

A configuração territorial da verticalização urbana na periferia goiana de Brasília, Brasil

Joesley Dourado

da Universidade de Brasília – Distrito Federal – Brasil

joesleyb@gmail.com

Resumo: O objetivo geral desta pesquisa é analisar o processo de verticalização urbana na periferia goiana de Brasília. O primeiro objetivo específico é discutir como o processo de metropolização do espaço se manifesta na relação entre Brasília e Valparaíso de Goiás, e o segundo é analisar a configuração territorial do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás entre os anos de 2009 e 2017. A primeira etapa da pesquisa foi a de pesquisa bibliográfica com destaque para as contribuições teóricas de Lencioni (2003, 2011, 2017), Villaça (2012), Souza (1994), Somekh (1997) e Ramires (1998a, 1998b). No segundo momento partiu-se para a pesquisa documental nos registros da Prefeitura Municipal onde foi possível relacionar os edifícios que, no terceiro momento, mediante as incursões em campo foram referenciados. Constatou-se que no atual contexto do processo de metropolização, Valparaíso de Goiás está inserido na dinâmica metropolitana de Brasília e a verticalização urbana e seus produtores focaram sua atuação no eixo rodoviário da BR 040 que foi o *locus* privilegiado do processo.

Palavras-chave: Metropolização. Brasília. Valparaíso de Goiás. Área Metropolitana de Brasília.

Introdução

Sob a perspectiva do processo de metropolização do espaço, uma cidade já não corresponde mais a um município. Enquanto a cidade pode ser entendida como um fenômeno socioespacial os municípios estão ligados ao caráter institucional e administrativo da gestão do território. Essa realidade tem imposto conflitos e apresentado alternativas para a vida social.

A metrópole contemporânea não pode ser entendida se investigada somente pelo prisma intraurbano. Ela não respeita limites administrativos e sua influência se expande para além da sua circunscrição oficial. Com a metrópole de Brasília não é diferente. Planejada para desempenhar o papel de *locus* privilegiado da administração pública federal, ela avança para fora do quadrilátero inicialmente proposto e se manifesta nos municípios goianos vizinhos que passam a constituir uma parte da própria metrópole brasiliense. Apesar de oficialmente limitada ao quadrilátero do Distrito Federal-DF ela entende-se sobre o espaço dos municípios goianos que a circundam, formando uma verdadeira Área Metropolitana.

Os municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília-AMB sofrem com a extensão da sua área de ocupação e o aumento do contingente demográfico devido a indisponibilidade política de terra existente no DF. Apesar da grande quantidade de terrenos disponíveis para a construção de moradias, o monopólio estatal e sua baixa disponibilidade para compra, soma-se ao rígido controle de zoneamento, o que contribui para a supervalorização da terra e impacta diretamente os valores das unidades habitacionais no quadrilátero da capital federal.

Os municípios goianos limítrofes ao DF recebem parte do contingente populacional que foi “empurrado” pelo Governo do Distrito Federal-GDF para fora da capital federal. Além de receber migrantes de todas as partes do Brasil que inicialmente se instalam no DF, existe também uma considerável participação de moradores já radicados há vários anos em território brasiliense – e mesmo naturais do DF – que estão à procura de moradia a preços mais acessíveis, de maneira que se deslocam rumo a fronteira entre as duas unidades.

A partir do ano de 2009, estes municípios goianos experimentam um incremento na atividade da construção civil, em muito devido aos recursos subsidiados do Programa Minha Casa Minha Vida, onde observa-se a acentuação de um processo espacial: a verticalização urbana. Antes restrita aos núcleos metropolitanos e localizações peculiares onde o preço do solo urbano é demasiadamente valorizado, agora, a forma geográfica do edifício tem sido difundida em diversos contextos urbanos, inclusive na periferia metropolitana de Brasília.

Na AMB, Valparaíso de Goiás, município que possui a maior densidade demográfica do estado goiano, é o protagonista deste processo. A produção de edifícios, a partir de 2009 tornou esta forma geográfica recorrente na paisagem, porém sua distribuição pelo espaço urbano não é uniforme, observando-se que o processo verticalização urbana é materializado em localizações bastante específicas.

Os processos espaciais que ocorrem em Valparaíso de Goiás não podem ignorar a perspectiva *dual* na qual este município está inserido: na perspectiva intrametropolitana, entende-se que a metrópole de Brasília é uma única cidade que acaba englobando diversos municípios, mais precisamente aqueles que formam sua Área Metropolitana. Portanto, a verticalização urbana naquele município goiano pode ser entendida como um processo que ocorre na periferia de uma metrópole. Na perspectiva intraurbana, parte-se do pressuposto que a configuração territorial da verticalização urbana não acontece de maneira aleatória, sendo guiado pelos seus produtores de maneira que o solo urbano possa ser explorado a render o maior lucro possível.

Neste contexto, o objetivo geral desta pesquisa é analisar o processo de verticalização urbana na periferia goiana de Brasília. O primeiro objetivo específico é discutir como o processo de metropolização do espaço se manifesta na relação entre Brasília e Valparaíso de Goiás, e o segundo é analisar a configuração territorial do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás entre os anos de 2009 e 2017.

Passos metodológicos

A primeira etapa do trabalho foi a de pesquisa bibliográfica, de maneira que o entendimento teórico dos processos investigados pudesse ser alcançado. Contribuíram para a discussão acerca do processo de metropolização do espaço Lencioni (2003, 2011, 2017), Soares (2015) e Villaça (2012) enquanto a verticalização urbana foi analisada pelos apontamentos de Mendes (1992), Souza (1994), Somekh (1997) e Ramires (1998a, 1998b).

Na segunda etapa, foram realizadas diversas incursões em campo entre os meses de maio e novembro de 2018. Por meio de entrevista aos representantes de cada um dos condomínios foi possível estabelecer a quantidade de edifícios e unidades habitacionais. Ainda na fase de campo foram realizadas as marcações de cada ponto referente aos condomínios para obter as coordenadas necessárias para subsidiar a elaboração dos mapas. O foco da pesquisa esteve voltado para o processo de verticalização urbana com função habitacional, portanto, foram desprezados todos os edifícios com função comercial ou mesmo com função mista.

