



## **Valorização imobiliária e desigualdade sócio-espacial no Gama, Distrito Federal**

Dulciene da Costa Frazão

AGB – Distrito Federal

Universidade de Brasília

dulcienefraza@gmail.com

Nathan Belcavello de Oliveira

AGB – Distrito Federal

Universidade de Brasília

belcavello@gmail.com

**Resumo:** Este artigo procura fazer uma reflexão a respeito da ligação entre a valorização imobiliária, a desigualdade sócio-espacial e a organização do espaço urbano do Gama (DF). Para alcançar este objetivo, tentou-se discutir inicialmente os conceitos envolvidos, suas relações e resultados. Em seguida, realizou-se uma breve contextualização da produção do espaço urbano da cidade em referência e, finalmente, analisou o aumento dos preços dos seus imóveis aliado ao avanço das diferenças sociais no processo de produção do seu espaço. Nessa cidade, foi possível compreender que a valorização imobiliária não apenas determina a desigualdade sócio-espacial, mas também é influenciada por esta, o que gera um espaço e uma sociedade marcados por iniquidades.

Palavras-chave: valorização imobiliária; desigualdade sócio-espacial; Gama.



## **1. Introdução**

A organização do espaço urbano, juntamente com suas diferenciações, é fruto de fatores sociais, políticos e econômicos e se constitui interesse de diversos campos da ciência, bem como da sociedade. Pode-se dizer que há mecanismos próprios nesse processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano, como a valorização imobiliária e a desigualdade sócio-espacial.

Pode-se afirmar que o espaço urbano é um produto social resultante da ação dos seus agentes (que visam, via de regra, a acumulação de capital) e que alguns destes podem se articular para defender ou engendrar interesses específicos, mesmo que em detrimento de outros. O espaço urbano é marcado por tais engendramentos, o que pode criar mecanismos que levam às desigualdades sócio-espaciais.

Entende-se por desigualdades sócio-espaciais as diferenças alimentadas pelo próprio processo de produção do espaço, que é realizado socialmente, mas apropriado de forma privada. A base dessas desigualdades é inerente à realização do capitalismo, resumida pelas estratégias de classe em busca de mercadoria ou de riqueza para atender seus desejos ou necessidades.

Já a valorização imobiliária refere-se ao preço determinado pela sua edificação ou mesmo pela capacidade de edificação, variando de acordo com sua localização ou condições do terreno. O zoneamento urbano, por exemplo, que, em poucas palavras, determina as diretrizes das edificações, exerce influência no preço do solo urbano, por conseguinte, no preço do imóvel e na organização das cidades.

Nessa perspectiva, o principal objetivo desse trabalho é demonstrar qual a importância da valorização imobiliária nas desigualdades sócio-espaciais, mais especificamente no caso do Gama, cidade originada da segregação planejada de Brasília.



## **2. Desigualdade sócio-espacial**

De acordo com Harvey (1973, p. 304), as questões urbanas têm que ser consideradas como um conjunto das relações sociais estabelecidas pela sociedade como um todo. É com essa visão que trabalha com a teoria dos desenvolvimentos geográficos desiguais para compreender a nossa realidade.

Harvey (2000) desenvolve essa teoria com base na necessidade de se compreender histórica e geograficamente as formas culturais e os modos de vida distintivos que contribuem para a dinâmica espaço-temporal e a cultura capitalista da mercadoria. Para isso, apresenta dois componentes fundamentais: a produção de escalas espaciais e a produção da diferença geográfica.

O primeiro componente trata do aspecto vital da produção da escala na teoria dos desenvolvimentos desiguais. É a partir dela que se percebe de maneira diferenciada o caráter das coisas de acordo com a escala em questão, seja ela global, continental, nacional, regional, local ou pessoal. “O que parece relevante ou faz sentido numa dessas escalas não se manifesta automaticamente em outra” (HARVEY, 2000, p. 108).

