

A VALORIZAÇÃO DAS TERRAS SITUADAS NA REGIÃO DA BACIA DO RIO SÃO BARTOLOMEU: A 3ª PONTE DO LAGO SUL E OS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Rejane Jung Vianna*

1 APRESENTAÇÃO

O aumento da mobilidade espacial, possibilitado pela disseminação do transporte individual, associado ao interesse imobiliário em expandir áreas a fim de renovar o estoque de construções são razões que levam ao processo de dispersão urbana verificado em diferentes cidades brasileiras, entre as quais Brasília. Este artigo analisa o processo de expansão urbana realizado segundo a tipologia de condomínios fechados, eminentemente residenciais, ocorrido na porção leste do Distrito Federal (DF), contrariando a história do planejamento territorial, marcada pela ação do Estado no desenvolvimento dos projetos urbanos e no mercado imobiliário da capital.

Apresenta a construção de uma obra de arte – a 3ª Ponte do Lago Sul –, que aproximou uma região distante do centro de empregos do DF – como um dos fatores responsáveis pelo processo de parcelamento irregular do solo nessa porção territorial.

A análise se dará segundo duas hipóteses: a influência de infraestruturas rodoviárias na valorização imobiliária de áreas periféricas ao núcleo urbano consolidado e a importância dos condomínios fechados como elementos dessa valorização.

2 O PROCESSO DE DISPERSÃO URBANA NO DF

A dispersão da urbanização observada nas cidades contemporâneas, pela incorporação de terras situadas nas franjas urbanas, gera um processo de espraiamento, resultando em um tecido urbano descontínuo e fragmentado, no qual os limites entre o rural e o urbano se diluem.

Brasília, desde a sua construção, tem o território marcado por um modelo de ocupação polinucleado, com cidades-dormitórios gravitando em torno do Plano Piloto, sendo sua precoce periferação o traço marcante de uma política instituída pelo governo. Nesse

* Analista de Planejamento e Gestão Urbana do Governo do Distrito Federal (GDF).

contexto, a cidade cresce e se consolida com uma configuração espacial rarefeita, marcada por grandes vazios entre os núcleos urbanos, tendo o Plano Piloto como centro, onde se concentram a oferta de empregos, serviços e equipamentos urbanos coletivos, enquanto as demais localidades não os possuem em escala suficiente para suprir a demanda.

O tecido urbano descontínuo da capital se traduz em um modelo espacial fragmentado e de difícil articulação entre as áreas urbanas, com viagens longas e onerosas para a população e altos custos de distribuição de infraestrutura e de serviços públicos.

No final dos anos de 1980, com pouco mais de 1,5 milhão de habitantes, o DF passa por um período de intensas mudanças na sua realidade urbana. Para absorver fluxos migratórios, erradicar invasões e fixar acampamentos e assentamentos irregulares existentes são criadas novas áreas urbanas residenciais, situadas em regiões dispersas e carentes de serviços básicos e de empregos. Houve acentuada expansão de cidades-satélites já existentes, a criação de Samambaia (1989), Recanto das Emas (1993) e Águas Claras (1989), além do Riacho Fundo (1990) e de Santa Maria (1990), atendendo, em parte, às orientações dos planos oficiais de ordenamento do território. Foram, ainda, implantados o Setor Sudoeste (1989) e as Quadras Econômicas do Guará, junto à Estrada Parque Taguatinga (EPTG), prefigurando uma conurbação ao longo do eixo sudoeste formado pelo Plano Piloto/Guará/Taguatinga/Ceilândia/Gama.

O DF, hoje, abriga 2.570.160¹ habitantes. A região sudoeste do território concentra cerca de 60% de sua população, tendo Taguatinga como dinâmico subcentro econômico, embora se mantenha a hegemonia do Plano Piloto sobre a sua periferia. Essa dominação do DF extrapola os seus limites territoriais para atingir municípios vizinhos dos estados de Goiás e de Minas Gerais.

3 A CONTRIBUIÇÃO DO ESTADO NA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O controle estatal sobre a terra, originalmente pensado para o território do DF como instrumento de promoção da estruturação democrática do território, contribuiu para acentuar o modelo de segregação espacial predominante nas cidades brasileiras. Coube ao Estado decidir a localização das cidades-satélites e prover as novas demandas por áreas habitacionais. Esta exclusividade na oferta de áreas no território, tendo o Estado como planejador, construtor, financiador e proprietário do solo, iria perdurar até 1992, ano em que o cenário foi legalmente modificado pela presença de particulares na oferta de terras.

