principalmente, agregar valor de mercado aos imóveis e terrenos locais. Ao entrevistarmos os moradores mais antigos, é espantosa a diferença dos valores que eles alegam terem pagado por seus terrenos e o valor atual destes. A ordem de valorização dos imóveis e lotes locais muitas vezes ultrapassa a ordem de 2000% a 3000%, dependendo da quadra, em um período de 15 a 10 anos, o que é resultante da ação dos agentes imobiliários locais.



Figura 15: Placa de casa à venda: os agentes imobiliários locais apropriam, e ao mesmo tempo fomentam, os valores almejados por aqueles que buscam uma refutação do ambiente urbano. Fonte: acervo próprio.



Figura 16: Placa de frações à venda: os agentes imobiliários locais apropriam, e ao mesmo tempo fomentam, os valores almejados por aqueles que buscam uma refutação do ambiente urbano. Fonte: acervo próprio.

4. ANÁLISE DAS MORFOLOGIAS ESPACIAIS DO *PARK WAY*

No capítulo anterior tratamos dos diversos e mais importantes aspectos que contribuíram para a construção da atual conformação territorial do Setor de *Mansões Park Way*. Destacamos e analisamos os papéis desempenhados pelos principais agentes sociais que atuam nessa área, partindo de uma escala maior de operação, do Poder Público, para escalas menores, dos agentes imobiliários e moradores locais. Com isso, demonstramos a relevância e a necessidade de se realizarem análises territoriais não apenas se apegando aos “dados práticos-sensíveis”, dos quais consideramos a descrição e a análise etapas posteriores do processo de pesquisa. É necessário que compreendamos, antes de nos debruçarmos diretamente sobre as materialidades do território, as ações e sujeitos que estão por detrás daquelas; reside aí a complexidade do trabalho.

As compreensões tradicionais¹⁵ nos impelem a delimitar, dentro do espaço periurbano, classificações de paisagens que devem ser, de acordo com a teoria que expomos anteriormente, urbanas, rurais ou naturais. Entendemos que a realização de um estudo que objetiva apenas classificar as distintas materialidades observáveis em determinado recorte espacial constitui-se em um exercício pouco frutífero, tendo em vista que o nosso trabalho de campo nos mostrou que essas formas e conteúdos territoriais encontram-se, em muitos casos, sobrepostos.

Logo nas primeiras páginas de seu livro *O direito à cidade*, Henri Lefebvre (1991) trata sobre as descontinuidades do tecido urbano, afirmando que a cidade constitui-se em uma malha heterogênea composta por distintas formas espaciais. Sendo assim, esse autor alega que, dentro de um território convencionalmente classificado como urbano, é comum identificarmos “ilhas” rurais. Souza (2005, p.27) chama a atenção para o mesmo fenômeno, exemplificando-o por meio das práticas de agricultura urbana localizadas, de forma pontual, em terrenos não economicamente viáveis para uso urbano, como aqueles situados sobre redes elétricas de alta tensão. Não é incomum, também, a presença de formas naturais¹⁶ (preservadas ou produzidas) dentro das cidades, vejamos a Floresta da Tijuca, no Rio de Janeiro, os diversos parques com natureza preservada existentes dentro de grandes cidades espalhadas pelo mundo e não esqueçamos da própria escala

¹⁵ Vide capítulo 2.

¹⁶ No âmbito deste trabalho, entendemos, de forma sintética, "naturalidades" e formas naturais" e "natureza" como sendo sinônimos.

bucólica de Brasília – composta, em sua maioria, não por natureza preservada mas sim por natureza produzida para fins paisagísticos. Dentro de áreas convencionadas como urbanas – no âmbito das morfologias espaciais – são observadas, mesmo que organizadas de maneiras distintas, as três formas espaciais que compõem os espaços periurbanos. Nesse contexto surge a questão: qual é a novidade que a classificação “espaço periurbano” nos trouxe? Poderíamos nos atentar para a etimologia do próprio termo para buscar uma resposta: “peri” se refere a perímetro, linha que margeia as extremidades de determinado objeto, e “urbano” se refere a cidade, obviamente. Dessa forma, o espaço periurbano é, em termos de localização, a zona perimetral da cidade e, por consequência disso, mais próxima às áreas não ocupadas pela mancha urbana, que podem ser tanto rurais¹⁷ quanto naturais. Certamente, isso exerce uma grande influência na disposição dos elementos espaciais do espaço periurbano, mas, de fato, eles continuam sendo os mesmos observáveis no espaço da cidade: morfologias urbanas, rurais e naturais.

Poderíamos também, na busca de uma “autonomia” do periurbano, atentarmos para uma análise populacional, afinal de contas devem existir nesse espaço populações tanto urbanas quanto rurais. Fizemos isso, conforme expomos no capítulo anterior, e nos deparamos com uma população essencialmente urbana, dadas as formas e o local de ocupação econômica (atuando no setor terciário e na “área da cidade”), que muitas vezes carrega consigo valores e práticas intrínsecas a um camponês e as materializam tanto ao buscar por um lugar de moradia que atenda esses valores quanto ao empregar práticas rurais nesse lugar. Além disso, encontramos, em áreas adjacentes – também periurbanas mas fora do nosso recorte de análise –, populações camponesas, dada a sua forma de ocupação econômica, dentro das quais é comum encontrarmos indivíduos e famílias pluriativos, ou seja, que realizam suas atividades econômicas tanto no campo, trabalhando diretamente a terra, quanto na cidade, atuando no setor terciário (Schneider, 2001; Abramovay, 2000). A definição usual de espaço periurbano dá conta de tudo isso?

Do modo como são tratadas as formas espaciais pelas definições atuais, nada há no espaço periurbano que justifique, ainda, sua emancipação em relação ao espaço urbano, e a nossa brevíssima crítica parece demonstrar isso. Por outro lado, em relação às morfologias sociais, podemos concluir, de maneira ainda tímida, que,

¹⁷ Abarcando as funções econômicas e urbanas do meio rural (vide, no capítulo 2, a discussão sobre as novas funções do campo).

ao vincular-se unicamente aos aspectos apressadamente visíveis do território, a definição atual do periurbano não considerou, de forma adequada, tanto ação daqueles que produzem o espaço geográfico quanto a existência de relações espaço-sociais entre campo e cidade. Nesse contexto, ganha força a idéia do *continuum* campo-cidade, a qual preza, conforme expomos do capítulo 2, que o espaço geográfico constitui-se em um sistema único e diverso de morfologias espaciais que deve ser apreendido em sua totalidade, sem que haja uma separação inflexível entre campo e cidade.

De qualquer maneira, entendemos que há, de forma incontestável, grandes diferenças territoriais entre campo e cidade, e isso é evidente quando os apreendemos partindo da escala da paisagem. A gênese dessas diferenças, segundo Souza (2005) advém da forma como esses meios – ou lógicas, como prefere esse autor – se reproduzem no espaço. Se por um lado o território serve como suporte às atividades realizadas na cidade, sediando espaços de produção industrial e de prestação de serviços, no campo ele é tanto um meio como uma condição para a realização das atividades rurais. Não se deve, entretanto, apegar única e exclusivamente a essas diferenças de uso e ocupação do solo.

Assim sendo, propomos uma outra perspectiva de discussão sobre a definição dos espaços periurbanos. Entendemos que a premissa básica que deve conduzir a análise desse recorte espacial é que esse *constitui-se em um espaço produzido pelas relações entre campo e cidade*, no bojo das morfologias espaciais e sociais, tais como definiu Lefebvre (1991) ou dos sistemas de objetos e ações, como prefere Santos (1996).

Destarte, compreendemos que urbanidades, ruralidades e naturalidades – que entendemos como sendo matrizes espaço-morfológicas – se organizam no território estabelecendo entre si determinadas ordens de grandeza, ou seja, arranjam-se de tal maneira que uma se sobressai sobre a outra em determinado recorte espacial. Uma compreensão baseada nessa proposição, ainda que careça de maior aprofundamento, nos conduz a pensar o espaço urbano de fato como uma morfologia espacial descontínua, no qual a relação entre cidade, campo e natureza – e não esqueçamos aqui que campo e natureza possuem uma associação íntima tanto no espaço como no imaginário social – se realiza no território como uma combinação entre essas três formas. As diferenças territoriais são construídas, então, pelos distintos “graus de participação” que cada uma das matrizes citadas exercem na composição do espaço produzido. É nesse ponto que adentram no

debate os fatores da localização e da atuação dos agentes sociais produtores do espaço – compreendendo-se as três vertentes dessa última: social, política e econômica.

Ao aceitarmos que há, indubitavelmente, diferenças na organização das morfologias componentes do tecido urbano acatamos, ao mesmo tempo, a idéia de que há nuances no arranjo espacial entre aquilo que entendemos como sendo, nos sentidos estritos, campo e cidade. O periurbano se situa, então, no cerne dessas nuances espaciais. Se há grande expressão de formas não urbanas no espaço periurbano, deduzimos que a proximidade com o campo exerce nele grande influência “genética”. Por isso, entendemos esse recorte espacial como uma morfologia de transição entre o campo e a cidade.

Resta-nos, então, refletir sobre o periurbano como uma morfologia espacial de resistência. É nesse contexto que assume grande importância os agentes sociais. Para tanto, vamos nos fundamentar diretamente em nosso objeto de estudos, o Setor de Mansões *Park Way*. Os trabalhos de campo que realizamos nos indicaram expressivas marcas de ruralidades imbricadas em nossa área de pesquisa; isso nos conduziu a pesquisar sobre as formas de uso e ocupação do solo determinadas para essa área, a qual sempre teve uso residencial, sendo as suas adjacências de uso rural (no sentido econômico) ou de preservação ambiental. Nasceram dessas constatações as perguntas que tentamos responder neste trabalho e cujas repostas buscamos encontrar ao analisar o papel dos sujeitos na produção do espaço. Vimos que, apesar de fortemente vinculados ao centro urbano, os moradores locais possuem no seu imaginário um construto social que os levam a crer que o *Park Way* é, no mínimo, parcialmente campo, sendo que as amenidades vivenciais oferecidas por esse meio são os principais motivos alegados na sua opção por morar nesse bairro. Em síntese, se compreendemos que a produção do território é realizada por agentes sociais locais que, em seu bojo, possuem diferenças culturais, e empregam suas marcas no espaço, identificando-se nele e tornando-o território. Dessa forma, depreendemos que as resistências rurais residem primeiramente nos sujeitos e, apenas depois, se materializam no território por meio da ação desses. O resultado disso é a configuração de morfologias espaciais de resistência do campo no tecido urbano.