É importante salientar que, conforme será discutido adiante, todos os edifícios com função habitacional produzidos em Valparaíso de Goiás após o ano de 2009 estão no interior de condomínios. Assim, ao invés de ser feita a marcação individual de cada edifício, optou-se por representar graficamente os respectivos condomínios nos quais eles estão inseridos. Desta maneira, a marcação de cada ponto foi realizada na portaria de acesso para pedestres.

Outro importante apontamento metodológico diz respeito ao recorte temporal estabelecido. O ano de 2009 foi escolhido como o inicial para a pesquisa considerando que foi o ano de lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida por parte do Governo Federal que foi o motor financeiro do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás neste período. Sem os juros subsidiados e sem os descontos oferecidos pelo programa para a aquisição dos imóveis, certamente o processo não teria alcançado os resultados constatados.

Em pesquisa junto a Divisão de Obras da Superintendência de Serviços de Fiscalização Municipal-SUSFIM, foi possível verificar a quantidade de alvarás de

construção e cartas de “habite-se” emitidos pelo município a partir do ano de 2010. Partindo desta relação, foram enumerados os edifícios de 4 (quatro) ou mais pavimentos ocupados ou em processo de construção, voltados para a habitação, em Valparaíso de Goiás desde o ano de 2010 até 2017.

Entendido que o período de construção de um edifício é extenso e diante da falta dos registros na SUSFIM, considerou-se que os edifícios habitados no ano de 2010, portanto com carta de “habite-se” emitida no ano de 2010, tiveram sua construção iniciada no ano de 2009.

Para os edifícios que até dezembro de 2017 não possuíam carta de “habite-se” estabeleceu-se como ano de início da construção aquele no qual foi emitido seu respectivo alvará de construção pela Prefeitura Municipal. Logo, cruzando a relação entre alvarás e cartas emitidas foi possível identificar aqueles já ocupados e os que ainda estavam em fase de construção.

Sabe-se que o edifício é a forma material do processo de verticalização urbana, porém entende-se que é o seu fracionamento – as unidades autônomas – que podem ser Unidades Habitacionais-UH, as responsáveis por cumprir as funções para quais ele foi produzido. Neste sentido, em diversos momentos, além de considerar os edifícios produzidos utiliza-se também as UH's para mensurar o referido processo.

A metropolização do espaço na contemporaneidade

Segundo Lencioni (2011) o processo de metropolização do espaço deve ser entendido como uma transformação do processo de urbanização, um estágio mais avançado daquele, e uma determinação histórica da sociedade contemporânea. Para a autora,

O processo de metropolização do espaço se expressa na intensificação e multiplicidade dos fluxos de pessoas, mercadorias e informações, bem como pelo crescimento do número de cidades conurbadas, onde não se distingue muito bem, na continuidade da área construída, o limite municipal de cada uma delas (LENCIONI, 2011, p. 136).

A autora entende que a metropolização é uma fase do desenvolvimento urbano na medida que é uma continuidade, uma sucessão do processo de urbanização, porém, possui características distintas. “É como se a metropolização do espaço se constituísse em uma segunda natureza da urbanização, no sentido de uma urbanização com nova essência e substância” (LENCIONI, 2017, p. 150).

Para Soares (2015) a metropolização também é um processo que sucede a urbanização sendo composto de atributos qualitativos ainda mais complexos. Ele acrescenta que é um

fenômeno típico das sociedades de capitalismo tardio onde a concentração da economia nas metrópoles era imprescindível para subsidiar o desenvolvimento dos países industrializados.

O processo de metropolização do espaço foi visto por Santos (2013) como o aumento do número de cidades com mais de um milhão de habitantes (cidades milionárias). Para o autor, as cidades com mais de um milhão de habitantes refletem a “nova realidade da macrourbanização ou da metropolização” (SANTOS, 2013, p. 83). Ele ainda destaca que é a partir dos anos 1970 que a urbanização alcança um novo patamar, da perspectiva quantitativa e qualitativa, que culmina nos processos de macrourbanização ou metropolização.

Enquanto a metropolização do espaço pode ser entendida como um processo, a metrópole pode ser encarada como sua forma material. Anteriormente uma “grande cidade” no sentido de cidade de grande importância, relevância, hoje é possível afirmar que a metrópole é uma “cidade grande”, considerando que a coesão interna que era proporcionada pela atividade industrial, foi suplantada pela lógica de expansão e espraiamento da metrópole contemporânea. A metrópole contemporânea, segundo Lencioni “apresenta uma forma territorial nova, que pode ser descrita como uma ampliação da metrópole moderna, herdada do processo de urbanização e industrialização” (LENCIONI, 2011, p. 135).

Para definir uma metrópole, Lencioni destaca as seguintes características:

Hoje em dia, sejam quais forem as interpretações do que vem a ser uma metrópole, alguns pontos são comuns. Um desses é a ideia de que a metrópole se constitui numa forma urbana de tamanho expressivo, quer relativo ao número de sua população, quer em relação à sua extensão territorial o segundo ponto é que a metrópole possui uma gama diversa de atividades econômicas, destacando-se a concentração de serviços de ordem superior; o terceiro é que ela se constitui num *lôcus* privilegiado de inovação; o quarto é que se constitui num ponto de grande densidade de emissão e recepção dos fluxos de informação e comunicação, e o quinto é que a metrópole se constitui num nó significativo de redes, quer sejam de transporte, informação, comunicação, cultura, inovação, consumo, poder ou, mesmo, de cidades (LENCIONI, 2017, p. 201).

A metrópole formada durante o processo de industrialização tem sofrido uma metamorfose. Inicialmente forjada sob a tutela do regime de acumulação fordista, que exigia uma grande cidade que abrigasse todas as etapas da produção industrial, hoje, a metrópole, cumpre a função de ser o *lôcus* das atividades de gestão da informação, dos capitais e dos processos produtivos que agora estão desconcentrados em diversos pontos do globo.