Essa prerrogativa estatal utilizada para controlar a oferta de terra² leva a uma sobrevalorização do preço do solo urbano no DF, o que propiciou o surgimento de loteamentos clandestinos pelo parcelamento de glebas rurais de propriedade pública e privada. Essa valorização da terra urbana no DF pode ser verificada em estudo sobre o mercado de terras no DF e entorno que compara preços de lotes regularizados em Águas Lindas (GO), distante 40 quilômetros do centro do DF, e de lotes clandestinos em Planaltina, situados a distância equivalente. No primeiro caso, o valor do metro quadrado do terreno varia entre R\$ 8,00 e R\$ 25,00 enquanto no segundo entre R\$ 20,00 e R\$ 44,00 por metro quadrado – uma diferença média de 43% no valor máximo observado. À época, o metro quadrado de terreno no Plano Piloto atingiu R\$ 3.061,00 (IPEA, 2003).

1. Censo de 2010, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

2. A taxa de crescimento populacional do DF no período 1980-1991 foi de 2,86%, uma das mais altas entre as Unidades da Federação (UFs), perdendo apenas para estados do Norte do país. A taxa do Brasil, nesse mesmo período, foi de 1,94%.

A região oposta ao eixo preferencial de crescimento adotado pelos planos de ordenamento territorial do DF,³ as terras situadas no interior da bacia do rio São Bartolomeu, teve primazia no processo de parcelamento ilegal do solo, seja pelas condições topográficas favoráveis à urbanização, pelas boas condições da infraestrutura viária e a relativa proximidade do Plano Piloto.

4 CONDOMÍNIOS FECHADOS: A EXPANSÃO URBANA NA PORÇÃO LESTE DO DF

Conforme citado, a região da bacia do rio São Bartolomeu passa por um processo de transformação da terra rural em urbana. Chácaras rurais, de propriedade da Fundação Zoobotânica,⁴ são submetidas a reparcelamentos por aqueles que detêm seu direito de uso, adquirindo caráter urbano.

Iniciado na década de 1980, o indiscriminado processo de produção privada do espaço urbano na região leste do DF intensificou-se nos anos 1990. Desencadeia-se, a partir de então, a multiplicação desse tipo de empreendimento imobiliário privado, sob a forma de “condomínios” fechados, em terras públicas griladas ou em terras particulares.

A nova periferia, alimentada pelas pressões de urbanização que se fazem a partir do Plano Piloto e áreas próximas, abriga diferentes categorias de renda, estendendo-se de São Sebastião a Sobradinho e Planaltina – as duas primeiras preferenciais dos grupos de renda média –, e marca de forma significativa a estrutura urbana do DF, promovendo alterações nos eixos de crescimento oficialmente planejados para o território, que se manifestam, agora, principalmente pela via da irregularidade, de forma fragmentada e dispersa no território.

A força da dinâmica de expansão e a consolidação da atividade urbana por pressão dos loteamentos clandestinos e irregulares com vigorosos vetores de crescimento em direção ao interior da bacia do São Bartolomeu vêm reforçar os elevados custos sociais da organização territorial do DF e a degradação ambiental provocada pela ocupação desordenada.

Essa dinâmica fica demonstrada por dados do *Anuário Estatístico* do DF (SEDUH, 2001), que mostra que Planaltina passou de 47,3 mil habitantes, em 1980, para 116,4 mil, em 1996, chegando a 147,1 mil no ano 2000, o que representa uma taxa média de crescimento anual, no período 1996-2000, de 6,02%. Números que se explicam pela rápida proliferação de loteamentos de baixa renda na sua periferia. Da mesma forma, as altas taxas de crescimento para Sobradinho e São Sebastião, no período 1996-2000, de 6,23% e 9,81%, respectivamente, resultam não só de programas de adensamento promovidos pelo governo, mas também dos parcelamentos ilegais de média renda lá implantados. A taxa de crescimento do DF neste mesmo período foi de 3,01.