Ademais, entendemos que, se há insuficiências na atual definição de espaço periurbano *estas se manifestaram, a princípio, em relação ao nosso objeto de*

estudos, cuja tentativa de apreensão total encontrou na definição atual as lacunas sobre as quais discorreremos.

No presente capítulo analisaremos como urbanidades, ruralidades e naturalidades se justapõem no espaço, dando origem às formas particulares de uso e ocupação do território, no caso do Setor de Mansões *Park Way*, com o objetivo de demonstrar como as ações e compreensões dos agentes sociais envolvidos na produção espacial desse bairro efetivamente se materializam in loco. Sendo assim, trataremos, a seguir, das formas de uso e ocupação do território observadas no Setor de Mansões *Park Way*, as quais são:

- a) a ocupação suburbana romântica;
- b) a ocupação suburbana condominial;
- c) os sítios produtivos;
- d) os sítios não-produtivos;
- e) os núcleos de produção hortícola que, apesar de não fazerem parte da área do *Park Way*, possuem importante influência na caracterização desse bairro por serem imediatamente adjacentes a ele;
- f) as ocupações irregulares, que compreendem as áreas verdes públicas apropriadas pelos moradores, as residências situadas fora da planta urbana do bairro e os estabelecimentos comerciais.

As observações realizadas em campo, em concomitância à análise de imagens áreas do *Park Way*, nos evidenciaram que há nuances espaciais dentro desse bairro: há áreas em que uma outra forma de uso e ocupação do território é preponderante sobre outras, o que incorre em uma configuração espacial descontínua dentro do nosso sítio de estudos. Isso nos permitiu realizar um zoneamento territorial do *Park Way* – inspirados tanto na metodologia de análise territorial proposta por Costa (2011) quanto no zoneamento realizado pelo PDOT 2009 –, sem nos olvidarmos do nosso debate sobre miscigenação das matrizes morfológicas do espaço. Assim sendo, identificamos, no referido bairro, três zonas, das quais trataremos a seguir:

- a) Zona miscigenada com maior expressão de ruralidades espaciais (ZMR);
- b) Zona miscigenada em avançado processo de ocupação residencial (ZMAO);
- c) Zona miscigenada em processo intermediário de ocupação condominial (ZMIO)

Ressalta-se que, devido à ausência de medições oficiais da área da RA XXIV - *Park Way*, não foi possível aferir, ou mesmo estimar, a área exata de abrangência de cada zona que identificamos.

4.1. ZONA MISCIGENADA COM MAIOR EXPRESSÃO DE RURALIDADES ESPACIAIS (ZMR)

Essa é provavelmente a zona mais abrangente dentro do Setor de Mansões *Park Way*; compreende toda a Quadra 1, os conjuntos 1 e 2 da Quadra 7, toda a área das Quadras 8, 9, 10, 11, 26 e 29, os conjuntos de 5 a 8 da Quadra 15, os conjuntos 15 e 16 da Quadra 17, os conjuntos 3 e 4 da Quadra 28, e as áreas de produção hortícola adjacentes, conforme mostrado na figura abaixo.



Figura 17: Área de abrangência da ZMR no *Park Way*. Elaboração própria.

Como o próprio nome elucida, essa é a zona na qual identificamos uma presença mais proeminente de ruralidades (econômicas ou não) – e, conseqüentemente, de naturalidades – tendo em vista o menor grau de ocupação condominial e uma maior presença de terrenos ou não ocupados – em que predomina a vegetação natural do cerrado – ou que ainda guardam a sua configuração fundiária original, que era de 20.000 m². Dos usos e ocupações do território que enumeramos no item anterior, predominam: o subúrbio romântico original, os sítios e as áreas de produção hortícola.

4.1.1. A forma suburbana romântica de ocupação do *Park Way*

Ao discorrermos sobre os subúrbios, no capítulo 2, afirmamos que esses constituem uma forma residencial ruralizada e que, em termos de localização, não se encontram mais isolados da cidade como ocorria 150 anos atrás, situando-se, atualmente, nos espaços periurbanos, afastados do centro mas dentro da área de abrangência da zona urbana. Esse, pelo menos, é o caso do Setor de Mansões *Park Way*. É certo que uma comparação desse bairro com os subúrbios românticos europeus e estadunidenses do século XIX – tais como descreveu Mumford (1961) e que discutiremos a seguir – pode parecer forçosa e até mesmo anacrônica, dados o espaçamento temporal de no mínimo cem anos entre a formação de ambos e ainda a localização e o contexto sócio, político e espacial consideravelmente distintos.

Entretanto, é fundamental que tenhamos em mente que, além de ser uma cidade muito recente e que já apresenta situações espaço-sociais similares às observadas em cidades seculares, Brasília constitui-se em uma materialização de conceitos e utopias urbanísticas; em outras palavras, entendemos que o surgimento da Nova Capital não se deu de forma espontânea no território mas sim sob a forma de um grande empreendimento urbano¹⁸. Dessa forma, houve, aqui, uma imposição do Estado sobre o território, uma produção espacial arquitetada que permitiu a

¹⁸ É evidente, entretanto que, em seu processo de desenvolvimento territorial, Brasília cresceu não mais sob a égide imperativa do “plano” e novas ocupações, adjacentes ou difusas, surgiram ao redor do Plano Piloto, provendo a capital planejada de novas morfologias espaciais muito distantes daquilo que havia sido planejado. Para aprofundar essa discussão, recomenda-se o artigo: PAVIANI, A. “A metrópole terciária: evolução urbana sócio-espacial” (2010).

construção de uma cidade partindo-se do zero¹⁹, o que consequentemente possibilitou a transposição espacial de concepções urbanísticas com temporalidades e localidades distintas diretamente para o arcabouço do plano executado de Brasília. No caso do *Park Way*, que foi também planejado por Lúcio Costa, há elementos espaciais remanescentes em seu bojo que nos levam a crer fortemente que esse bairro foi concebido para ser um autêntico subúrbio romântico.

Primeiramente, atentemos para a denominação original do bairro, “Mansões Suburbanas *Park Way*”. Mais do que sugestivo, esse nome nos provém de pistas que nos levam à refletir sobre a natureza suburbana do bairro em questão. Conforme afirmamos no item 3.2.2, “*parkway*” é uma concepção urbanística que preza pela amenização da paisagem urbana por meio da arborização ao largo de avenidas e demais edificações com o objetivo de conferir à cidade ambiente de parque (Faria, 2001). O mesmo princípio é marca fundamental do que Mumford (1961, p. 523) chama de “padrão suburbano”: “em todos os casos, o padrão suburbano era tipicamente aberto: jardins, pomares e calçadas cobertas, não apenas o espaço vazio acompanhavam os prédios”. A disposição dos elementos urbanísticos do *Park Way* demonstra que não só o princípio “*parkway*” foi claramente aplicado na formatação espacial do bairro como também que a sua denominação não foi escolhida ao acaso: mesmo nas áreas mais ocupadas, as largas faixas verdes defronte aos terrenos – que possuem de 20 a 30 metros de comprimento – ocultam a visão das casas ou, na pior das hipóteses, amenizam o impacto da construção humana em meio à natureza. O mesmo efeito ocorre com as faixas verdes de 100 a 500 metros de comprimento situadas entre os conjuntos e entre as quadras residenciais – apesar de muitas delas já terem sido descaracterizadas por terem sofrido com invasões dos moradores locais.

¹⁹ Vide o nosso debate sobre a ação do Estado na constituição de Brasília e do *Park Way* no capítulo 3.



Figura 18 (Quadra 24): a presença das faixas verdes defronte aos terrenos oculta, em visão perspectiva, a presença das construções. Isso ocorre em todas as quadras do *Park Way*. Fonte: acervo próprio.



Figura 19: visão em perspectiva da Quadra 25. Fonte: acervo próprio.

A valorização das naturalidades, que constituem o principal atributo paisagístico do *Park Way* – fato que é chancelado por 85% dos entrevistados, os quais afirmaram que a proximidade à natureza foi um dos principais motivos que os fizeram optar por morar nesse bairro – é, em concomitância com a concepção de “parkway”, a principal característica dos subúrbios românticos do século XIX.

“Segundo os princípios românticos, a casa, o lote e o jardim suburbano eram deliberadamente desformalizados. A rua evitava linhas retas, mesmo quando não havia curvas proporcionadas pela natureza: podia-se desviar para poupar uma árvore ou mesmo para preservar os vigorosos contornos de uma encosta. Pelos fins do século XIX, esse impulso no sentido de se respeitar a natureza fez com que se tratassem pequenas variações de contorno como linhas de orientação definitivas, apenas pela irregularidade que produziam...” (Mumford, 1961, p.529)

Uma breve observação da disposição irregular das estradas locais, com maior destaque para os trechos 2 e 3, nos mostra como as formas naturais foram consideradas na projeção do bairro: o curso dos córregos e as veredas constituem-se os seus limites físicos; da mesma forma, o delineamento das estradas internas, repletas de curvas, subidas e descidas, respeita as movimentações do relevo local. Observa-se também, conforme afirmamos no item 3.1.2, um grande despojamento urbanístico na forma como se dá a disposição dos terrenos no *Park Way*: as quadras e seus conjuntos não seguem uma sequência lógica, parecendo, muitas vezes, terem sido alocados de forma aleatória sobre o espaço. Tal fato também chama a atenção de Guerra da Costa (2011):

“A característica mais peculiar do Park Way é o contexto oferecido pelo sítio físico em que foi inserido. Interessa saber que os elementos desse sítio foram incorporados ao parcelamento uma vez que a área carrega vestígios de uma vegetação que ainda hoje pode ser identificada. A construção do Setor de Mansões Suburbanas Park Way reforçou a ideia de transformação da natureza como processo de criação do habitat: águas, relevo, vegetação caracterizados como elementos do sítio físico que permitiram a realização de projetos e investimentos no *Park Way* exibindo uma imagem de região bucólica e atraindo relações equilibradas entre o meio ambiente e o setor habitacional. Em outras RAs houve justamente o contrário (...). O parcelamento por lotes no interior dos conjuntos não é uniforme e não existe correspondência entre a área parcelada e aquela edificada. O parcelamento dentro do conjunto se constitui em polígonos totalmente irregulares (...). A malha viária do Park Way possui um traçado orgânico, irregular de conjuntos e lotes

exclusivamente residenciais unifamiliares, mas que acompanha a topografia e as características do sítio físico que compõem na paisagem do parcelamento (...)" (Guerra da Costa, 2011, p. 429-430)



Figura 20 (Quadra 22): observa-se como a estrada da quadra 22 acompanha o traçado do relevo local, assim como também é observado na figura 18. Fonte: acervo próprio.