O segundo componente é ilustrado pelo que o autor chama de mosaico geográfico. A história do homem na Terra e suas relações sociais formam um mosaico geográfico de ambientes e modos de vida socioecológicos, fruto das múltiplas atividades humanas no tempo que não podem ser resumidas a um legado histórico-geográfico. As diferenças geográficas são reproduzidas continuamente por meio de processos político-econômicos e socioecológicos do presente, como nos informa Harvey:

“O exame do mundo em qualquer escala particular revela de imediato toda uma série de efeitos e processos que produzem diferenças geográficas nos modos de vida, nos padrões de vida, nos usos dos recursos, nas relações com o ambiente e nas formas políticas e culturais.” (HARVEY, 2000, p. 111)



Em outras palavras, o desenvolvimento geográfico desigual é resultado das mudanças das escalas associadas à produção de diferenças geográficas. Os processos de diferenciação são igualmente econômicos, sociais e políticos, mas têm se tornado mais voláteis em épocas recentes devido também a mudanças no processo de globalização. Ou seja, o mosaico geográfico, ainda que com rebatimentos do passado, não é estático, movimenta-se em todas as escalas, resultando num desenvolvimento geográfico desigual. Cita-se como exemplo:

“Os especuladores (com apoio financeiro internacional) que procuram maximizar ganhos a partir de aumentos dos preços do aluguel da terra, por exemplo, estão agora reformulando radicalmente os ambientes metropolitanos de Xangai e de Moscou, tanto quanto os de Londres e Nova York. A busca mais generalizada de aluguéis diferenciados cria diferenças geográficas proporcionalmente à intensidade dos investimentos do capital, com frequência garantindo que regiões com abundância de capital fiquem mais ricas enquanto as carentes ficam relativamente mais pobres.” (HARVEY, 2000, p. 111)

Dessa forma, pode-se dizer que os discursos sobre globalização apregoam erroneamente que os processos são determinados na escala global, quando na verdade as escalas espaciais se entrelaçam e criam amplas ramificações sociais, econômicas e políticas. Não obstante essas diferenciações serem voláteis e as escalas mudarem rapidamente, os desenvolvimentos geográficos desiguais permitem uma melhor compreensão das intensas contradições existentes nas trajetórias capitalistas de globalização. Embora os efeitos (positivos e negativos) variem de lugar para lugar, é no local que se encontram os padrões do mal provocado nas escalas e diferenças geográficas, cujo objetivo é revelar o conteúdo de classe na vasta gama de diferenças.



A esse respeito, Carlos (2005) informa que a realidade é apreendida como produção sócio-espacial e o espaço é condição, meio e produto da realização da sociedade, ao passo que

“(...) os dois conjuntos de relações estruturadas, o social e o espacial, não são apenas homólogos, no sentido de provirem das mesmas origens no modo de produção, como também dialeticamente inseparáveis.” (CARLOS, 2005, p. 02)

Dessa forma, a contradição entre a produção social do espaço e sua apropriação privada é o fundamento da diferenciação enquanto intrínseca à produção espacial. O espaço é condição, meio e produto da reprodução social, revelando uma prática que é sócio-espacial e que tem seu âmago de desigualdade inclusive no fato de envolver, além da mercadoria, a produção da vida.

Para compreender os elementos que fundam a diferenciação sócio-espacial, a autora em referência desvenda níveis e escalas com base no ponto de vista da realização do capital, no ponto de vista da realização do político e no ponto de vista da realização da sociedade. No primeiro nível, a produção do espaço se dá sob a busca racional do lucro e do crescimento, como informa a seguir:

“Este nível envolve também a ação dos promotores imobiliários, das estratégias do sistema financeiro e aqueles da gestão política, às vezes de modo conflitante, em outros momentos de forma convergente de modo a orientar e reorganizar o processo de reprodução espacial através da realização da divisão sócio-espacial do trabalho, promovendo especializações de área, hierarquizando lugares e fragmentando os espaços vendidos e comprados no mercado (como mediação necessária).” (CARLOS, 2005, p. 06)



No plano do político, o território é definido como ação do Estado, que intervem no processo de produção da cidade a partir do planejamento – normatiza e instrumentaliza o espaço. Ou seja, o Estado usa as políticas públicas para direcionar e regularizar fluxos, valorizando o espaço pelo planejamento.