Em São Sebastião verifica-se, ainda, impacto sobre a renda domiciliar mensal *per capita* da região, que nesse mesmo período cresceu 24,6%, enquanto todas as demais regiões administrativas tiveram crescimento negativo, exceto o Núcleo Bandeirante. A queda das taxas de crescimento no Plano Piloto e Lago Sul (-0,50 e -0,75 respectivamente) – as duas

3. Plano Diretor de Água, Esgotos e Controle da Poluição do Distrito, elaborado pela Companhia de Água e Esgotos de Brasília (CAESB), em 1970; Plano Estrutural de Organização Territorial do Distrito Federal (PEOT) (Decreto nº 4.049/1978); Plano de Ordenamento Territorial (POT), aprovado pela Resolução nº 31/1986 do Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente (Cauma); e Plano de Ocupação e Uso do Solo (Pouso) (Decreto nº 12.898/1990).

4. Extinta em 1999 pela Lei Distrital nº 2.294/1999, e substituída pela Secretaria de Estado de Agricultura, Pecuária e Abastecimento (Seapa).

regiões administrativas de renda mais elevada do DF, no período 1996-2000 –, parece indicar que essas áreas perderam população para os condomínios de classe média de Sobradinho e São Sebastião.^{5,6}

FIGURA 1

Novos vetores de crescimento urbano



O *Relatório Belcher* (CODEPLAN, 1984) já havia indicado a aptidão dessa região à ocupação urbana e destacara, também, suas belezas naturais, atributos valorizados pelas camadas de alta renda. A demanda para esse tipo de área se manifesta inicialmente pelo interesse do setor imobiliário enquanto agente daquelas camadas, que conhece suas aspirações relacionadas aos locais de moradia (VILLAÇA, 1998).

5 A PONTE JUSCELINO KUBITSCHK (JK): A CONSOLIDAÇÃO DE NOVO EIXO DE EXPANSÃO URBANA E O DOMÍNIO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS⁷

As possibilidades de expansão urbana para a região do rio São Bartolomeu, pontadas no Relatório Belcher, foram também aventadas por Costa (1974), quando avalia a necessidade de

5. Anuário Estatístico do DF (SEDUH, 2001).

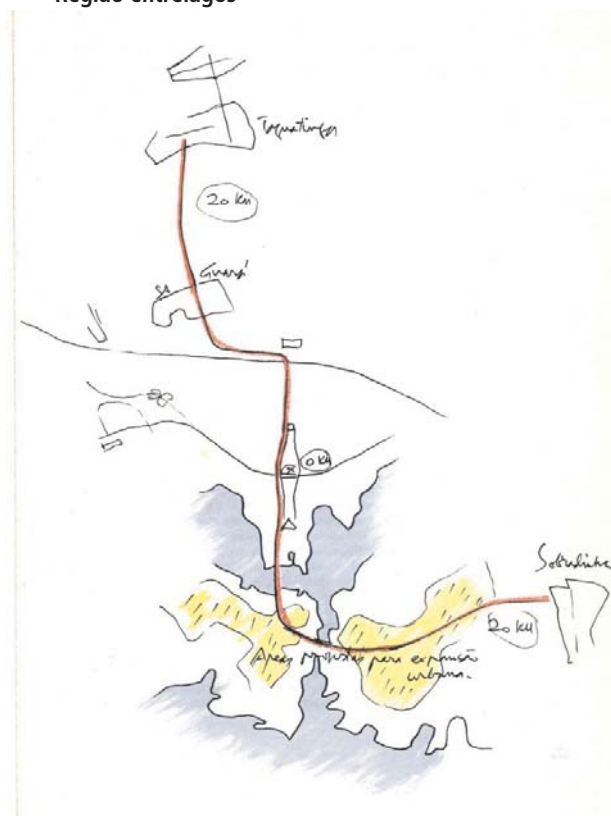
6. Para o período 2000-2010, as taxas de crescimento populacional para o Lago Sul e o Plano Piloto mantêm-se baixas, embora tenham se elevado para 0,49 e 0,56, respectivamente, enquanto em Sobradinho e São Sebastião as taxas mantêm-se elevadas, com 4,58 e 5,02, respectivamente, conforme Censo de 2010.

7. Inaugurada em dezembro de 2002.

(...) prever áreas de expansão para os habitantes que são, digamos, burgueses, de várias categorias e que ocupam as quadras e a Cidade propriamente dita. (...) Entre os dois lagos [São Bartolomeu e Paranoá], haverá área suficiente para a futura expansão da cidade, vinculada à matriz, mas sem se emendar com ela; uma coisa à parte. Isso, naturalmente, implicará, para o futuro, na necessidade do estudo de vias rápidas de acesso, de conexão, não só com esta área a ser urbanizada, como com os extremos – Taguatinga e Sobradinho (COSTA, 1974, p. 26-27).