Figura 21: acesso às quadras 24 e 25. Vemos como a estrada acompanha a curva do relevo local. Fonte: acervo próprio.

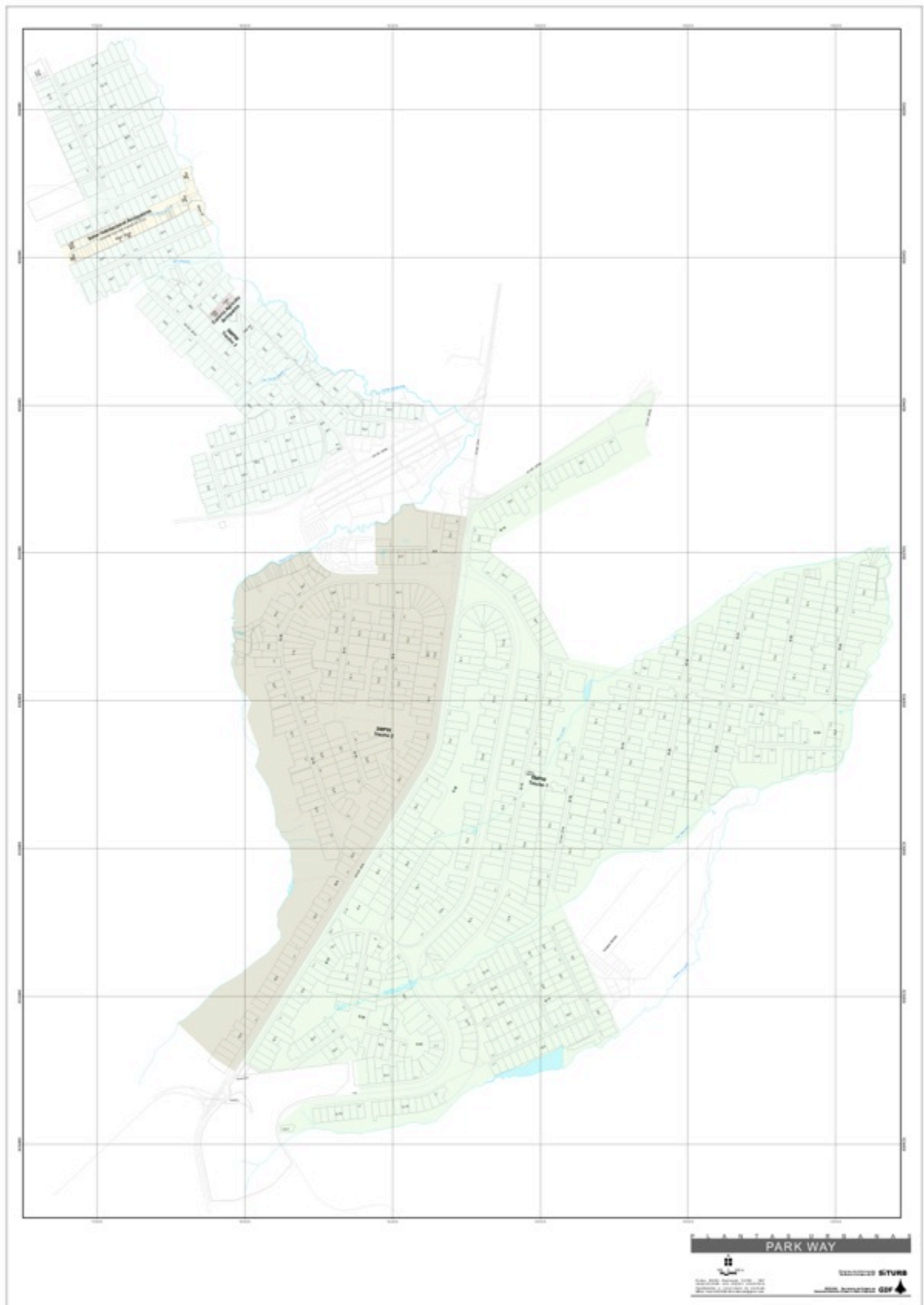


Figura 22: Planta urbana do *Park Way*. Podemos observar a irregularidade da distribuição dos conjuntos e lotes nesse bairro. Fonte: Guerra da Costa (2011) - ver referência completa na Bibliografia.

É interessante observarmos o quão conveniente foi essa espontaneidade urbanística do *Park Way*, que também é uma característica do subúrbio romântico, dentro do contexto da construção de Brasília: conforme afirmamos anteriormente, havia uma concentração de esforços e recursos na edificação da área central da Nova Capital, o que impedia que grandes quantias fossem realocadas em urbanizações muito dispendiosas nas áreas adjacentes ao centro em gestação (Tavares, 1995). Dessa forma um projeto urbanístico mais despojado – leia-se menos agressivo ao sítio de alocação – se mostrava uma alternativa economicamente mais viável, além de cumprir a sua proposta, que era de arrecadar fundos para a edificação do Plano Piloto. Respeitar as curvas do relevo implica em não ter que gastar com túneis, escavações e terraplanagem; delinear estradas estreitas incorre em menos desmatamento e também em menos custos operacionais, ao mesmo tempo em que se preserva as características naturais da área “... ocorre que formas simples e naturais são muitas vezes menos caras que seus sucedâneos mecânicos..” (Mumford, 1961, p. 529).

Devemos também, para estabelecer um bom paralelo entre *Park Way* e subúrbios românticos, atentarmos para o gabarito das construções e para a própria dimensão dos terrenos. A taxa máxima de ocupação dos lotes é de 70%, sendo que há a obrigatoriedade de se preservar uma faixa de jardim de 5 metros ao redor de todo o limite dos terrenos; a dimensão dos terrenos originais, de 20.000 m², denota que a densidade populacional deveria ser baixa – de no máximo 1 a 3 casas por hectare, conforme a concepção suburbana romântica (Mumford, 1961, p. 530) – justamente para que as naturalidades assumissem grande destaque no arcabouço espacial local. “O hábito da construção de baixa densidade é um legado residual do antigo movimento romântico ...” (Mumford, 1961, p. 551). Essa configuração esparsa possibilita o alcance de alguns dos anseios mais importantes almejados por aqueles que buscam uma habitação suburbana: isolamento, solidão, espaço e natureza. Nas palavras do próprio Mumford (1961, p. 523) a idéia do subúrbio era, desde o século XVI ser “uma forma urbana de casa de campo”. Outra preocupação estética com relação às edificações é o número máximo de pavimentos permitidos: térreo e 1º andar.

É também digno de nota o termo “mansões” na denominação do bairro. Uma busca pelo significado do termo nos levou às seguintes definições: a) “residência de grandes dimensões (Dicionário Porto, 2013); b) “residência de grandes dimensões e luxo requintado” (Dicionário Aurélio, 1999); e d) “residência, morada excessivamente

grande e luxuosa” (Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa, 2001). Certamente, esse padrão residencial estabelecido pelo planejamento do *Park Way* e expressado em sua denominação, deixa bem claro a qual extrato social era – e é – destinado o bairro: às classes sociais mais economicamente favorecidas. Guerra da Costa (2011, p. 430) também atenta para esse aspecto ao afirmar que “o padrão das residências é superior”. Sobre isso, Mumford (1961, p. 523) afirma: “desde o princípio, os privilégios e os deleites do suburbanismo ficaram em grande parte reservados às classes superiores ...”, e ainda que o subúrbio “... constituía uma comunidade segregada, apartada da cidade não só pelo espaço mas pela estratificação de classes – uma espécie de gueto verde dedicado à elite.” (Mumford, 1961, p. 533).

Ademais, é interessante observarmos como os princípios românticos influenciaram não só o plano das Mansões Suburbanas *Park Way* como também o plano piloto de Brasília, cuja escala bucólica representa, ao mesmo tempo e no mesmo espaço, um complemento e uma antítese ao seu racionalismo e artificialismo geométrico: “as extensas áreas livres, a serem densamente arborizadas ou guardando a cobertura vegetal nativa, diretamente contígua a áreas edificadas, marcam a presença da escala bucólica (Costa, 1987, p. 2). Sobre a aplicação dos princípios românticos no planejamento urbano, Mumford (1961, p. 536) afirma: “ (...) quanto mais perto esteve da meta romântica, o subúrbio deu uma contribuição positiva à concepção emergente da cidade como um ambiente misto, cuja contextura se entreligava com a do campo (...)”

Em suma, entendemos que o *Park Way* foi concebido para ser um subúrbio aos moldes românticos do século XIX e que há, com notável relevância, elementos e características espaciais que reforçam essa afirmação. As imagens a seguir nos mostram essas formas de ocupação do território que, apesar de terem seu espaço tomado pelos condomínios ainda hoje resistem como uma forma urbana de ocupação do campo – ainda que saibamos que, legalmente, o *Park Way* não é meio rural.



Figura 23 (Quadra 22): residência suburbana romântica remanescente. Fonte: acervo próprio.



Figura 24 (Quadra 4): uma ocupação suburbana romântica remanescente. Ao redor da casa, há um vasto pomar. Fonte: acervo próprio.

4.1.2. Os sítios de recreio

Assim como as mansões suburbanas originais do *Park Way*, os sítios também ocupam terrenos de 20.000 m² – não sendo incomum encontrar alguns em lotes duplos, de 40.000 m². Distinguem-se das ocupações suburbanas românticas pela forma das residências: se aquelas se caracterizam pelas grandes e ostensivas formas habitacionais, esses se caracterizam por sediarem pequenas casas, conforme podemos ver na imagem a seguir:

Figura 25: sítio de recreio localizado na Quadra 23. Observamos um padrão residencial mais simples e a presença de criação de cavalos: expressão de ruralidade. Fonte: acervo próprio.