No plano social é onde se realiza a vida cotidiana, marcada pela dialética entre o desejo e a necessidade, entre o uso e a troca, revelando os conflitos da sociedade a partir da realização do político e do econômico. Assim, as relações sociais se realizam num determinado lugar enquanto modos de apropriação do espaço para a realização da vida em todas as suas dimensões (ultrapassando a produção de mercadorias), como pode-se observar a seguir:

“Neste nível de realidade o espaço produzido assume a característica de fragmentado (como decorrência da ação dos empreendedores imobiliários e da generalização do processo de mercantilização do espaço) revelando que as estratégias que percorrem o processo de reprodução espacial são estratégias de classes, referem-se a grupos sociais diferenciados, com objetivos, desejos e necessidades diferenciadas, o que tornam as estratégias conflitantes.” (CARLOS, 2005, p. 07)

Acrescenta ainda que é preciso ir além do debate da diferenciação sócio-espacial como geradora de complementaridade e hierarquia, pensando-a como produto e condição da realização do capitalismo. No processo de produção do espaço, é produzido enquanto mercadoria e seu acesso pela sociedade se dá de forma diferenciada, gerando conflitos em torno dele. Ou seja, a produção do espaço realiza-se enquanto condição, meio e produto da sociedade capitalista, cuja base é a desigualdade inerente ao capitalismo (resumida pelo acesso à riqueza). A diferenciação espacial é um produto dessa desigualdade, o que revela no espaço as estratégias de classe. Dessa forma (e em conexão com o tema proposto nesse trabalho),



“A produção do espaço enquanto mercadoria faz do acesso à cidade uma relação necessariamente mediada pelo mercado imobiliário – como norma, o que gerou um amplo movimento de luta pela moradia, e como ocupação o que vem rompendo esta lógica, questionando-a. Nesta condição a casa ganha condição de valor de troca, mas para que a vida se realiza há necessidade de outros acessos – aos espaços públicos, por exemplo.” (CARLOS, 2005, p. 11)

### **3. Valorização imobiliária**

Como ponto de partida apenas para a conceitualização desse tema, tomamos por base a tradição neoclássica para verificar como se dá a coordenação espacial. Em suma, essa teoria trabalha sob a perspectiva do mercado de localização residencial, acredita em uma ordem espacial estável e eficiente a partir da coordenação das ações individuais por esse mercado. De acordo com Abramo (2001), a idéia é de que o indivíduo escolhe um bem ou imóvel de acordo com a satisfação que lhe pode ser proporcionada, com base na distância do centro da cidade e no consumo de espaço, por exemplo, e são suas escolhas que contribuem para a configuração intra-urbana. Ou seja, determinantes que não estivessem intrínsecos ao mercado não influenciariam nessas escolhas, por conseguinte, na configuração espacial. Pode-se inferir, então que, de maneira simplificada, dentro desse mercado, a valorização imobiliária teria por base as escolhas de localização, sujeitas à distância do centro da cidade e explicadas pela oferta de renda.

Em outras palavras, a oferta de renda é decisória para uma localização de equilíbrio. Um dos embates dessa teoria é o de que, seguindo a lógica da teoria do consumidor, os desejos de consumo do indivíduo seriam limitados pelo rendimento ou pelo preço do lugar. Para morar em determinado lugar, uma família deverá oferecer uma renda igual ou maior do que a do mercado para evitar a concorrência, sabendo que, se desejar ficar mais próximo do centro, a oferta de renda deverá ser maior que a do mercado.