FIGURA 2

Região entrelagos



Fonte: Costa (1974, p. 287).

Há, então, aqui, pela primeira vez, menção à terceira ponte do Lago Sul, antecipando a valorização da região, em face de suas futuras condições de acesso facilitado em relação ao centro da cidade. Reafirma-se, assim, a importância atribuída às vias de transporte rodoviário na expansão urbana mais rarefeita, dado o aumento da mobilidade espacial possibilitado pela disseminação do transporte individual, associado ao interesse imobiliário em expandir áreas a fim de renovar o estoque de construções.

A crescente valorização do solo urbano em Brasília, em que o preço da terra urbana no DF é 100 vezes superior ao valor da terra rural, índice que em Recife não passa de 4, no Rio de Janeiro é de 12,5 e em Curitiba, de cerca de 9 (MOTTA *apud* RIBAS; BEZERRA, 2003), e as vantagens locais da região entrelagos, pelas facilidades de acesso ao núcleo principal, alimentaram, ainda mais, a expectativa de valorização dessas terras, despertando o interesse dos agentes imobiliários, amparado em uma classe de renda mais abastada, desejosa de novas formas de morar que então começara a se disseminar no país.

Desse modo, noções que caracterizam nosso padrão histórico de estruturação socioespacial a partir dos anos 1940 – centro rico-periferia pobre, o mais conhecido padrão de segregação da metrópole brasileira, conforme Villaça (1998) – se alteram e adquirem nova feição.

Há, simultaneamente, relativa dispersão de um padrão superior de moradia para as áreas contíguas ao núcleo metropolitano e ampliação do espaço periférico e de suas carências em direção aos anéis mais externos da metrópole, tendências que indicam a permanência e a consolidação do modelo centro-periferia nas metrópoles brasileiras. Contudo, atualmente, o espaço urbano mostra-se mais fragmentado socialmente, com a segregação de ricos e pobres em “enclaves”, isto é, em espaços fisicamente delimitados (LAGO, 2000).

Nos loteamentos periféricos destinados às classes de menor poder aquisitivo, ao contrário daqueles voltados para as classes de renda mais alta, a distância e o deslocamento, principalmente em função dos locais de trabalho, colocam-se como grande obstáculo à reprodução da força de trabalho, ao mesmo tempo em que apresentam carências quanto a equipamentos, infraestrutura e serviços básicos.

No caso das áreas periféricas que abrigam classes de maior renda os problemas de distância/deslocamento e da ausência de infraestrutura e serviços urbanos não têm as mesmas implicações. Os meios de consumo coletivo não se colocam como empecilhos. O peso da participação das camadas médias e altas nas decisões políticas e sua capacidade de consumo acabam por atrair serviços públicos e privados para a região de seus loteamentos. Esses loteamentos, por outro lado, geralmente se localizam próximos às grandes vias de circulação rodoviária, o que facilita o transporte individual privado. O problema que se apresenta, neste caso, não é o raio de distância, mas o tempo gasto para percorrer determinado percurso. As *condições de acessibilidade* ou o *controle do tempo* de deslocamento estão, segundo Villaça (1998), na base dos motivos pelos quais esta camada de renda escolhe e passa a reforçar um setor da cidade.

Hoje, sob a perspectiva de acesso facilitado, associada às supostas inovações apresentadas pelo setor imobiliário, a região da bacia do rio São Bartolomeu – em especial, a região do Jardim Botânico (figura 3) – consolida-se e valoriza-se como uma área disputada no mercado imobiliário.