Conforme constatamos em campo, a maioria desses sítios era, no passado, locais de recreio utilizados por famílias de classe média nos fins de semana, o que Graziano da Silva (1996, p. 12) também observou em São Paulo: “ (...) são pequenas áreas de terra destinadas ao lazer de famílias de classe média urbana, localizadas nas periferias dos grandes centros urbanos (...) com fácil acesso à rodovias asfaltadas.” Fato é que, até o final da década de 1980, o *Park Way* era um bairro rural – apesar de legalmente sempre ter sido zona urbana –, dadas as suas formas de ocupação territorial até esse período (subúrbio e sítios). O valor dos

terrenos era baixíssimo, 3000% a menos dos valores cobrados atualmente, o que, em conjunto com o aspecto geral do bairro – ocupações esparsas, pouco populoso (menos de 15% da população atual) e ainda não asfaltado até meados da década de 1980 – criava toda uma “aura” rural à área que favorecia a proliferação de sítios de recreio, os *locus amoenus* ansiados pelos cidadãos, não muito distantes do centro (a menos de 20km) e facilmente acessíveis pelas estradas EPIA e EPDB.

Vale ressaltar que essa categoria de sítio – trataremos adiante de outra – não possuía qualquer atividade produtiva de cunho econômico, constituindo, no entender de Graziano da Silva (1996) e Abramovay (2000), apenas novas formas de uso do espaço rural. As atividades rurais desenvolvidas nessas áreas como, por exemplo, criação de aves, bovinos e equinos, plantios diversos e cultivo de hortas e pomares possuíam caráter de lazer ou mesmo abastecimento da própria família, nada praticado para fins comerciais.

4.1.3. Os sítios produtivos e o Viveiro I da NOVACAP

Possuem a mesma expressão formal dos sítios de recreio, com casas simples. Entretanto, utilizam o terreno para realizar atividades hortícolas com fins comerciais. À medida que a ocupação condominial do *Park Way* foi se consolidando, muitos desses sítios foram fracionados, principalmente aqueles situados nas quadras mais valorizadas. Atualmente, essa forma de ocupação é muitíssimo restrita às áreas menos valorizadas do *Park Way*, como a quadra 1, os fundos da Quadra 12 e alguns lotes ao final das quadras 5, 20 e 22.



Figura 26: sítio de produção de mandioca, localizado na Quadra 15. Fonte: acervo próprio.



Figura 27: sítio de produção de hortaliças, localizado na Quadra 1. A plantação encontra-se à direita da imagem. Fonte: acervo próprio.

O Viveiro I da NOVACAP é, atualmente, a maior área de agricultura presente dentro do *Park Way*. Sua disposição fundiária e formal nada tem em comum com os sítios de produção, tanto na dimensão do terreno – o viveiro não segue o padrão de 20.000 m² – quanto no que concerne aos produtos da atividade agricultora. Conforme aponta Guerra da Costa (2011, p. 264), essa unidade, especializada na produção de grama, flores e mudas de árvore para abastecer os jardins de Brasília, produz anualmente cerca de 1 milhão de metros quadrados de grama e 100 mil mudas de árvores. É possível adquirir plantas no local por um preço bem reduzido.

4.1.4. As áreas de prática de agricultura adjacentes

São compostas pelo Núcleo Hortícola da Vargem Bonita, localizado entre as Quadras 16 e 17 e se estende por todo o final das Quadras 18, 20 e 22; a Granja do Ipê, localizada atrás das Quadras 12 e 13; e a Colônia Agrícola do Guará, situada ao longo das Quadras 1 e 5, conforme mostra a figura abaixo:

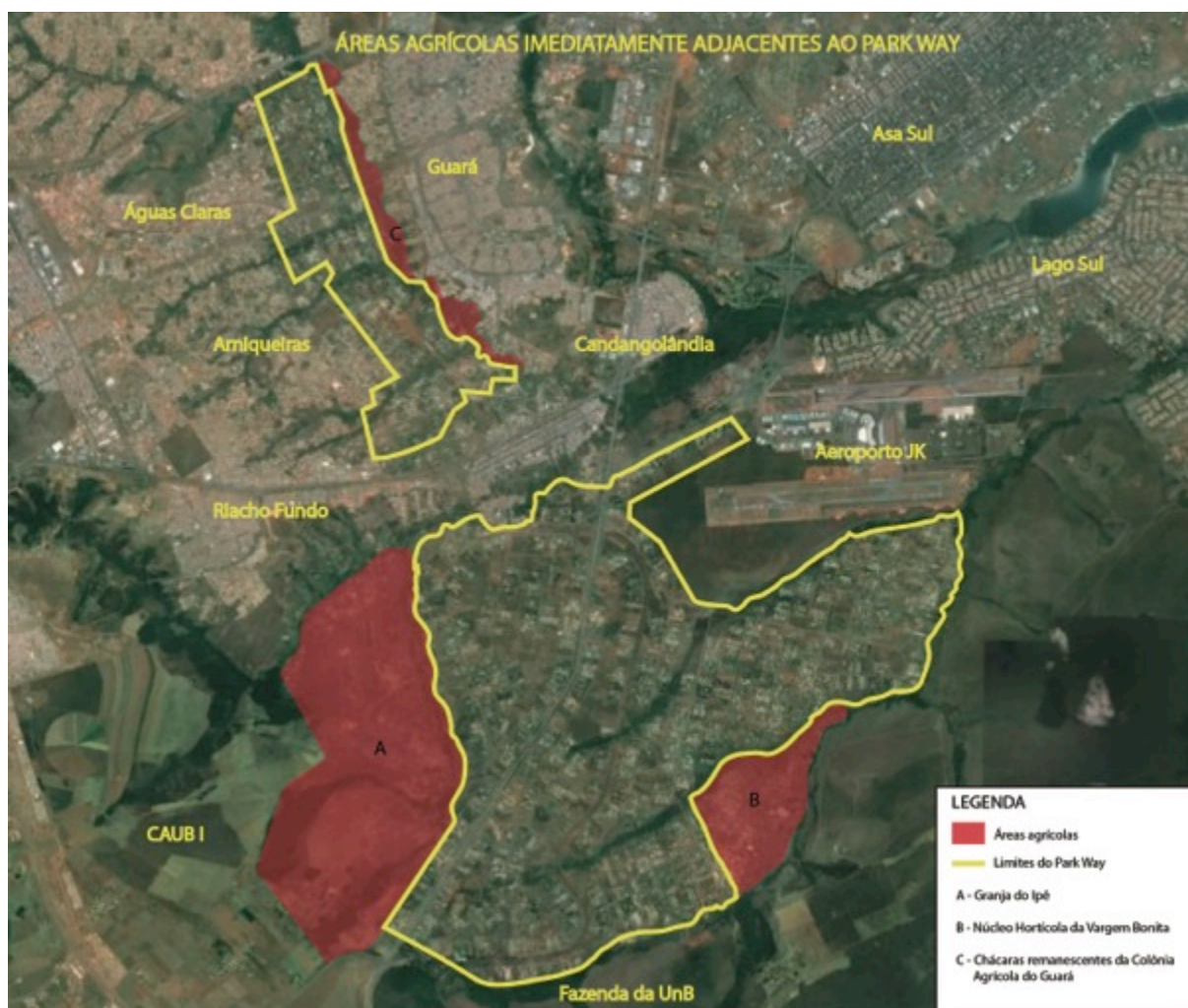


Figura 28: áreas agrícolas imediatamente adjacentes ao *Park Way*. Elaboração própria.



Figura 29: produção de inhame no Núcleo Hortícola da Vargem Bonita. Ao fundo, um muro separa a Vargem Bonita da Quadra 17 do *Park Way*. Fonte: acervo próprio (fotografia tirada de dentro de uma das chácaras de produção hortícola com autorização do responsável em 18/12/2011).

Apesar de não fazerem parte da RA *Park Way* essas zonas agrícolas, especializadas na produção de gêneros alimentícios de horta (vegetais folhosos, legumes e verduras), sendo que a Granja do Ipê também possui um grande centro piscicultura, possuem grande integração física e paisagística ao bairro em questão. A integração física se dá por meio das estradas de ligação em comum: todo o trânsito de pessoas e produtos para essas áreas agrícolas se dá única e exclusivamente pelas estradas internas do *Park Way* – com exceção de algumas chácaras da Colônia Agrícola do Guará. Já a integração paisagística se dá pela grande proximidade dessas áreas agrícolas ao *Park Way*, sendo que, no caso da Colônia Agrícola do Guará e da Granja do Ipê os limites físicos entre a área das

residências e a área de produção são praticamente imperceptíveis; há, inclusive, o uso irregular de endereços do *Park Way* para identificar casas que pertencem à Granja do Ipê; da mesma forma, alguns residentes da Vargem Bonita identificam suas casas como sendo “Quadra 17”.



Figura 30: Entrada de chácara pertencente à Granja do Ipê. Observamos o uso irregular de endereço do *Park Way*. Fonte: acervo próprio.



Figura 31: outro exemplo de uso irregular de endereço do Park Way por uma chácara da Granja do Ipê. (Note a pequena placa à esquerda). Fonte: acervo próprio.

A integração entre *Park Way* e Vargem Bonita se manifesta também sob a dimensão da prestação de serviços. Desde meados da década de 1980, uma pequena rede comercial irregular se formou na área do Núcleo Hortícola; a princípio, eram bares, uma padaria e duas mercearias. Atualmente, esse comércio local expandiu tanto a sua estrutura como a sua oferta de serviços, em função das demandas não dos agricultores locais mas sim dos moradores do *Park Way*: a padaria agora se tornou um pequeno mercado, que vende desde pães até produtos sofisticados, como bebidas e alimentos importados, há também um consultório veterinário e um *pet shop*, além de uma distribuidora de bebidas. O circuito dos bares e da única mercearia que restou é claramente destinado aos moradores da Vargem Bonita dada a frequência praticamente inexistente de moradores do *Park Way* e à oferta de produtos de qualidade inferior e a preços bem menores do que aqueles praticados no circuito comercial voltado ao *Park Way*.



Figura 32: o comércio local da Vargem Bonita. Nota para o nome da padaria: "Panificadora *Park Way*". Fonte: acervo próprio.