O importante em frisar essa teoria é que, dentro de uma de suas abordagens, o mercado é formado por decisões autônomas e descentralizadas. O equilíbrio espacial se resume ao fato de o agente que apregoar a mais alta oferta de renda é que ganha determinada localização. Assim se dá o valor de mercado e quanto mais alta a oferta, mais próximo do centro. Portanto, deve-se considerar também que, apesar das limitações, esse utilitarismo individual (baseado na relação entre os custos com deslocamento e as ofertas de renda) pode ser relevante para entender a valorização imobiliária (já que esta não depende apenas de fatores intrínsecos ao mercado, como também a fatores sociais, etc). Enfim, trata-se de um modelo que, por isso, não considera, por exemplo, que o espaço não é consumido de maneira uniforme ou constante.

Apesar de a síntese neoclássica ainda ser a base do discurso espacial urbano contemporâneo, o objetivo de mencioná-la aqui é meramente como ponto de partida para a leitura sobre a valorização imobiliária, até porque ela nos mostra que as escolhas individuais (que também tem seu embate, ainda que indiretamente, na valorização imobiliária) podem ser reguladas inclusive por determinantes externos ao mercado.

Ainda a respeito do valor do imóvel, Gonzales (1980) informa que o quadro construído das cidades manifesta os problemas urbanos e para compreendê-los é necessário descobrir como este quadro se desenvolve. Para isso, apresenta três evidências. A primeira trata do quadro construído enquanto um objeto em movimento, ao passo que a cidade pode se expandir e se alterar. Este movimento possui regularidades, sendo que o processo de crescimento das cidades pode ter mecanismos comuns. A segunda trata do quadro físico se expandindo para atender ao uso e à reserva (especulação), o que leva a cidade à estratificação dos espaços e à segregação de populações e atividades para áreas de cada vez pior qualificação urbana.

“Segundo o movimento do valor do local urbano, os setores vão se diferenciando em seu padrão físico, através de alterações no seu quadro construído e o processo de estratificação sócio-espacial, por conta da revalorização dos setores, realoca as camadas da





população, segundo a correlação entre suas rendas e salários e os novos preços dos imóveis.” (GONZALES, 1980, p. 02)

A terceira trata da divisão social do espaço urbano fortemente ligada com o valor mercantil dos imóveis. O valor do imóvel é dado pelo preço pago pelos terrenos ou ao valor do imóvel pela sua localização. “O preço dos imóveis urbanos é, pois, dominante na determinação das formas concretas do crescimento e transformação das cidades.” (GONZALES, 1980, p. 03)

A atividade residencial ocupa parte significativa do solo urbano, que é parcelado, comercializado e recebe melhorias (trabalho): arruamentos, infra-estrutura (água, luz, esgoto, etc), asfalto nas vias de acesso, ajardinamentos, serviços de limpeza urbana, etc. Esses são alguns dos fatores através do qual os lotes se valorizam. Dessa maneira, “o solo urbano tem valor porque nele ou em torno dele existe trabalho e os lotes urbanos tem um preço de mercado como objetos comercializáveis.” (GONZALES, 1980, p. 04)

A autora afirma ainda que o solo urbano é parte integrante na produção dos imóveis urbanos edificados. É o preço do solo que influenciará no valor do imóvel e, por conseguinte, na estratificação dos espaços residenciais (ou seja, nas desigualdades sócio-espaciais).

“O solo é mercadoria com um preço e um valor comercial determinado. Seu preço é determinado pela renda fundiária que ele propicia (...). Assim, o preço da terra é determinado de acordo com a renda anual que ela proporciona e de acordo com a taxa de juros que os bancos pagam pelos depósitos.” (GONZALES, 1980, p. 08)

O solo urbano deve ser considerado uma mercadoria especial e para analisar a formação do seu preço (e, por consequência, o desenvolvimento do valor do imóvel) pode-se basear nos conceitos do sistema de produção de mercadorias, como o de renda fundiária. Fazendo uma analogia com a renda do solo agrícola, a renda fundiária urbana, por sua vez,



se desenvolve sob as seguintes formas: renda absoluta, renda diferencial e renda de monopólio.