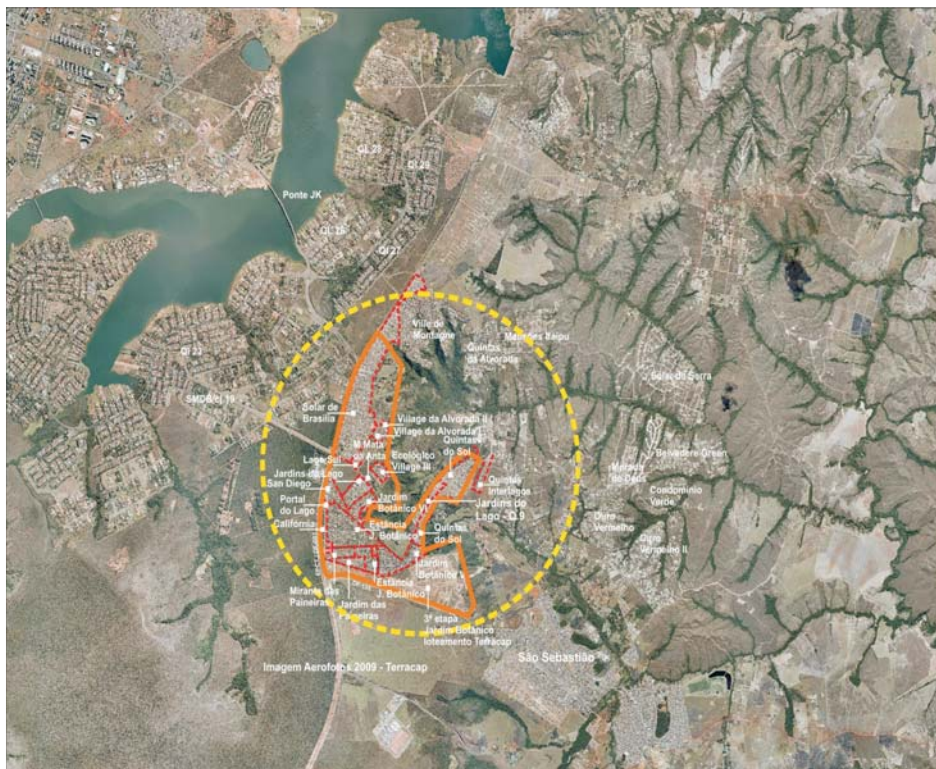
Os apelos podem ser encontrados na mídia – jornais, revistas e informes publicitários com a oferta de condomínios fechados com todo tipo de aparato de segurança, de cercas eletrificadas a câmaras de vídeo e vigilantes particulares, além de áreas de lazer exclusivas, com parques aquáticos, cinema particular, cozinha *gourmet*, entre outras “inovações”. São, deste modo, espaços de segregação social e espacial, onde, por uma elaboração simbólica, transformam enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em *status*, encontrando, desse modo, ressonância em algumas camadas da sociedade.

Muito embora a criação dessas novas áreas urbanas esteja visando mais aos interesses imobiliários do que à necessidade de abrigar novos contingentes populacionais, esse processo tem como fator preponderante para a formação desses espaços habitacionais os anseios de uma classe dominante que sempre procurou criar para si espaços exclusivos e diferenciados.⁸

8. “Dentro da estratégia da diferenciação encontra-se, necessariamente, um deslocamento espacial da oferta – oferecer um produto diferente em uma espacialidade diferente – desvalorizando e valorizando espaços simultaneamente, em espaços de relocação e alocação dos ocupantes e usos, em um movimento caleidoscópico” (ABRAMO *apud* BONDUKI; COBRA; SANTORO, 2010). Sendo “(...) o fato gerador do efeito caleidoscópico, (...) a inovação espacial: um novo produto imobiliário em uma nova espacialidade urbana associada ao deslocamento da externalidade de vizinhança, ou seja, mantendo a distinção espacial em relação aos outros” (*ibid.*).

FIGURA 3

Jardim Botânico: condomínios – evolução da ocupação da região do Jardim Botânico – 1999-2009¹



- Setor habitacional Jardim Botânico
- Região do Jardim Botânico

Fonte: Imagem Terracap. Aeroporto 2009.

Nota: ¹ O Setor habitacional Jardim Botânico foi delimitado em 1996, com uma área de cerca de 750 hectares, compreendendo 14 condomínios. Integrava, com outros grupos de loteamentos irregulares (São Bartolomeu, Dom Bosco, Taquari e Boa Vista), um programa de regularização de loteamentos e estratégia de planejamento e controle do uso e ocupação do solo, tendo sido objeto de estudos urbanísticos contratados pelo Governo do Distrito Federal (GDF), passando a ser denominado Setor Habitacional. O Estudo Urbanístico do Setor Habitacional Jardim Botânico foi elaborado pela NCA – Engenharia, Arquitetura e Meio Ambiente em 1996 e, posteriormente, em 2000, foi desenvolvido pela Topocart – Topografia e Engenharia, visando à criação de um bairro com o objetivo de suprir deficiências quanto à dotação de espaços de uso público e de equipamentos comunitários. Em 2004, foi criada a Região Administrativa do Jardim Botânico, não tendo ainda poligonal definida, passando a incluir todo o grupo de loteamentos conhecidos como condomínios do Lago Sul (Setores Habitacionais Jardim Botânico e São Bartolomeu).