Grande parte da mão de obra existente na Vargem Bonita também se voltou às demandas do *Park Way*. Conforme relatos de agricultores, houve significativa redução da disponibilidade de trabalhadores locais para a produção hortícola, pois muitos deles encontraram empregos com maior remuneração e melhores condições de trabalho atuando como “caseiros”, jardineiros ou mesmo “diaristas” nas casas do *Park Way*. O resultado dessa migração de mão de obra foi a necessidade de investimento em mecanização da produção, com a automatização da irrigação e compra de tratores.

4.2. ZONA MISCIGENADA EM AVANÇADO PROCESSO DE OCUPAÇÃO CONDOMINIAL (ZMAO)

Essa zona compreende toda a Quadra 14, os conjuntos de 1 a 4 da Quadra 15, toda a quadra 16, os conjuntos de 1 a 11 da Quadra 17 e toda a quadra 27.



Figura 33: Área de abrangência da ZMAC do *Park Way*. Elaboração própria.

Nessa zona, o processo de fracionamento dos lotes originais de 20.000 m² em oito unidades de 2.500 m² – desconsiderando a área de uso comum destinada ao condomínio – ocorreu com maior vigorosidade devido à melhor acessibilidade viária da área. Essa se manifesta sob os seguintes aspectos: a) as habitações se localizam ao longo da principal via de acesso tanto às demais quadras do trecho 3 quanto ao Núcleo Hortícola da Vargem Bonita, a estrada EPVB; b) são as quadras melhor sinalizadas, o que facilita a localização em um bairro que, conforme afirmamos anteriormente, é marcado pela disposição irregular das quadras e

conjuntos residenciais; c) por se situarem ao longo da EPVB, são as únicas quadras que possuem trânsito interno de transporte coletivo. Em síntese, essas quadras possuem uma “localização ideal” dentro do bairro: ao mesmo tempo em que possuem maior acessibilidade, guardam, também, os valores de amenidades e as ruralidades apresentadas nas demais quadras – em menor escala, claro, devido ao maior grau de ocupação territorial.

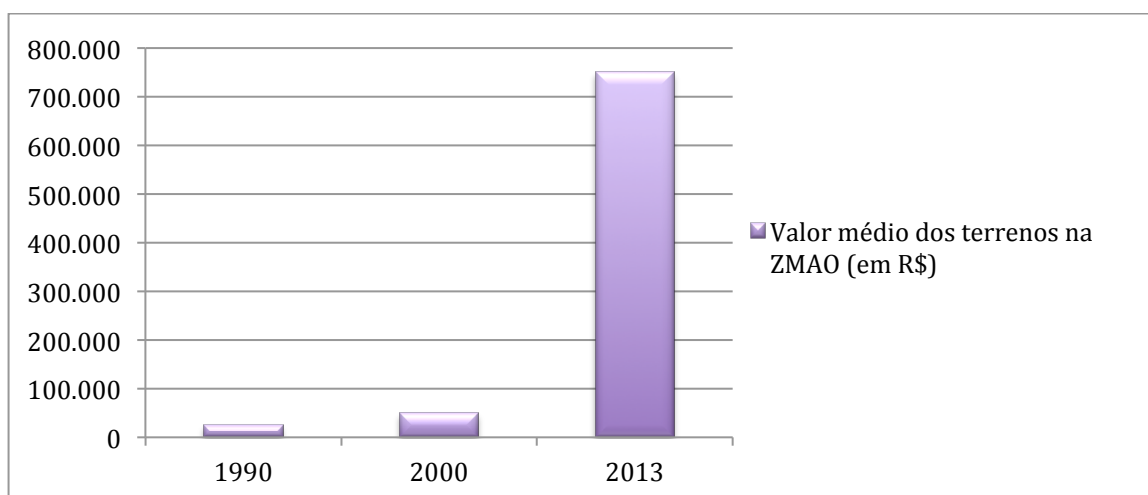
Destarte, é a zona que possui os imóveis mais caros do *Park Way*, com preço dos terrenos variando de 600 a 900 mil reais, sendo as Quadras 15 e 16 as mais valorizadas por possuírem, além da “localização ideal”, infra-estrutura urbana mais completa, como estradas com acostamento e calçadas iluminadas para uso de pedestres. Nesse sentido, cabe ressaltar que o maior aumento no valor dos lotes se deu nos últimos 13 anos em virtude da redução cada vez mais acentuada da oferta de terrenos disponíveis para venda na ZMAO. O gráfico 2 ilustra a evolução dos valores médios dos terrenos vazios dentro da área da ZMAO; os dados foram colhidos junto às imobiliárias que atuam no *Park Way* e nas entrevistas realizadas com os moradores do bairro. Vejamos o que os moradores mais antigos do bairro – com mais de 10 anos de residência – afirmam sobre o processo de hipervalorização dos terrenos no *Park Way*:

“Quando comprei meu lote aqui, no final dos anos 90, troquei uma fração por um Corcel usado, hoje em dia os valores aqui são absurdos (...)” (Trecho de entrevista concedida por um morador do *Park Way* em 05/09/2013)

“Em 2000, comprei um terreno de 20.000 m² na Quadra 18 por 200 mil reais, hoje ele vale no mínimo uns 5 milhões.” (Trecho de entrevista concedida por um morador do *Park Way* em 05/09/2013)

“Se fosse hoje em dia, não sei se teria condições (financeiras) de comprar um lote aqui e construir uma casa (...) ficou tudo muito caro.” (Trecho de entrevista concedida por um morador do *Park Way* em 06/09/2013)

Gráfico 2: Evolução do valor médio dos terrenos localizados na ZMAO*



* Elaboração própria a partir de dados coletados em campo.

4.2.1. A ocupação suburbana condominial

O processo de adensamento populacional sofrido pelo Setor de Mansões *Park Way* a partir da década de 1990 em função do fracionamento autorizado dos lotes originais, resultou em consideráveis impactos tanto na paisagem quanto no que concerne aos valores de amenidades almejados pelos moradores do bairro. Em 1998, a população local aproximada era de pouco mais de 5 mil habitantes (PDAD, 2012) e, atualmente – 15 anos depois –, se aproxima de 22 mil, número quase cinco vezes superior. Os impactos desse incremento populacional são diversos, compreendendo desde a sobrecarga do sistema viário, todo composto por estradas de “mão simples”, até prejuízos de cunho ambiental como, por exemplo, a poluição das águas subterrâneas devido à ausência de sistema de coleta coletiva de esgotos residenciais (Couto Costa, 2008).

Contudo, seria demasiadamente forçoso afirmar que o *Park Way* teve o seu caráter suburbano original completamente devastado pelo que Mumford (1961, p. 550) denomina de “popularidade da moda de fugir da cidade”. É certo que muitas das amenidades vivenciais desse bairro, típicas de um ambiente ruralizado – principalmente as que se referem à sensação de isolamento e solidão (Mumford, 1961, p. 530) –, se perderam com o adensamento populacional do *Park Way*; entretanto, é importante ressaltar que não houve uma expansão interna das áreas do bairro já previamente destinadas à habitação. Depreende-se disso que as áreas

verdes do *Park Way* permanecem intocadas – desconsiderando aquelas entre as quadras que foram apropriadas pelos moradores – e que ainda são o elemento mais notável àquele que adentra o bairro; o projeto original foi alterado apenas dentro dos lotes e não em toda a área de abrangência do *Park Way*. No mesmo sentido, se antes havia uma residência para cada 2 hectares de terreno, atualmente são 4 por hectare e, mesmo assim, se considerarmos no cálculo da densidade de ocupação habitacional as áreas verdes não ocupáveis, teremos ainda no máximo 3 casas por hectare, o que não fere os princípios de densidade de ocupação dos subúrbios românticos, que é de no máximo 3 casas por hectare, segundo Mumford (1961, p. 530).



Figura 34 (Quadra 17): áreas verdes e condomínios. Fonte: acervo próprio.

Fato é que, mesmo fracionados, os terrenos habitacionais do *Park Way* possuem, ainda, dimensão considerável se os compararmos, por exemplo, aos terrenos dos Lagos Sul e Norte (de 800 a 1200 m²) e aqueles da maior parcela do Jardim Botânico (de 300 a 1200 m² em média); no que concerne à dimensão, os terrenos do *Park Way* são equiparáveis apenas aos do Setor de Mansões Dom Bosco, Setor de Mansões do Lago Norte e às áreas mais longínquas do Jardim Botânico.



Figura 35 (Quadra 17): aspecto geral dos condomínios do *Park Way*. A faixa à direita anuncia uma fração de 2.500 m² à venda por 700 mil reais. Fonte: acervo próprio.

Sendo assim, pode-se afirmar que a atual configuração condominial da maior parte do *Park Way* ainda permite a sobrevivência – em menor escala com relação à configuração original do bairro – dos valores de amenidades intrínsecos ao campo e aos subúrbios românticos do século XIX, conforme descrevemos nos itens 2.4 e 4.1.1. A presença marcante de naturalidades no bairro é, conforme já afirmamos, uma manifestação de ruralidade que é, para quase a totalidade dos moradores, preponderante no que se refere à caracterização rural do *Park Way*; do mesmo modo, a dimensão favorável dos lotes permite que os moradores materializem práticas rurais em seu lugar de moradia: 92% dos entrevistados possuem ou já possuíram pomares e/ou hortas domésticas; 75% possuem ou já possuíram criação de aves, como galinhas, gansos e patos; 70% executam ou já executaram plantios de quintal, como, por exemplo, de milho, mandioca, cana, etc. para abastecimento próprio, sem fins comerciais.

“O subúrbio, tomado em seus melhores momentos, proporcionava um cenário de parque à moradia da família; e para todas as atividades domésticas associadas a ela. Na cozinha, no jardim, na oficina, atividades que outrora tinham sido necessidades da vida rural podiam ser agora levadas a cabo como um alívio da desoladora, monótona e aprisionada rotina da cidade (...) antigos hábitos do campo tinham sido transportados ao subúrbio, de tal sorte

que Ruskin, por exemplo, recordava-se não somente do cenário da casa de seus pais (...) mas também dos generosos canteiros de hortaliças, do cavalo e do estábulo, e mesmo dos porcos e galinhas que enriqueciam a mesa do jantar. Tratava-se, na verdade, de uma reprodução para colorir da antiga cultura da Casa de Campo, com excursões diárias e não periódicas à cidade.” (Mumford, 1961, p. 532)



Figura 36 (Quadra 28): criação de galinhas em um terreno condominial. Ao fundo, amarela, a casa dos prováveis donos dos animais. Fonte: acervo próprio.