Na Renda Absoluta, os donos da terra ganham pela sua propriedade em relação ao preço geral de produção. A renda não é devido à propriedade da terra e sim pelo seu uso. Trata-se de um lucro suplementar devido à diferença entre os preços de mercado e os preços de produção do alojamento (condição para a determinação de valor para o terreno).

Já na Renda Diferencial I, o lucro provém da situação dos terrenos edificáveis e das condições materiais e técnicas (gastos com preparação do terreno, com as bases de construção, com a acessibilidade do local, com o aluguel, etc). Na Renda Diferencial II, o lucro é resultante do zoneamento (terreno edificado em altura em certo setor ou construção mais luxuosa, etc). Além da edificação, o imóvel deve ser valorizado pela acessibilidade à qualidade do ar, aos níveis de saneamento, aos serviços urbanos, pela vizinhança (nível social), atividades do local, etc. São condições que contribuem para a Renda Diferencial.

A Renda Monopólica é a que determina a medida do preço do solo urbano (enquanto as rendas diferenciais determinam as diferenças entre essas medidas). O lucro provém da raridade do solo urbano, ao *status* dos setores, às condições especiais de produzir em quantidades limitadas alojamentos com preços superiores ao valor da produção. O valor da troca independe da quantidade de trabalho.

Assim, o valor do terreno urbano é determinado pela sua edificação ou capacidade de edificação, o que varia nos diversos pontos da cidade de acordo com a localização ou com as condições do terreno. Além disso, é a renda do solo urbano que determina o seu preço no mercado.

Enfim, essas rendas determinam em diferentes níveis as variações nos preços dos imóveis urbanos, além de poderem dominar a estratificação e a segregação (manifestações das desigualdades sócio-espaciais). Não obstante, permitem prever a valorização nos setores da cidade e a transformação do seu quadro físico. Dessa forma,

“(…) Na realidade, o que se estabelece na evolução da cidade é um jogo de ação e reação entre as rendas possíveis de auferir em cada momento nos determinados setores e as tipologias resultantes pelo investimento de capital na produção do quadro construído.”  
(GONZALES, 1980, p. 19)

À guisa de conclusão desse referencial teórico, a produção do quadro físico-espacial da cidade deve-se a condições concretas de se desenvolver e realizar a Renda Fundiária Urbana, o que pode (tendo em visto o que foi levantado na primeira parte conceitual desse trabalho) desencadear fatores que desenvolvam as desigualdades sócio-espaciais, como a segregação, a estratificação, etc.

#### **4. A valorização imobiliária no Gama – o reforço das desigualdades sócio-espaciais**

O Gama foi construído em 1960 para abrigar os construtores da capital federal, distanciando-se, por isso, a 30Km de Brasília. Pelo seu plano original, com aspecto urbanístico hexagonal, ficou conhecida como cidade colméia, com espaços bem delineados, setores definidos e sistema viário determinante para a organização da cidade. No início dessa cidade, sua população era composta basicamente por famílias removidas de áreas submersas pelo Lago Paranoá, ou seja, pelos que não podiam pagar pelo acesso à Brasília.

De acordo com dados da Codeplan, possui uma área total de quase 300 Km<sup>2</sup> e sua área urbana está dividida em setores norte, sul, oeste, leste, central, industrial e DVO, sendo que a maioria da população urbana ainda é proveniente de outras cidades brasileiras.

Com a valorização imobiliária, houve um desvirtuamento do plano original, o que ficou mais evidente na última década. A incompatibilidade entre a realidade e as normas vigentes, áreas públicas sem destinação, a violência, a falta de investimento público, equipamentos e serviços deficitários, o atendimento a interesses específicos e a ocupação ilegal são alguns dos fatores que, aliados à valorização desequilibrada dos imóveis,



contribuem para um quadro marcado pela desigualdade sócio-espacial. Os habitantes são obrigados, por exemplo, a disputar pelo acesso ao único hospital público da cidade e às escolas com a população de cidades vizinhas, especialmente do entorno do Distrito Federal. Além disso, os moradores de alguns setores da cidade convivem com a deficiência no comércio, tendo que se deslocar para áreas mais privilegiadas como o Setor Central para usufruir não só do comércio, como dos equipamentos em geral concentrados nesse local.

Na última década houve uma perceptível valorização das terras no Gama. No entanto, aumentaram também os problemas com os quais a sociedade se debate diuturnamente, como os problemas referentes à infra-estrutura e serviços, e que contribuem para um espaço urbano desigual por excelência. Aliado a esse fator, o aumento da população dessa cidade tem acarretado o crescimento de suas periferias, tornando ainda mais acirradas as desigualdades sócio-espaciais e os problemas urbanos. Áreas que antes eram rurais estão sendo parceladas e transformadas em área urbana, como é o caso da Ponte Alta Norte, que já é chamada vulgarmente de Setor de Mansões do Gama. Este local, mesmo desprovido de infra-estrutura e não sendo legalizado, tem crescido vertiginosamente nos últimos cinco anos e abriga casas melhores do que as do Setor Central, que é o mais valorizado do Gama.

É importante frisar também o aumento da construção de apartamentos em lotes residenciais unifamiliares para o aluguel. Mesmo indo de encontro às diretrizes do Plano Diretor Local, tornou-se muito comum em quase todos os setores da cidade e já é uma fonte alternativa de renda dos habitantes (FRAZÃO, 2004). A construção de apartamentos na cidade não está mais restrita a esses casos, tendo visto que têm sido construídos prédios para a classe média no setor que antes era destinado a implantação de fábricas de pequeno e médio porte.

Enfim, cada setor da cidade tem suas particularidades na apropriação do espaço. Pode-se dizer até que são hierarquizados, pois a população que não pode pagar pelo seu acesso, vai sendo expulsa para outras áreas da cidade, que nem sempre apresentam os recursos necessários.



## **5. Considerações finais:**

Em suma, se a valorização imobiliária influencia no espaço urbano e se o espaço urbano reflete a sociedade capitalista como um todo (inclusive com suas desigualdades), logo a valorização também exercerá influência nas desigualdades sócio-espaciais. Assim sendo, percebeu-se que na cidade em questão, à medida que há uma valorização dos imóveis, há também um agravamento das desigualdades sócio-espaciais. A população que se localiza nos imóveis menos valorizados, por exemplo, é obrigada a encarar também uma infra-estrutura deficiente. Ao mesmo tempo, o gabarito dos edifícios é aumentado, são construídos cômodos nos fundos das casas e prédios de quitinetes em lotes de residência unifamiliar, contribuindo para um ambiente urbano cada vez mais desigual.

Diante das questões elencadas, o estudo relacionando a valorização imobiliária e a desigualdade sócio-espacial pôde contribuir para um esclarecimento dos problemas urbanos e sua evolução e, com a sua continuação, talvez possa ainda colaborar para a possibilidade de amenização de alguns dos conflitos gerados pelas desigualdades sócio-espaciais.

## **6. Referências bibliográficas**

ABRAMO, Pedro. *Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial*. Bertrand Brasil, Rio de Janeiro, 2001.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Diferenciação sócio-espacial. In *O espaço urbano*. Contexto, São Paulo, 2005.

FRAZÃO, Dulciene da Costa. *A terra mercadoria e a valorização fundiária: estudo de caso da cidade do Gama*. Brasília, 2004, mimeo.

GONZALES, Suely F. N. *A renda do solo urbano – hipóteses de explicação do seu papel na evolução da cidade*. Brasília, 1980, mimeo.

GOTTDIENER, Mark. *Ecologia, economia e geografia urbanas*. São Paulo, Edusp, 1997.

HARVEY, David. *Social justice and the city*. The Johns Hopkins University Press, Baltimore, 1973.

\_\_\_\_\_. *Espaços de esperança*. Edições Loyola, São Paulo, 2000.

[www.codeplan.gov.br](http://www.codeplan.gov.br) (acesso em 07/11s/07).