Desse modo, essa região se firma como espaço privilegiado para esse tipo de expansão urbana (figuras 4 a 8), com reflexos sobre o valor da terra.⁹

Exemplo disso é apresentado na tabela 1 que mostra preços de lotes obtidos em licitações na Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) para empreendimento lançado em 2006 (3ª Etapa do Jardim Botânico), quando o metro quadrado do terreno chegou a R\$ 298,02, obtendo uma valorização de quase 230% em cinco anos, quando atinge R\$ 687,62/m². O condomínio Solar de Brasília, ilegal, por seu turno, teve uma valorização mais expressiva, passando de R\$ 169,88/m², no ano de 2006, para R\$ 875,00/m², em 2011, o que representa cerca de 515% nos mesmos cinco anos – 103% ao ano (a.a.). Quando se considera a variação entre o ano 2000 e 2004, pouco depois da inauguração da Ponte JK, embora o valor absoluto do metro quadrado tenha caído em relação a anos anteriores, percentualmente ele se valorizou em 139% (34% a.a.) ou, ainda, em 1.479% em 11 anos.

9. A implantação dos condomínios na região de São Sebastião, hoje integrantes da região administrativa do Jardim Botânico, ocorreu entre 1976 e 1996 (o primeiro, criado sob a forma de loteamento – aberto –, foi fechado na década de 1990). A maioria, porém, foi criada entre 1986 e 1991. É mais recente o condomínio fechado, regular, implantado em 2005, em terras particulares, Residencial Jardins do Lago – quadra 9, além da 3ª Etapa do Jardim Botânico, loteamento, aberto, da Terracap – lançado em 2006. Hoje, grande parte desses condomínios encontra-se em processo de regularização fundiária.

FIGURA 4
Jardim Botânico: imagem Landsat 1999



FIGURA 5
Jardim Botânico: imagem Landsat 2001

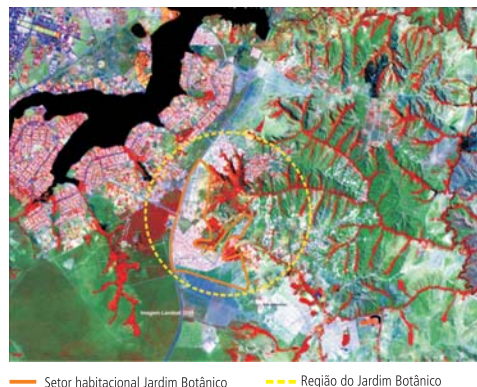


FIGURA 6
Jardim Botânico: imagem Spot 2003



FIGURA 7
Jardim Botânico: imagem Cerbs 2006

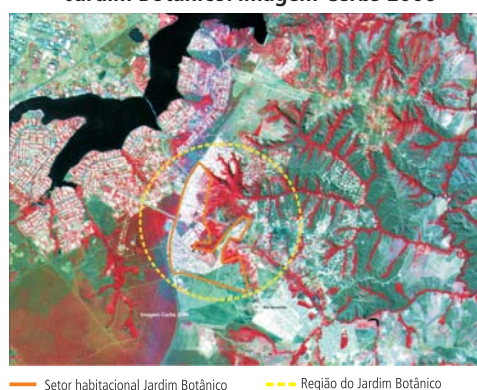


FIGURA 8
Jardim Botânico: imagem aerofoto 2009 – Terracap



No Residencial Jardins do Lago – Q.9, empreendimento particular regular, outro condomínio fechado, a valorização, entre 2006 e 2011, foi de 278% ou de 55% a.a., menos expressiva que a do Solar de Brasília, mas superior à dos lotes da Terracap.

Os setores tradicionais do Lago Sul tiveram valorização mais baixa, embora a oferta de lotes nessa área seja mais escassa, pelo seu grau de consolidação. O Setor de Mansões Dom Bosco (SMDB) obteve uma variação de 253% em 7 anos – 36% a.a., (2004-2011). Considerados os últimos 11 anos, a variação foi de 313%.