Diferentemente do que aconteceu com os subúrbios românticos estadunidenses e europeus, sobre os quais repousaram as atenções de Mumford (1961), o *Park Way* não sofreu de todos os males advindos da massificação do modo de vida suburbano e isso advém de alguns aspectos que norteiam ou influenciam a configuração do bairro: a) a limitação física de sua expansão, por ter às suas margens áreas não passíveis de ocupação residencial – área do Aeroporto, Fazenda da UnB, Estação Ecológica do IBGE, CAUB I e Área Alfa da Marinha – ou mesmo áreas urbanas já consolidadas e delimitadas²⁰;

²⁰ Há ressalvas quanto à esse aspecto, discutiremos ele à seguir.

b) o próprio fato de estar inserido em Áreas de Proteção Ambiental ou de Relevante Interesse Ambiental (vide item 3.1.2) limita, ou pelo menos dificulta, a expansão interna de áreas residenciais; c) a hipervalorização dos imóveis locais, em virtude da impossibilidade – legal – de expansão do bairro, acabou por conter o ímpeto do aumento populacional do *Park Way* e isso se torna notável ao observar-se a quantidade de imóveis à venda por mais de 2 anos e à constatação de um acréscimo de apenas 1,2% ao ano à população do bairro de acordo com a PDAD 2012, número inferior aos 2,3% do DF.

Ademais, não afirmamos aqui que o *Park Way* é, atualmente, um exímio subúrbio romântico tal como a sua configuração original nos leva a crer. Entretanto, acreditamos que há elementos espaciais que indicam que o seu caráter suburbano não desapareceu mas sim se apresenta readaptado às demandas habitacionais ocorridas em função do grande e célere crescimento populacional do Distrito Federal ocorrido nos últimos anos, conforme descrevemos no início do capítulo 3. Advém dessa compreensão o fato de denominarmos a ocupação da ZMAO de “subúrbio condominial”, o qual consiste, ao nosso ver, em um subúrbio romântico reformulado, mais compacto sem, contudo, deixar de prover uma amplidão local – na escala de todo o bairro – e uma amplidão particular – na escala dos terrenos individuais – aos moradores do bairro. Da mesma forma, persistem as naturalidades e as ruralidades, sendo estas de cunho econômico ou não, como vimos.

4.3. ZONA MISCIGENADA EM PROCESSO INTERMEDIÁRIO DE OCUPAÇÃO CONDOMINIAL (ZMIO)

Essa zona, também bastante abrangente dentro do *Park Way*, assim como a ZMR, compreende todas as Quadras 3, 4, 5, 6, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 27, além dos conjuntos 1, 2, 5 e 6 da Quadra 28 e os conjuntos de 12 a 16 da Quadra 17. Em toda a sua área de compreensão há, com bastante evidência, ocupações suburbanas românticas e condominiais, assim como sítios produtivos e de recreio, bem como a maioria das ocupações irregulares identificadas nas observações de campo. Dessa forma, não foi possível delinear uma forma de ocupação territorial predominante, como são os casos da ZMR e da ZMAO.



Figura 37: Área de abrangência da ZMIO do *Park Way*. Elaboração própria.

Uma breve análise dessa zona situa-a, do ponto de vista da densidade de ocupação territorial e também dos valores dos imóveis, entre a ZMR e a ZMAO; dessa forma, a compreendemos como uma zona em processo intermediário de adensamento habitacional; em sua área de compreensão o contraste entre o “novo” e o “velho” *Park Way* se mostra de maneira muito mais proeminente. Considerando essas observações, pode-se aplicar à ZMIO a mesma leitura e interpretação das morfologias espaciais observadas tanto na ZMR quanto na ZMAO.

4.4. OS PROBLEMAS DA PROPOSTA DE ZONEAMENTO

Apesar de termos proposto um zoneamento das morfologias espaciais predominantes em determinadas áreas do *Park Way*, reconhecemos que há, no âmago dessa proposta, algumas fragilidades que podem comprometer a apreensão da totalidade territorial miscigenada desse bairro. De maneira sintética, a miscigenação territorial da qual tratamos ao longo deste trabalho se refere aos distintos graus de relação espacial entre urbanidades e ruralidades – incluindo-se nessa a dimensão da natureza – observáveis, em justaposição espacial, em determinado recorte do espaço periurbano de Brasília, o *Park Way*. Nesse contexto, o zoneamento surgiu como uma proposta de mostrar que há descontinuidades espaciais, sob a ótica do uso e da ocupação do território, dentro do bairro em questão, conforme afirmamos anteriormente. Entretanto, reconhecemos que essa perspectiva – macroescalar dentro do contexto do bairro – pode ocultar as particularidades da relação campo-cidade que são observáveis apenas na microescala do espaço residencial produzido pelos moradores locais; veremos, a título de exemplificação, duas ocorrências ocultadas pelo macrozoneamento do *Park Way*.

Os conjuntos de 1 a 4 da Quadra 15, os quais situamos na ZMAO por apresentarem ocupação condominial predominante, comportam, mesmo assim, formas de ocupação que, de acordo com o zoneamento proposto, deveriam estar situadas na ZMR, dentre as quais se destacam dois terrenos com ocupação original (subúrbio romântico) e um terreno duplo que comporta um sítio de recreio, no qual, inclusive, há uma pequena criação de bovinos, lado a lado a uma série de condomínios consolidados. Essas formas de ocupação rural remanescentes, bem como uma série de atividades rurais praticadas em diversas residências – dentre as quais destacamos a criação de aves domésticas e o cultivo de pomares, hortas e pequenos plantios de quintal –, seja em condomínios, sítios de recreio ou mesmo nas habitações suburbanas originais, são ocultadas por uma perspectiva macroescalar.



Figura 38 (Quadra 15 - trecho incluído na ZMAO): dentro da área que delimitamos como sendo ZMAO encontramos, ao lado de diversos condomínios consolidados, sítios com criação de bovinos. O caráter miscigenado do *Park Way* é ocultado por uma análise macroescalar. Fonte: acervo próprio,

De forma análoga, o zoneamento que propomos também encobre um importante processo de pressão urbana que encontra-se em curso no trecho 1 do *Park Way* e que, nos últimos 15 anos, tem gerado significativos impactos nessa área. A ocupação residencial irregular, que se intensificou no final da década de 1990 nas Colônias Agrícolas Arniqueiras, Guará e Vicente Pires – todas essas componentes do Cinturão Verde idealizado por Lúcio Costa para separar o Plano Piloto das cidades satélites –, bem como o surgimento do bairro Águas Claras, em 1992 (Lei Nº 385 de 1992), resultou em um grande adensamento populacional das áreas adjacentes ao trecho 1 do *Park Way*.

Sendo assim, esse trecho do *Park Way* acabou por tornar-se uma zona de grande trânsito de veículos, principalmente aqueles advindos de Águas Claras e do Setor Habitacional Arniqueiras, o que demandou um aumento da capacidade da EPVP, via que corta o local. Depreende-se desse quadro que, à medida que a lógica

urbana se impôs ao ilhado trecho 1 do *Park Way*, muitas das ruralidades locais desapareceram. De todo, essa afirmativa – que tomamos inicialmente como plausível – não é verdadeira; os valores de amenidades vivenciais como o isolamento, a solidão, a tranquilidade já não são observados com grande expressão nessa área tal como são nos trechos 2 e 3; do mesmo modo, a expansão da EPVP e as ocupações adjacentes fizeram as áreas verdes se reduzirem apenas à escala dos terrenos do bairro. Mesmo assim, é notável a resistência bastante proeminente de sítios de recreio, formas suburbanas românticas e ainda de alguns sítios de produção hortícola, estes mais presentes às margens do Córrego Vicente Pires, isso justifica a alocação das Quadras 3, 4 e 5 não na ZMAO mas sim na ZMIO. Surge, entretanto, a seguinte pergunta: quanto tempo resistirá esse trecho do *Park Way* à grande pressão urbana que nele opera? Há indícios que sua permanência encontre-se em extinção: a própria expansão da EPVP consistiu em um “atropelamento” das áreas verdes e da própria concepção ruralizada do bairro; mais forte do que isso é o próprio zoneamento do PDOT 2009, o qual acrescentou essa área à Zona Urbana Consolidada, ao passo que os trechos 2 e 3 foram situados na Zona Urbana de Uso Controlado I. Já é possível observar a presença cada vez mais proeminente de ocupações comerciais onde deveriam haver, no máximo, condomínios habitacionais com oito unidades habitacionais.