TABELA 1
Valor de lotes¹

Local	Área (m ²)	Valor (R\$)	Período de apuração	Atualização IPCA (R\$) ²	R\$/m ²
Jardim Botânico					
Solar de Brasília ³	800,00	23.000,00	Junho de 2000	47.324,83	59,15
Solar de Brasília	800,00	45.000,00	Novembro de 2001	83.409,99	104,26
Solar de Brasília	800,00	90.000,00	Abril de 2002	162.162,55	202,70
Solar de Brasília	800,00	45.000,00	Março de 2004	65.995,27	82,49
Solar de Brasília	800,00	105.000,00	Março de 2006	135.906,26	169,88
Solar de Brasília	800,00	150.000,00	Junho de 2007	186.776,62	233,47
Solar de Brasília	800,00	300.000,00	Novembro de 2008	345.938,73	432,42
Solar de Brasília	800,00	700.000,00	Junho de 2011		875,00
Jardins do Lago – Q.9	1.322,00	414.908,00	Fevereiro de 2006	539.236,05	407,89
Jardins do Lago – Q.9	721,84	315.000,00	Dezembro de 2007	385.053,32	533,43
Jardins do Lago – Q.9	793,00	900.000,00	Junho de 2011		1.134,93
3ª Etapa do Jardim Botânico	800,00	182.372,40	Janeiro de 2006 ⁴	238.419,09	298,02
3ª Etapa do Jardim Botânico	800,00	283.700,00	Outubro de 2008	328.614,87	410,00
3ª Etapa do Jardim Botânico	882,00	550.100,00	Janeiro de 2011		687,62
Lago Sul					
SMDB (QI 17)	2.351,00	220.000,00	Junho de 2000	452.672,24	192,54
SMDB cj.32	2.400,00	390.000,00	Março de 2004	571.958,98	238,31
SMDB 22	2.400,00	850.000,00	Mai de 2010	909.593,08	378,99
SMDB cj.23	2.400,00	1.450.000,00	Junho de 2011		604,16
SHIS QI 27, cj.1, lt.23	800,00	258.500,00	Dezembro de 2000	511.967,50	639,95
SHIS QI 28, cj.6, lt.3	776,00	275.000,00	Março de 2001	403.304,41	519,72
SHIS QL 28	700,00	215.000,00	Abril de 2002	387.388,31	553,41
SHIS QI 27, cj.1, lt.23	1.365,00	560.000,00	Julho de 2003	853.331,92	625,15
SHIS QL 24	700,00	400.000,00	Março de 2004	622.351,04	889,07
SHIS QI 23, cj.10, lt.13	800,00	695.000,00	Mai de 2009	782.850,22	978,56
SHIS QI 26, cj.9, lt.5	800,00	650.000,00	Outubro de 2009	721.567,80	901,95
SHIS QI 29, cj.6, lt.2	800,00	850.000,00	Mai de 2010	909.593,08	1.136,99
SHIS QI 28	800,00	1.100.000,00	Junho de 2011		1.375,00

Fonte: Terracap; pesquisa em jornais e internet. Disponível em: <<http://www.ibiubi.com.br/imoveis/distrito-federal+brasilia+lago-sul/terreno/?of=45>> Acessado em: 2 jul. 2011.

Notas: ¹ Foram considerados apenas os valores mais altos.

² Valores reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) /IBGE para maio de 2011.

³ Implantado em terras de propriedade da Terracap.

⁴ Lote residencial/comercial. Não foram licitados lotes exclusivamente residenciais.

Já os lotes do Setor de Habitações Individuais Sul (SHIS) tiveram uma variação de 214% (19% a.a.) nos últimos 11 anos. Considerando-se a partir de 2004 até 2011, a valorização foi de 154% (22% a.a.).

As variações percentuais das valorizações estão sintetizadas na tabela 2.

TABELA 2
Síntese das variações percentuais nos valores dos lotes do Jardim Botânico e Lago Sul – 2000-2011

Jardim Botânico				Lago Sul	
Solar de Brasília 2000-2011	Solar de Brasília 2006-2011	Jardins do Lago – Q.9 2006-2011	3ª Etapa do Jardim Botânico 2006-2011	SMDB 2000-2011	SHIS 2000-2011
1.479	515	278	230	313	214
134 a.a.	103 a.a.	55 a.a.	46 a.a.	28 a.a.	19 a.a.

Fonte: Terracap; pesquisa em jornais e internet. Disponível em: <<http://www.ibiubi.com.br/imoveis/distrito-federal+brasilia+lago-sul/terreno/?of=45>> Acessado em: 2 jul. 2011.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A irregularidade do condomínio Solar de Brasília não parece ter influência negativa sobre o valor de seus terrenos. O mercado informal mostra-se bastante vantajoso frente às situações levantadas.

O suposto benefício da tipologia de condomínio fechado, expressando o mencionado “novo modo de morar”, parece ficar também demonstrado com a significativa valorização obtida pelo condomínio Jardins do Lago.

A propriedade pública da terra no DF não assegurou a formalidade dos parcelamentos urbanos, e, tampouco, a autorização para particulares produzirem loteamentos foi suficiente para modificar o quadro de irregularidades verificado no DF. Hoje, grande parte dos loteamentos ilegais aguarda o processo de regularização e a implantação de infraestrutura pelo poder público.

Recuperar a valorização da terra e os investimentos do poder público dos quais tenha resultado a valorização de imóveis urbanos são preceitos do Estatuto da Cidade (Artigo 2º, incisos IX e XI) para que se atinja o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Esta recuperação para a sociedade fica comprometida nesses conjuntos de condomínios fechados que fragmentam o tecido da cidade, truncando a mobilidade e privatizando espaços que deveriam ser públicos e abertos, restando para a cidade um espaço residual, de passagem, inseguro, sem qualquer atrativo ou identidade.

As pressões para ocupação irregular da região do rio São Bartolomeu continuam intensas, merecendo estudos mais aprofundados, não só quanto ao mercado informal, como também com relação aos resultados espaciais e às consequências para a vida social dessas configurações habitacionais, revelando de antemão a necessidade de prevenção e de correção por meio de políticas urbanístico-ambientais, jurídicas e sociais, que façam valer as determinações do Estatuto da Cidade.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, N.; COBRA, P. L.; SANTORO, P. F. Cidades que crescem horizontalmente: o ordenamento territorial justo da mudança de uso rural para urbano. **Cadernos Metrópole**, v. 12. Internet. Disponível em: <<http://cadernosmetropole.net/download/cm/cm24.pdf>>. Acessado em: 12 maio 2010.

CODEPLAN. Companhia de Desenvolvimento do Planalto Central. **O relatório técnico sobre a nova capital da república – relatório Belcher**. Brasília: Codeplan, 1984.

COSTA, L. Considerações em torno do Plano Piloto de Brasília. In: SENADO FEDERAL. **I Seminário de Estudos dos Problemas Urbanos de Brasília**. Brasília: Comissão do Distrito Federal, 1974. p. 21-28.

IPEA. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Análise do mercado do solo urbano no DF e entorno**. Brasília, BIRD/Ipea/Seduh, 2003.

LAGO, L. C. do. **Desigualdades e segregação na metrópole**: o Rio de Janeiro em tempo de crise. Rio de Janeiro: Revan: Fase, 2000.

RIBAS, O.; BEZERRA, M. C. de L. **O processo de ocupação urbana e regional do DF**. I Seminário sobre o Uso do Solo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo do Planalto Central (FAUPLAC), 2003. Mimeografado.

SEDUH. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. **Anuário Estatístico**. Distrito Federal, 2001. CD-rom.

SEDUMA. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) – documento técnico**. Brasília: Governo do Distrito Federal, 2009.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

BIBLIOGRAFIA COMPLEMENTAR

VIANNA, R. J. **Novos santuários da segregação socioespacial**. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, 2005.

EDITORIAL

Coordenação

Cláudio Passos de Oliveira

Supervisão

Andrea Bossle de Abreu

Revisão

Eliezer Moreira

Elisabete de Carvalho Soares

Fabiana da Silva Matos

Luciana Nogueira Duarte

Lucia Duarte Moreira

Miriam Nunes da Fonseca

Editoração

Roberto das Chagas Campos

Aeromilson Mesquita

Aline Cristine Torres da Silva Martins

Carlos Henrique Santos Vianna

Maria Hosana Carneiro da Cunha

Capa

Camila Guimarães Simas

Livraria do Ipea

SBS – Quadra 1 – Bloco J – Ed. BNDES, Térreo.

70076-900 – Brasília – DF

Fone: (61) 3315-5336

Correio eletrônico: livraria@ipea.gov.br

Missão do Ipea

Produzir, articular e disseminar conhecimento para aperfeiçoar as políticas públicas e contribuir para o planejamento do desenvolvimento brasileiro.



Ministério da
Integração Nacional

ipea Instituto de Pesquisa
Econômica Aplicada

SAE SECRETARIA DE
ASSUNTOS ESTRATÉGICOS
DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA