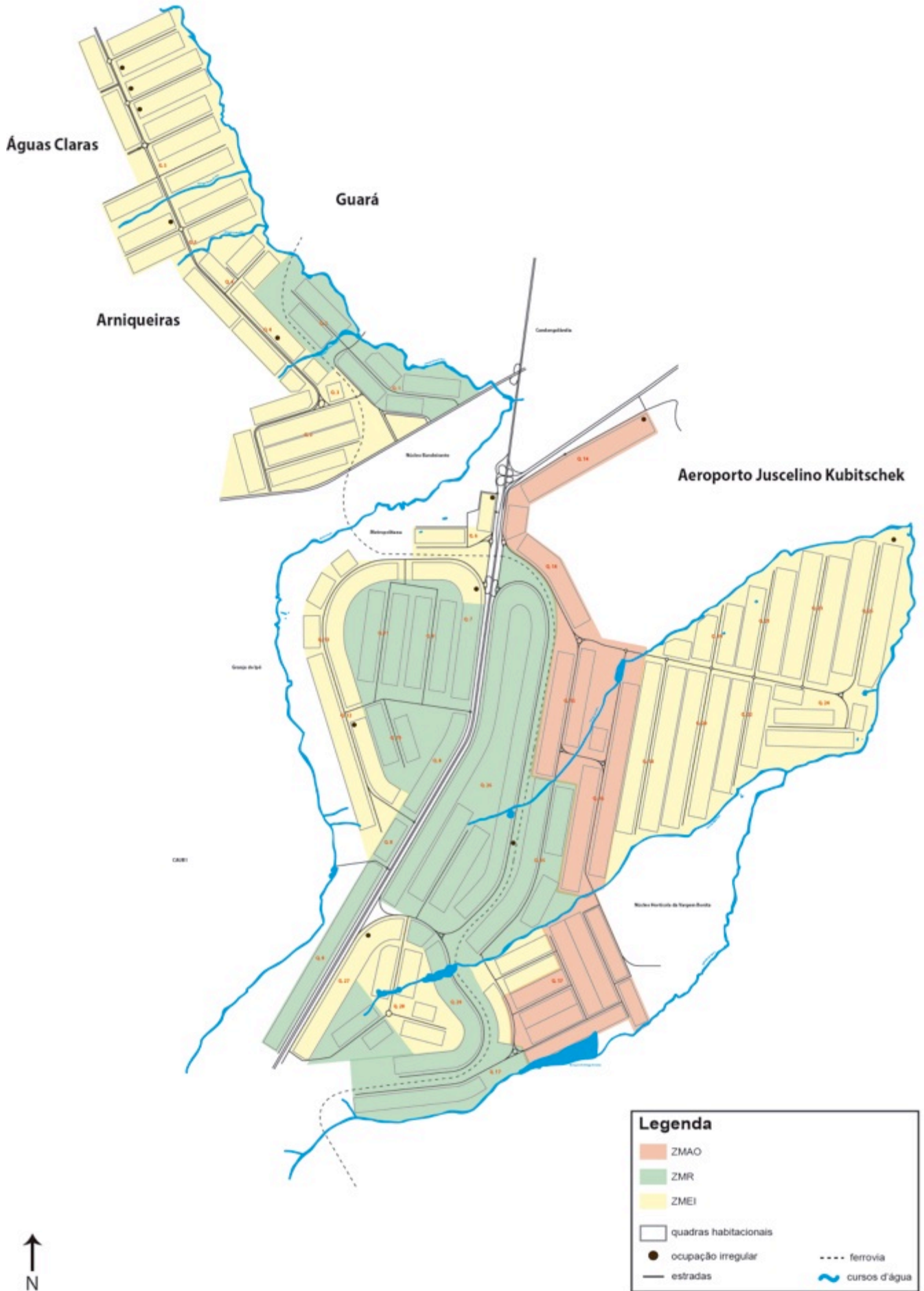
Figura 39 (Quadra 4): estrada EPVP recentemente duplicada para comportar o grande fluxo de veículos que transitam para o Setor Habitacional Arniqueiras e Águas Claras. Fonte: acervo próprio.



Figura 40: ocupação comercial na Quadra 5. Fonte: acervo próprio.

Por fim, se detectamos tais insuficiências no zoneamento que propomos ao *Park Way*, qual seria, então, a sua validade como um produto de interpretação territorial? Se ele peca nos aspectos que mencionamos, por outro lado ele se mostra bastante útil para analisarmos a distribuição populacional dentro do bairro, por exemplo – a ZMAO é a zona mais populosa e a ZMR a menos. Isso somado ao seu propósito original, que é de ilustrar as descontinuidades da ocupação territorial do *Park Way*, as quais se materializam no espaço produzido por meio dos distintos graus na relação entre morfologias rurais e urbanas na composição do território miscigenado desse bairro. A seguir, temos uma ilustração síntese do zoneamento proposto ao *Park Way*:

ZONAS DO PARK WAY



5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A problemática que incitou a elaboração deste trabalho começou a ser analisada muito antes de sua idealização e execução. Em observações de campo prévias à pesquisa, notamos que expressiva parcela dos habitantes do *Park Way* pratica, em seus quintais – pois o espaço permite – toda uma sorte de atividades rurais, que compreendem desde o cultivo de hortaliças até a criação de aves para consumo próprio. Percebemos também que, independentemente da forma de ocupação territorial, essas atividades rurais permaneciam como uma espécie de “constante paisagística”, em maior ou menor grau. Constatamos ainda a presença bastante proeminente de habitações com um claro arquétipo de “casa de campo” (Mumford, 1961, p. 525). Todos esses elementos nos instigaram a interpelar os moradores locais – ainda de maneira informal – sobre a sua compreensão acerca do seu local de moradia; a pergunta era simples e direta: na sua opinião, o *Park Way* é campo ou cidade? A maioria afirmava logo “é campo, claro!”; outros, mais hesitantes, respondiam “é mais para campo”; alguns, moradores mais antigos, respondiam “já foi mais para campo, hoje é meio a meio”. Ante as observações de campo e ao reforço dado pelas curiosas respostas dos moradores, tendo em vista que o *Park Way* é, às vistas da legislação, uma área urbana – de baixa densidade populacional, claro, o que contribui para a sua caracterização rural –, iniciamos o delineamento deste trabalho.

Sendo um bairro residencial urbano em que há expressiva presença de ruralidades e naturalidades, e ainda cuja localização é ligeiramente afastada do centro – algo da ordem de 18 km –, o *Park Way* logo se identificou, em termos de conteúdo e posicionamento no território, como um espaço periurbano. Entretanto, a realidade se mostrou, aos poucos, mais complexa do que o conceito. Havia – e há – morfologias espaciais “compartimentadas”, as quais constituíam, separadamente, ocupações relativas tanto ao campo (os sítios produtivos e os de recreio, estes componentes do que Graziano da Silva (1996) entende como “novas formas de ocupação do espaço rural”) quanto à cidade, como os condomínios. Contudo, o que de fato observou-se foi que essas morfologias espaciais operavam, muitas vezes, em justaposição territorial, dentro da escala dos lotes individuais. Provavelmente, por entenderem que moram no campo e ainda por relacionar práticas rurais a ideais de uma vida mais tranquila, saudável e próxima à natureza, os “sujeitos urbanos” habitantes do bairro, independente de habitarem os condomínios ou as residências

suburbanas românticas, materializam atividades rurais em seu espaço de vivência – 92% dos entrevistados afirmaram ter ou ter tido, pelo menos, pomares e hortas domésticas. Podemos até arriscar afirmar que as ruralidades residem, primeiramente, nos anseios de refutação do ambiente urbano por parte dos “sujeitos urbanos” e esses, como agentes determinantes na produção de seu locus de vivência, buscam não só um lugar que atenda aos seus “anseios rurais” como, ao encontrar tais lugares, promovem a materialização de ruralidades.

Nesse contexto, emergiu também a figura do Poder Público como um agente espacial de macroescala, cuja ação mostrou-se determinante na configuração e na posterior reconfiguração territorial do “velho” e do “novo” Park Way, respectivamente. Ao conceber esse bairro, com base em ideais remetentes aos subúrbios românticos do século XIX, como, por exemplo, o respeito às formas naturais do espaço, a disposição irregular dos terrenos, a preservação de vastas áreas verdes, a delimitação de grandes glebas para conferir uma sensação de isolamento aos habitantes, bem como a escolha de uma localização favorável, ao mesmo tempo, à existência de amenidades vivenciais e à uma distância conveniente do centro, o Poder Público atendeu a uma série de demandas que possuía no contexto da construção de Brasília: captou recursos para financiar a construção da Nova Capital; promoveu uma urbanização perimetral à zona central de forma pouco agressiva à paisagem – por recomendação do próprio Lúcio Costa, o que reafirma a adequação do subúrbio romântico à manutenção da escala paisagística das áreas adjacentes ao Plano Piloto (Costa, 1987) –; criou uma espécie de “envoltório verde” e elitizado em torno do Plano Piloto, evitando o surgimento “espontâneo” e adjacente de novas cidades satélites com alta densidade populacional; e, principalmente, promoveu tudo isso a um custo baixíssimo, tendo em vista que a implementação de uma planta suburbana romântica requer o mínimo de alterações possíveis no espaço, o que era pertinente em um momento em que quase todos os recursos da NOVACAP estavam voltados à edificação da capital.

Com base na compreensão das ações dos agentes sociais na configuração territorial particular do Setor de Mansões Park Way e, evidentemente nas observações de campo e entrevistas com os moradores locais, propomos, de forma ainda tímida, uma nova abordagem à compreensão dos espaços periurbanos, sempre fundamentando-se na premissa de que esses espaços não devem ter sua compreensão reduzida à classificação e à delimitação de suas morfologias espaciais

– e também sociais – rurais e urbanas mas sim nas relações estabelecidas entre essas formas. Essa é a essência de um território miscigenado.

Contudo, nossa análise não se encerrou nesse aspecto. Compreendemos, assim como Lefebvre (1991), que o espaço urbano – que inclui o periurbano – é morfologicamente descontínuo; sendo assim, buscamos identificar as nuances espaciais presentes dentro do Park Way. Para tanto, identificamos as formas de ocupação territorial existentes nesse bairro e, com base nas observações de campo e na análise de imagens aéreas, propomos um zoneamento do bairro, ressaltando as morfologias espaciais predominantes em cada zona delimitada, reconhecendo tanto as qualidades quanto as deficiências que um zoneamento macroescalar – considerando a área do Park Way como uma totalidade – impõe à compreensão de um território miscigenado.

Por fim, concluímos que, mesmo tendo passado por um processo de adensamento habitacional que resultou em um incremento populacional de 500% nos últimos 15 ou 20 anos, o Park Way, diferentemente do que ocorreu em outros bairros periurbanos e suburbanos pretéritos do Distrito Federal, não perdeu a sua essência suburbana, tanto no que concerne à amplidão dos terrenos – que mesmo reduzidos a 1/8 continuam suficientemente espaçosos, segundo os moradores entrevistados – quanto à preservação marcante das ruralidades espaciais e da dimensão amena do bairro.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMOVAY, R. *Funções e medidas da ruralidade no desenvolvimento contemporâneo* (Texto para discussão Nº 702). In: Distribuição espacial da população brasileira: concentração versus desconcentração. Rio de Janeiro: Diretoria de Estudos Sociais do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA, 2000.

BROWN, L.; CROMARTIE J. B. *The nature of rurality in postindustrial society*. In: Champion, T., Graeme, H. (eds.). *New forms of urbanization: beyond the urban-rural dichotomy*. Aldershot: Ashgate, 2004 (pp. 269-283)

BOCCACCIO, G. *Decameron* (1352). LP&M Pocket, 2013.

CASTELLS, M. *O fenômeno urbano: delimitações conceituais e realidades históricas*. In: *A questão urbana*. São Paulo: Paz e Terra, 1975.

COSTA, L. *Brasília Revisitada, 1985-1987*.

COUTO COSTA, M. H. *Urbanismo sustentável em áreas de proteção ambiental. O caso da drenagem urbana no Setor de Mansões Park Way em Brasília DF* (dissertação de mestrado). Brasília: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de Brasília, 2008.

CORELLANO, F. P. *El ciclo del agua y la reconversión del paisaje periurbano en las ciudad de la red C-6*. In: MONCLÚS, F. J. **La ciudad dispersa** - Suburbanización y nuevas periferias. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1998, p. 111-142 (Urbanismo, ciudad, historia I).

CORRÊA, R.L. *Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão*. In: CARLOS, A.F.A; SOUZA, M.L; SPOSITO, M.E.B (orgs.). *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011.

COSTA, E. B. *Geografia urbana aplicada: possibilidades, utopias e metodologia*. In: Anais do XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana. Grupo de Trabalho: intervenções em áreas urbanas no período da globalização. Belo Horizonte, 2011.

COSTA, E. B. ; SCARLATO, F.C . Patrimônio da Humanidade: universalismo de um apoderamento territorial soberano. In: COSTA, Everaldo Batista; BRUSADIN, Leandro Benedini; PIRES, Maria do Carmo. (Org.). Valor patrimonial e turismo: limiar entre história, território e poder. 1ed. São Paulo: Expressão Popular / Outras Expressões, 2012, v. 1, p. 103-136.

COSTA, E. B; PELUSO, M. L. Territórios da memória candanga na construção da capital do Brasil (1956-1971). In: Acervo digital do XIII Simpósio Nacional de Geografia Urbana. Rio de Janeiro: Universidade Estadual do Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: < <http://www.simpurb2013.com.br> >. Acesso em Dezembro de 2013.

FAJARDO, S. *A questão locacional na relação campo-cidade*. In: Dossiê relações campo-cidade. Revista Temas & Matizes, Nº 16 (p. 97-114). Rio de Janeiro, 2009.

FARIA, R. S. Desenhando uma nova cidade: Parkways, Neighborhood Unit e Zoning no Plano Urbanístico de Ribeirão Preto do Engenheiro José de Oliveira Reis (1945-1955) In: Revista Espaço & Debates, no 41, NERU, São Paulo, 2001.

GUERRA DA COSTA, G. *As regiões administrativas do Distrito Federal de 1960 a 2011* (tese de doutorado). Brasília: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de Brasília, 2011.

GUERRA DA COSTA, G. *A cartografia nos Planos Diretores do Distrito Federal*. In: Anais do 1º Simpósio Brasileiro de Cartografia Histórica. Paraty, 2011.

GRAZIANO DA SILVA, J. *O novo rural brasileiro*. In: Revista Nova Economia, Nº 7. Belo Horizonte, 1997.

GIDDENS, A. *Sociologia*. Artmed, 2005.

GOLDENSTEIN, L; SEABRA, M. *Divisão territorial do trabalho e novas regionalizações*. Revista do Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo, nº 1. São Paulo, 1982.

HARVEY, D. *Espaços de esperança*. São Paulo: Loyola, 2004.

KAISER, B. *O geógrafo e a pesquisa de campo*. In: Boletim Paulista de Geografia, Seção São Paulo, no 84. São Paulo: AGB, 2006.

KÜLE, L. *Concepts of rurality and urbanity as analytical categories in multidimensional research*. In: Proceedings of the Latvian Academy of Sciences. Section B, vol. 62, no. 1/2 (654/655). Faculty of Geography and Earth Sciences. University of Latvia, 2008.

JACINTO, J. M; MENDES, C. M; PEREHOUSKEI, N. A. *O rural e o urbano: contribuições para a compreensão do espaço rural e do espaço urbano*. In: Revista Percurso, vol. 4, nº 2. Maringá, 2012 (p.173-191).

LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. São Paulo: Editora Moraes, 1991.

MUMFORD, L. *A cidade na história* (1961). São Paulo: Martins Fontes, 1998.

PAVIANI, A. *Geografia urbana do Distrito Federal: evolução e tendências*. In: Revista Espaço e Geografia, Vol.10, Nº 1. Brasília: Departamento de Geografia, 2007.

PEREIRA, A. M; ALVES, C. H. S; COSTA, D. S. M. *A plurifuncionalidade e o ordenamento territorial nos espaços periurbanos, breves considerações*. In: Revista Vozes dos Vales: publicações acadêmicas Nº 2. Minas Gerais: Universidade Federal dos Vales do Jequitinhonha e Mucuri, 2012. Disponível em: <www.ufvjm.edu.br/vozes>. Acesso em: 4 de Abril de 2013.

REIS, D. S. dos. *O rural e o urbano no Brasil*. In: Anais do XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais. Caxambú: Associação Brasileira de Estudos Populacionais, 2006. Disponível em: <www.ufmg.br/cedeplar>. Acesso em 22 de Março de 2013.

SANTOS, Milton. *Por uma geografia nova*. São Paulo: Hucitec, 1978.

SANTOS, M. *A natureza do espaço: Técnica e tempo, Razão e emoção*. São Paulo: Hucitec, 1996.

SARACENO, E. *O conceito de ruralidade: problemas de definição em escala européia. Programa de seminários Inea sobre desenvolvimento nas áreas rurais — métodos de análise e políticas de intervenção*. Roma, out. 1996/99.

SCHNEIDER, S., NAVARRO, Z. *Agricultura e novas formas de ocupação no meio rural — um estudo sobre as tendências recentes*. 1998.

SIQUEIRA, D; OSÓRIO,R. *O conceito de rural*. In: *Una nueva ruralidad en America Latina?* Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, 2001. Disponível em: <bibliotecavirtual.clacso.org.ar/gt/20100929012130/5osorio.pdf>. Acesso em 20 de Março de 2013.

SOUZA, M. L. *ABC do desenvolvimento urbano*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

_____. *A fragmentação do tecido sociopolítico-espacial*. In: *O desafio metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

SPOSITO, E. S. *Capítulo 1: Cidades*. In: *Redes e cidades*. São Paulo: Editora UNESP, 2006.

TAVARES, J. *Brasília Agrícola: sua história*. Brasília, 1995.

TRICART, J. *O campo na dialética da geografia*. In: *Revista do Departamento de Geografia da Universidade de São Paulo*, no 19. São Paulo: DG-USP, 2006.

VALE, A. R. *A delimitação rural/urbano, as relações cidade-campo e a nova ruralidade: reflexões sobre o espaço rural brasileiro*. In: *Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina*. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2005.

VALE, A. R; GERARDI, L. H. O. *Crescimento urbano e teorias sobre o espaço periurbano: analisando o caso do município de Araraquara (SP)*. In: GERARDI, L. H. O. e CARVALHO, P. F. de (Org.). Geografia: ações e reflexões. São Paulo: UNESP Rio Claro, 2006.

VASCONSCÉLOS, P. *A utilização dos agentes sociais nos estudos de geografia urbana*. In: In: CARLOS, A.F.A; SOUZA, M.L; SPOSITO, M.E.B (orgs.). A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

VEIGA, J. E. *A dimensão rural do Brasil*. IN: Estudos sociedade e agricultura, vol. 12, no.1. Rio de Janeiro, 2005.

WANDERLEY, M. N. B. *A ruralidade no Brasil moderno. Por um pacto social pelo desenvolvimento rural*. In: Una nueva ruralidad en America Latina? Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, 2001. Disponível em: <bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/rural/wanderley.pdf>. Acesso em 20 de Março de 2013.

LEIS, DECRETOS, PLANOS DIRETORES E PESQUISAS GOVERNAMENTAIS

BRASIL. Lei nº 2.874, de 19 Setembro de 1956.

BRASIL. Lei nº 5.861, de 12 de Dezembro de 1972.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964.

CODEPLAN. Pesquisa Distrital de Amostra por Domicílio. Brasília, 2012.

CODEPLAN, *Demografia em Foco: evolução dos movimentos migratórios para o Distrito Federal (1959 -2010)*. Brasília: Governo do Distrito Federal, 2011.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Decreto nº 14.932, de Agosto de 1993.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Decreto nº 18.910, de 15 de Dezembro de 1997

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Plano Diretor de Ordenamento Territorial, 2009.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Memorial Descritivo do Decreto nº 18.910, de 15 de Dezembro de 1997.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Lei nº 353, de 18 de Novembro de 1992.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Lei Complementar nº 17, de 28 de Janeiro de 1997

ANEXOS

Questionário

1- Na sua opinião, o Park Way é campo ou cidade? Marque 0 para campo, 10 para cidade ou algum outro valor na escala abaixo.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Campo

Cidade

2- Caso sua resposta seja “campo”, explique por quê.

3- Que ano você se mudou para o Park Way?

4- Quais dos fatores a seguir influenciaram na sua decisão de vir morar no Park Way?

() é um lugar convenientemente afastado do centro

() maior liberdade

() tranquilidade

() proximidade à natureza

() queria morar em um lugar mais espaçoso

() segurança

() valor dos imóveis

() status social

() é um lugar melhor para criar os filhos

() outros

5- Na sua casa há ou já houve:

() criação de aves (galinhas, patos...)

() criação de outros tipos de animais que não sejam cães e gatos (ex: cabras, cavalos, vacas, porcos...)

() plantio de quintal (mandioca, milho...)

() horta doméstica

() pomar

Roteiro das entrevistas

1. Na sua opinião, o *Park Way* é campo ou cidade? Por quê?
2. Por que decidiu vir morar nesse bairro?
3. Como você conheceu o *Park Way*?
4. Que ano você se mudou para o *Park Way*?
5. Você moraria em outro lugar? Por quê?
6. Defina o *Park Way* em três ou quatro palavras.
7. Do que você mais gosta no *Park Way*? E do que menos gosta?
7. Você mora em condomínio ou em "lote inteiro"?
8. Você já realizou algum tipo de plantio em seu quintal? Por exemplo, milho, mandioca...
9. Você tem pomar em casa?
10. Você tem ou já teve ou tem vontade de ter horta em casa?
11. Você cria, criou ou pretende criar aves em sua casa? Por exemplo, galinhas, patos...
12. Você cria, criou ou tem vontade de criar algum outro tipo de animal em sua casa que não seja gato ou cachorro? Por exemplo, cavalos, vacas...
13. Você exerce algum tipo de atividade econômica relacionada à produção agrícola em sua casa?