Desta maneira, entende-se que o processo de metropolização está assentado sob uma estrutura não mais industrial e sim informacional da sociedade contemporânea. Antes uma grande cidade, a forma da metrópole atual é dispersa, composta por uma série de núcleos e é territorialmente difusa, quase que por regra avançando para além de sua delimitação

administrativa e institucional, produzindo uma série de novos arranjos espaciais. A função desta nova metrópole é a de mediadora entre o mundial e o lugar, sendo responsável pela gestão dos capitais e da informação na sociedade contemporânea assentada sob a estrutura do modo de produção capitalista.

A metrópole não respeita limites administrativos, ela avança sobre espaços contíguos que ao participar dessa dinâmica passam a constituir uma parte da própria metrópole. Nesta perspectiva, Lencioni destaca que a metropolização do espaço “não reconhece as fronteiras administrativas, ele transcende a ela e produz um aglomerado metropolitano com alta densidade de área construída apresentando áreas bastante conurbadas e interrompidas, aqui e acolá” (LENCIONI, 2003, p. 36).

Assim, é possível afirmar que a metrópole não pode ser encarada numa perspectiva que abarque somente sua estrutura intraurbana, o que aqui é chamado de “núcleo metropolitano”, o espaço circunscrito aos seus limites oficiais. Nem tampouco se pode desprezar sua influência socioespacial para investigar processos que ocorrem fora da sua delimitação institucional, mas que são em sua origem diretamente vinculadas à ela. Uma maneira de entender essa dinâmica parte da diferenciação entre as definições de cidade e município:

As cidades são dinâmicas e se alteram continuamente no tempo. Os municípios são estáticos e se alteram em datas marcadas. As cidades são um fenômeno social, econômico e geográfico; e, como tal, altamente mutáveis. Sua existência e transformações não podem ser determinadas por lei. Sem entrar no mérito, o fato é que o processo de criação e extinção de municípios é um processo “artificial”, em relação à realidade econômica, social e geográfica que é uma cidade. O município é uma entidade estática; a cidade, não. Não há qualquer relação entre a cidade – como realidade geográfica, econômica e social – e o município, cuja existência decorre de outra lógica (VILLAÇA, 2012, p. 234).

O autor ao continuar sua reflexão evidencia que nenhuma cidade para de crescer no limite do município, porém politicamente a cidade termina no recorte administrativo. Um obstáculo natural, uma avenida pode separar os municípios, de maneira de que de um lado há uma um conjunto de leis, uma câmara de vereadores, um prefeito e do outro lado é outro conjunto institucional. Para ele, “do ponto de vista social, econômico e geográfico, o limite municipal é uma linha totalmente artificial e ilógica” (VILLAÇA, 2012, p. 234).

Ao tratar do caso das metrópoles brasileiras, Villaça destaca que em um momento anterior cada cidade correspondia a um município, todavia as conurbações metropolitanas constituem um novo tipo de cidade:

(...) A área urbana metropolitana contínua (a que se vê de avião) é uma única cidade sob os pontos de vista físico-territorial, econômico e social, por mais que ela esteja retalhada em vários municípios.
(...)

A metrópole é uma devoradora de cidades e uma criadora de bairros. Ela transforma cidades em bairros (VILLAÇA, 2012, p. 233).

Ainda que “transformadas em bairros”, como os municípios estão fora da circunscrição oficial, o reconhecimento, a administração e o cotidiano destes espaços é repleto de conflitos e potencialidades. Carlos entende que a área de influência da metrópole ganha novas centralidades na contemporaneidade, “deslocando a periferia pobre, ultrapassando os seus limites administrativos criando novas contradições entre crescimento econômico e gestão do espaço” (CARLOS, 2013, p. 45).

A verticalização urbana: um processo espacial

O progresso das técnicas utilizadas pela construção civil, os avanços experimentados no campo da mecânica e a invenção do elevador inseriram um novo conteúdo à forma e o processo de verticalização. Agora, a tecnologia construtiva permite que se construa edifícios cada vez mais altos, com maior quantidade de pavimentos, de maneira que possa ser atribuída diversas funções a custos cada vez menores para o construtor, difundindo este objeto geográfico pela paisagem das mais diversas realidades urbanas. Desta maneira, pode-se entender este processo como a “multiplicação do solo urbano, possibilitada pelo elevador” (SOMEKH, 1997, p. 20).

Para Ramires (1998a) a verticalização urbana não deve ser vista como consequência natural da urbanização, mas uma alternativa escolhida pelos diversos atores que envolvem a estrutura interna das cidades. Parte-se do pressuposto que não é a indisponibilidade de terrenos para a construção de moradias horizontais que impulsiona a verticalização. Esta acontece devido a articulação de interesses de vários agentes.

Para entender a verticalização urbana pode-se partir da premissa que ela é um processo espacial. Como todo processo espacial, ela possui uma forma, uma função que estão dispostos e organizados de acordo com os interesses de uma estrutura social.

Para Souza “o edifício é antes de mais nada, a concentração material da arquitetura e da engenharia” (SOUZA, 1994). O edifício é um objeto geográfico que reúne um alto grau de conteúdo técnico, somente sendo possível sua realização atual em grande escala, mediante os avanços recentes que tem experimentado tanto a arquitetura com a engenharia civil.

Mendes (1992, p. 60) afirma que “o processo de verticalização, é apreendido como processo de construção de edifícios de 4 pavimentos ou mais”. Partindo deste pressuposto, é possível investigar a “forma material” da verticalização em sentido *stricto*. Assim, entende-

se que não é a altura do edifício por si própria que define a verticalização. É a quantidade de vezes em que o solo foi multiplicado, na forma de pavimentos sobrepostos, que é determinante. Logo, pode haver uma forma geográfica de altura monumental, que impacta demasiadamente a paisagem, porém sem a sobreposição de solos, ela não é um objeto a ser investigado como a materialização da verticalização urbana.

A função que esta forma desempenha, no caso brasileiro, é precipuamente habitacional. Ao contrário do que é visto em outras realidades no mundo, onde o edifício desempenha primordialmente atividades terciárias, em muitos casos sediando empresas e escritórios, o edifício habitacional é protagonista no processo de verticalização urbana no Brasil.

Uma vez que a forma do processo é o edifício e sua função é determinadamente habitacional, ainda é preciso destacar a estrutura social na qual ele está inserido. Para melhor analisar a estrutura, primeiro deve-se atentar para aqueles que “produzem” a verticalização, os que são responsáveis por difundir esta forma sob o espaço. Não se pode desprezar este grupo, para desmistificar a verticalização como “natural” nem tão pouco seu avanço como “espontâneo”. Ramires entende a dualidade da estrutura na qual está inserida o processo de verticalização. O autor destaca a relação entre os dois grupos da estrutura social e faz o paralelo entre eles. O primeiro grupo é o dos produtores, para os quais “está em jogo, fundamentalmente, as altas margens de lucros que se podem obter na produção de um espaço altamente monopolizado, como o das grandes cidades” (RAMIRES, 1998b, p. 74). Em segundo lugar estão os consumidores da mercadoria habitação vertical que ao comprarem uma unidade habitacional, compram também o status social, que o edifício representa para a sociedade. Ramires destaca que a dimensão simbólica da verticalização é atrelada a ideia de desenvolvimento e progresso:

Imbuído nesse simbolismo está a ideia de que a habitação coletiva era coisa de pobre e o edifício de apartamentos para ricos, para os que podiam por ele pagar. Dessa forma, a demanda por apartamentos também comporta uma demanda por ascensão social, já que se construiu a referida imagem, tornando-a um atestado público da condição sócio-econômica de seus moradores (RAMIRES, 1998b, p. 61).

O processo de verticalização pode ser entendido como a multiplicação do solo mediante a sobreposição de pavimentos construídos verticalmente na forma do edifício. O edifício é a realização material, o objeto técnico, a estrutura revelada. Apesar de o edifício representar a forma do processo, ele não é o produto final, a fração do espaço imbuída de valor, que será tratada como mercadoria. Essa característica é atribuída a sua subdivisão representada pela unidade autônoma.

A partir do fracionamento ou não em unidades autônomas propõe-se contribuir para diferenciar três formas pelas quais a verticalização se manifesta: edifício, sobrado e prédio. Todos podem ter quatro pavimentos ou mais, porém ao ser ocupado por uma única família (no caso do sobrado) ou por uma única empresa (no caso do prédio) eles não são sinônimos de “edifício”.

No edifício existe uma só construção, porém fracionada, subdividida em várias unidades distintas que podem ser ocupadas por diversos indivíduos diferentes que compartilham uma série de serviços em comum – como controle de acesso, taxa de condomínio, água, energia elétrica, gás – porém não perdem a autonomia no ambiente interno à sua unidade.

Consequentemente, a função que será exercida é o que diferencia os apartamentos dos escritórios. Enquanto o primeiro grupo tem a função habitacional e é destinado as pessoas, o segundo grupo abriga primordialmente atividades terciárias diversas, comumente sediando empresas. Ainda existem os edifícios de uso misto, que incorporam as duas funções.

No que diz respeito a configuração territorial da verticalização urbana, Souza (1994) afirma que ela é determinada por três variáveis: disponibilidade de terrenos grandes, a acessibilidade e o nível da renda. Segundo ela, há a sobrevalorização do espaço por meio do processo de verticalização que se instala em áreas já bem equipadas de infraestrutura. Para a autora, as áreas mais valorizadas que guardam proximidade com o local de moradia das classes dominantes e depois as áreas de expansão de moradia da classe média são os locais privilegiados do processo. Vale ressaltar que para Souza a relação da verticalização e a existência de infraestrutura prévia é umbilical como ela destaca:

Não há como negar que à geografia da verticalização corresponde a uma geografia da valorização, nitidamente acoplada, no seu processo de expansão, às disponibilidades de infra-estrutura, em decorrência das quais os pobres vão sendo permanentemente rechaçados (SOUZA, 1994).

Para Somekh (1997) a verticalização – em São Paulo – não se localiza somente nas áreas com infraestrutura consolidada e de preços fundiários elevados. Ela destaca que a produção imobiliária combina pelo menos duas estratégias de valorização: a racional, que foca sua atuação nas áreas que propiciam um maior preço final das unidades, e a extensiva, que aproveita áreas menos centrais, onde o terreno é menos valorizado. Assim, para a autora

Não se deve considerar que os preços altos da terra urbana são a causa do adensamento e da verticalização. Estratégias diferenciadas de valorização do capital imobiliário e lógicas de localização distintas dos diversos agentes e frações do capital justificam as áreas ocupadas fora do triângulo central, não só no período analisado, mas no duplo processo detectado: concentração (reprodução de áreas

já valorizadas e verticalizadas) e expansão (busca de novas frentes de valorização) (SOMEKH, 1997, p. 114).

Reflexão que se aproxima da constatação de Lefèvre (1979) que observou que as taxas de lucro nas vendas de apartamentos nos terrenos menos valorizados são significativamente maiores, potencializando a realização de lucros extraordinários, o que segundo o autor “vai perdurar até o dia em que os capitalistas desistirem de construir nos terrenos caros” (LEFEVRE, 1979, p. 104). Para ele, o comprador dos apartamentos não considera a localização da moradia como um fator determinante para a compra, considerando a disseminação de escolas e outros serviços habitacionais, a abertura de avenidas de trânsito rápido e a popularização do automóvel particular.

A configuração territorial da verticalização na periferia da metrópole

O período de consolidação de Brasília na década de 1970 é paralelo ao processo de metropolização do espaço no Brasil. Além disso, por não possuir traços de uma urbanização fordista pretérita, criada com o intuito de sediar os órgãos com poder de comando e gestão da administração pública federal, além de funcionar como um nó na rede viária recém implantada no país, a nova capital federal é extremamente receptiva ao processo de metropolização.

Para Ferreira (1999) o fato de abrigar a sede do poder público federal se impõe sobre a falta de diversificação de atividades econômicas, o que não diminui a característica metropolitana da cidade. Paviani assim define Brasília:

Brasília é, por nós, considerada como sendo formada por um conjunto heterogêneo que passa pelo Plano Piloto (ou o centro urbano), engloba as cidades-satélites e favelas, ditas invasões, atingindo também a periferia goiana, periferia esta funcionalmente vinculada à Capital Federal. Esse aglomerado urbano (espacialmente disperso) forma a metrópole, por nós batizada de Metrópole Terciária (PAVIANI, 2010, p. 83).

Para Ferreira e Penna (1996) a metrópole de Brasília cresceu socialmente fragmentada e espacialmente polarizada, o que gerou um mosaico multinucleado, onde os resíduos de inércia do desenvolvimento são muito preocupantes e passam a cumprir a função meramente residencial para a população pobre, dentro do espaço da capital ou mesmo em sua periferia fora do DF.

É neste contexto que está inserido Valparaíso de Goiás. Este município goiano conta com a população estimada em 164.723 habitantes e possui área territorial de 61,45 km², desta maneira é a maior densidade demográfica do estado de Goiás (IBGE, 2019). A

localização de Valparaíso de Goiás e sua dimensão em relação ao DF são destacadas na Figura 1.

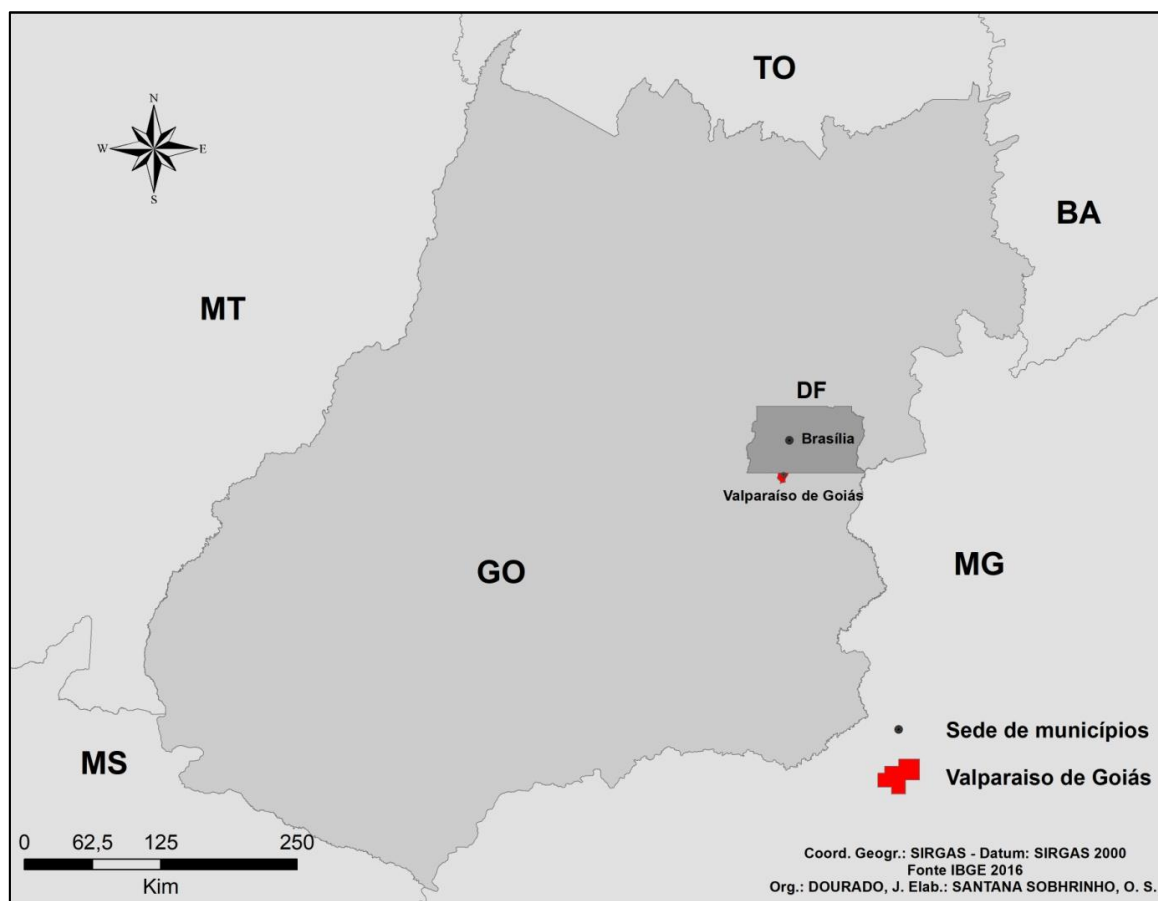


Figura 1. Localização de Valparaíso de Goiás

A Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios-PMAD de 2015 evidencia que 96% dos moradores de Valparaíso de Goiás não nasceram ali. No que diz respeito ao ano de chegada na cidade, destacam-se os últimos 15 anos, onde cerca de 47,8% dos moradores se estabeleceram naquele município. Ainda segundo a PMAD, 11,4% dos moradores nasceram no estado goiano enquanto o restante é composto de pessoas que sequer são naturais de Goiás. O Quadro 1 evidencia a importância da migração de moradores do DF para Valparaíso de Goiás, considerando que do total de imigrantes que residem na cidade goiana, mais de 53% tem como sua origem o Distrito Federal.

Quadro1. População, segundo a UF de onde veio para Valparaíso de Goiás

Unidade de Federação	Nº	%	% de Imigrantes
Total	174.156	100	
Não Mudou	7.173	4,12	
Imigrantes	166.982	95,88	100
Distrito Federal	89.709	51,51	53,72

Fonte: CODEPLAN – Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – PMAD – Valparaíso de Goiás – 2015

A PMAD ainda destaca que do total de habitantes de Valparaíso de Goiás, 18,8% trabalham na própria cidade e 20,9%, trabalham no Distrito Federal. Em outras palavras, mais de 45% das pessoas empregadas que moram em Valparaíso de Goiás, exercem suas atividades laborais no Distrito Federal, representando a importância da capital federal na economia do município goiano.

Reforçando as características do processo de metropolização do espaço onde no seu estágio atual é o setor terciário que impulsiona a atividade econômica das metrópoles, em Valparaíso de Goiás da população ocupada, a que está vinculada a alguma atividade remunerada, que corresponde a 40,89% da população do município, observa-se que cerca de 79,9% do total de ocupados estão agrupados no setor terciário onde se destacam as atividades de comércio (26,7% dos ocupados), serviços gerais (9,1% dos ocupados) e serviços domésticos (6,6% dos ocupados), conforme a PMAD 2015.

O município é dividido pela rodovia federal BR 040 o que contribui para o que Silva (2012) define como “corredor de povoamento” que segundo o autor segue no sentido de Brasília até o município de Luziânia, caracterizando-se “por um intenso movimento de pessoas e veículos num espaço intraurbano que dinamiza as paisagens. Incorpora o caráter conurbado e conflituoso característico da vida nervosa da metrópole” (SILVA, 2012, p. 76). Pelo eixo da rodovia federal BR 040, Valparaíso de Goiás se conecta no sentido sul à Luziânia e Cidade Ocidental em imediato, e à região sudeste do Brasil no plano mais distante. No sentido norte encontra o acesso ao DF passando pela Região Administrativa-RA de Santa Maria (RA XIII).

Outra via de deslocamento importante para a configuração territorial do município é a rodovia distrital DF 290, que liga Valparaíso de Goiás ao Novo Gama e as regiões administrativas do DF, Santa Maria (RA XIII) e Gama (RA II) até se conectar com outra rodovia federal a BR 060 que liga o tráfego rodoviário entre Brasília e Goiânia/GO. Fora as duas rodovias citadas, Valparaíso de Goiás ainda possui um trecho da malha da ferrovia Centro-Atlântica, sem pontos de parada para embarque ou desembarque de pessoas ou mercadorias dentro do município, sendo somente um trecho de passagem da ferrovia.

Às margens da rodovia distrital DF 290 a ocupação evidencia que os limites entre o Distrito Federal e Valparaíso de Goiás são administrativos e institucionais, de maneira que há uma cidade composta por vários municípios, sendo esta uma das mais relevantes características do processo de metropolização do espaço. Enquanto de um lado da rua é Brasília em sentido estrito, com os serviços públicos de água, luz, telefone fornecidos pelas concessionárias do Distrito Federal, do outro, é Goiás. A Figura 2 evidencia esse processo:



Figura 2. O limite administrativo entre o DF e Valparaíso de Goiás
Crédito da imagem: DOURADO, Joesley. 2018.

Na Figura 2 destaca-se que o “Mercado Divisa” se encontra no Distrito Federal, no Residencial Santa Maria, enquanto as residências do outro lado da rua, estão situadas no Jardim Céu Azul, em Valparaíso de Goiás. É nesse sentido que afirma-se que a metrópole de Brasília e o município goiano são divididos por um critério puramente administrativo e institucional, uma vez que o espaço demonstra que não há divisão nem separação nesta realidade que não seja aquela imposta pela ação administrativa e institucional do Estado.

Ação do Estado que é destaque na Figura 3, onde observa-se uma instalação da concessionária responsável pelo saneamento básico no estado de Goiás – Saneago – em contraponto a identificação de uma caixa d’água com o “Residencial Santa Maria”, mais uma vez evidenciando a separação administrativa entre o DF e Valparaíso de Goiás. Apenas a rua separa estas duas unidades da federação:



Figura 3. O limite administrativo entre o Jardim Céu Azul/GO e o residencial Santa Maria/DF
Crédito da imagem: DOURADO, Joesley. 2018.

Para compreender o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás no período entre 2009-20017 é importante entender que todos os edifícios com função residencial foram produzidos no formato de condomínio. No caso específico dos condomínios verticais, entende-se que são aqueles onde para acessar o edifício, é necessário anteriormente passar por um dispositivo de triagem que diferencia moradores (livre acesso) e não moradores (precisam de identificação prévia). Esse dispositivo pode ser eletrônico (acesso via digital ou cartão magnético) ou ainda profissional (como um porteiro, por exemplo).

Ao investigar a geografia da verticalização, ou seja, a sua configuração territorial, em Valparaíso de Goiás é necessário destacar os produtores dos edifícios no intervalo entre 2009 e 2017, conforme o Quadro 2.

Quadro 2: Produtores de edifícios e UH's produzidas em Valparaíso de Goiás entre 2009-2017

Construtora	Quantidade de UH's	%
JC Gontijo	3304	42,6
MRV	3264	42,1
Rossi	871	11,2
Construtora Costa	224	2,9
Construtora Vega	96	1,2
Total	7759	100

Fonte: DOURADO, Joesley. 2018.

A produção da JC Gontijo está localizada em um bairro, Parque das Cachoeiras, que antes da construção dos condomínios não possuía ocupação. Portanto, não houve demolição

de estruturas prévias nem deslocamento de moradores para outras áreas. Dois fatores contribuíram para que ali se instalassem os edifícios com mais pavimentos do município: a proximidade da BR 040 e também a proximidade do primeiro *shopping center* da Área Metropolitana de Brasília Sul. *Shopping* que inclusive agiu como um fator de sobrevalorização daquela área considerando sua remodelação completa no ano de 2008 (portanto, anterior a construção dos edifícios), segundo seu próprio site¹. Outro dispositivo de comércio que sobrevalorizou a área onde estão os condomínios da JC Gontijo é a presença da rede de *fast food* McDonald's.

Apesar de haver uma ligeira diversificação nas localizações, a produção da MRV também reforça a concentração espacial. No bairro Esplanada III, foi entregue no ano de 2011 um condomínio com 7 edifícios e 344 UH's e outro em 2012 com 7 edifícios e 264 UH's. A partir daí, entre os anos de 2012 e 2014, observa-se que a atuação da construtora mineira é voltada exclusivamente para o bairro Esplanada II, onde foram entregues 7 condomínios que totalizam 61 edifícios e 2272 UH's. Após este período, a MRV somente entregou outro condomínio em 2017, no bairro Ypiranga com 24 edifícios e 384 UH's.

Já a produção da Rossi se deu em apenas um bairro, Cidade Jardins, e em terrenos vizinhos, separados apenas por uma cerca em uma área que já contava com infraestrutura prévia e com a presença de edifícios. O bairro Cidade Jardins é o que concentra a primeira experiência do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás, onde foram produzidos 103 edifícios de 4 pavimentos entre a década de 1990 e o início dos anos 2000.

A Figura 4 apresenta a configuração territorial de todos condomínios de edifícios com função habitacional produzidos entre 2009-2017 em Valparaíso de Goiás. Conforme previsão do Plano Diretor do município², todos eles foram produzidos no que aquela Lei define como Zona de Uso Misto 2, onde é possível construir edifícios entre 12 e 20 pavimentos.

¹ Disponível em: [http://www.shoppingsul.net/shopping.asp]. Acesso em 12 de novembro de 2018.

² Lei Municipal Complementar nº 63, de 19 de julho de 2012.

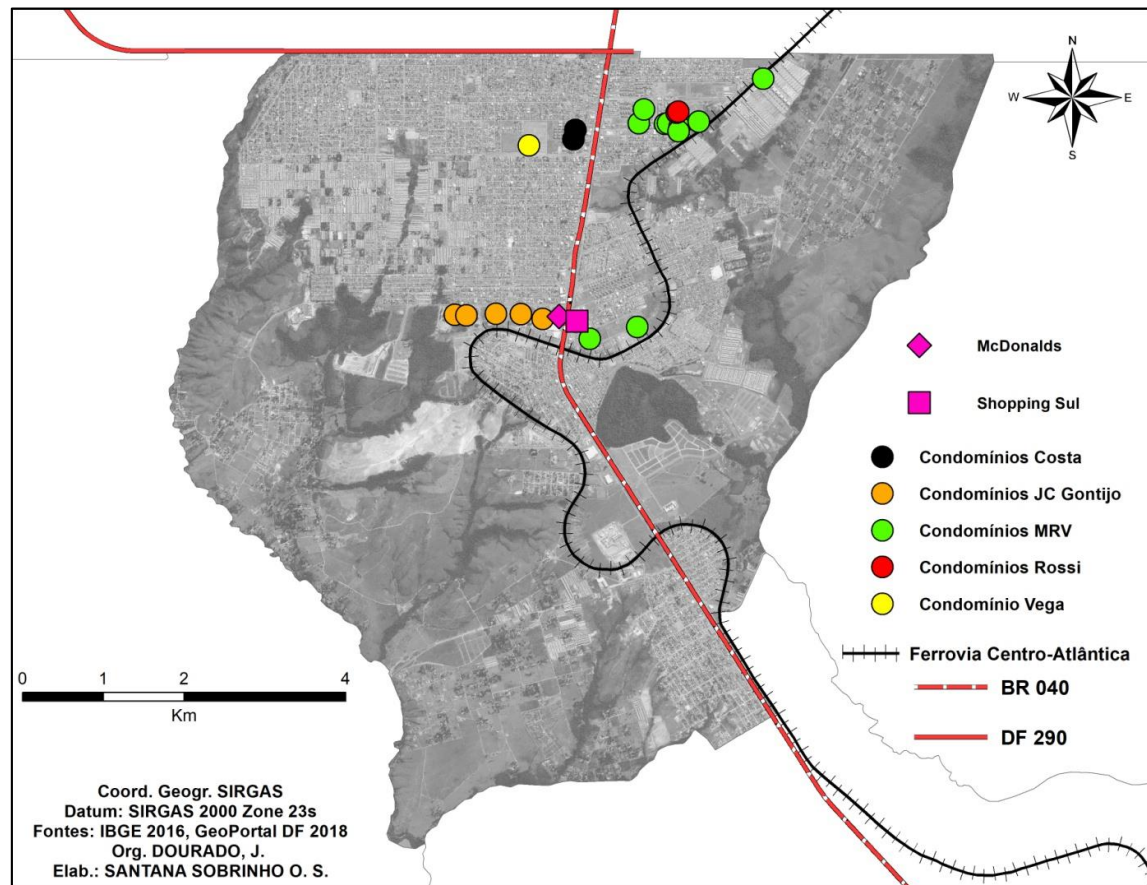


Figura 4. Configuração territorial dos condomínios verticais de Valparaíso de Goiás produzidos entre 2009-2017

Mesmo sendo todos produzidos na Zona de Uso Misto 2, tomando a rodovia BR 040 como marco de divisão do município no sentido Brasília, ainda é possível observar que os edifícios com mais de 4 pavimentos (construtora JC Gontijo, Vega e o condomínio Costa Marina da construtora Costa) estão todos localizados à oeste, enquanto todos os edifícios de 4 pavimentos, portanto também seus respectivos condomínios, estão localizados na porção leste, sendo a única exceção a esta regra o condomínio Palissander da construtora Costa.

A Figura 5 representa a configuração territorial dos condomínios verticais em produção, portanto, aqueles que não possuem carta de “habite-se” e não estão aptos a serem ocupados até o ano de 2017:

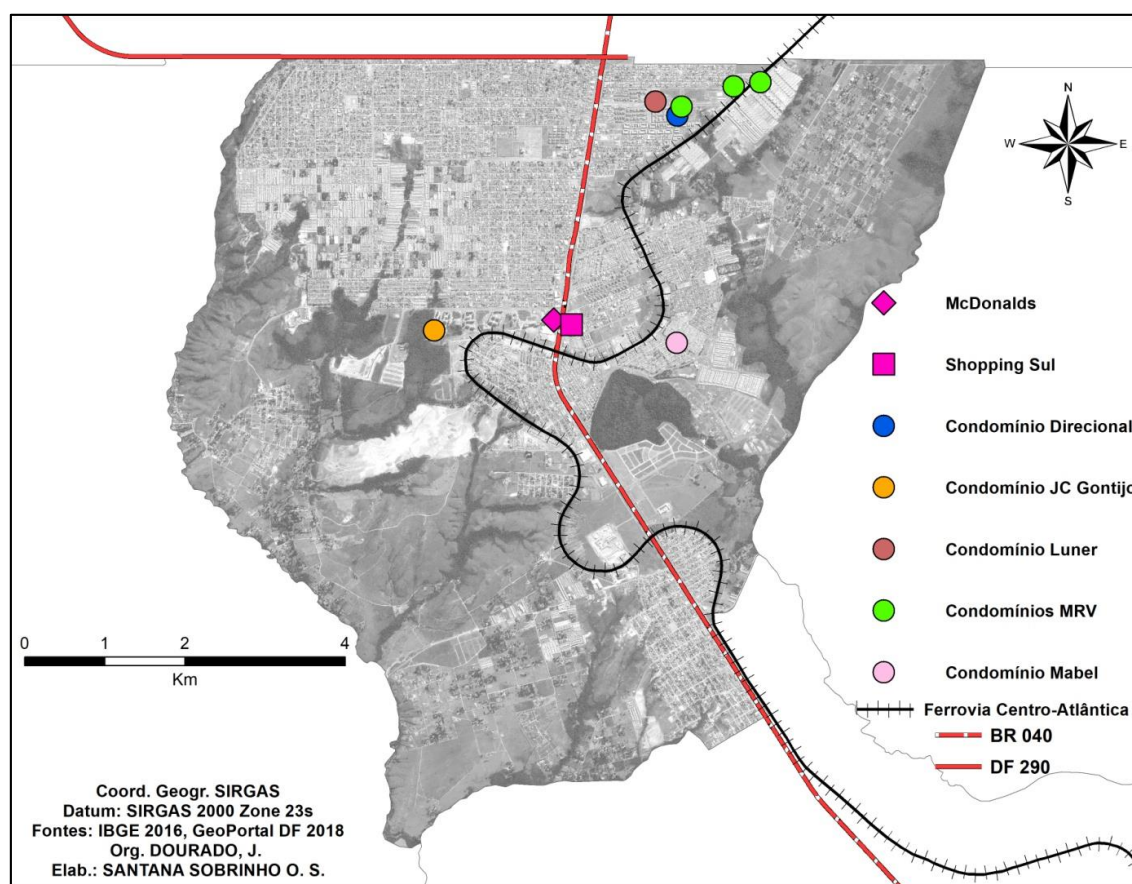


Figura 5. Configuração territorial dos condomínios verticais em produção até 2017 em Valparaíso de Goiás

Quando representados os condomínios que estão em fase de construção, conforme a Figura 5, observa-se uma tendência – ainda tímida – de afastamento da rodovia BR 040. Além disso, mostra também como a região formada pelos bairros Cidade Jardins e Esplanada II, no primeiro momento, e agora somada aos bairros Ypiranga e Saia Velha tem sido e tende continuar a ser a localização privilegiada do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás.

Considerações finais

A metrópole atual, impulsionada pela transformação do solo urbano em mercadoria, tem sido expandida de maneira que avança sob territórios alheios a sua delimitação oficial. É neste sentido que, no caso brasileiro, pode-se entender que existe uma metrópole, portanto uma cidade, todavia composta por vários municípios. Assim, entende-se que a melhor definição para esta realidade é a de Área Metropolitana.

A metrópole de Brasília é o recorte empírico pelo qual se analisou o processo de metropolização do espaço. A sua forma é a Área Metropolitana de Brasília que engloba

municípios goianos que tem sua dinâmica diretamente influenciada pela capital federal e mantém com ela laços de interdependência. Estes municípios foram desde sua gênese, influenciados pelas decisões tomadas pelo Governo do Distrito Federal e atualmente mantém estas características.

A indisponibilidade política da terra iniciou um processo de periferização das camadas mais pobres da população. No primeiro momento, esse processo originou as cidades-satélites, as hoje denominadas Regiões Administrativas, enquanto no segundo momento corroborou para a formação e consolidação da periferia goiana de Brasília.

Já no processo de verticalização urbana, a forma material que se destaca é o edifício. Este edifício subdivide-se em frações ainda menores e estas frações é a quem são incumbidas cumprir determinadas funções. As funções habitacionais ou terciárias cabem ao apartamento ou ao escritório respectivamente e no caso brasileiro, a função habitacional é aquela que tem maior predominância. Neste processo, a estrutura social pôde ser analisada sob duas perspectivas a do produtor e a do consumidor. Maximização dos lucros, status social e facilidade de acesso ao crédito são características desta estrutura.

Após analisar a configuração territorial do processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás, é possível afirmar que a BR 040 age como eixo organizador do processo, tamanha é a importância do deslocamento cotidiano dos moradores do município sentido Brasília. É no entorno da rodovia federal que o processo se materializa. Observa-se que os condomínios, conseqüentemente seus edifícios, tem sido produzidos em áreas próximas aquela via de tráfego e conforme o processo de verticalização se estende pelo tempo, há o deslocamento – ainda que tímido – para áreas mais afastadas dali.

Outra constatação possível de realizar é que mesmo sendo um eixo de deslocamento com grande relevância no processo de ocupação do território de Valparaíso de Goiás, a rodovia distrital DF 290 tem menos relevância e influência no que diz respeito a localização dos condomínios verticais, considerando o protagonismo evidente neste processo que é da rodovia federal BR 040. Apesar da relevância que a DF 290 teve durante o processo de ocupação do território de Valparaíso de Goiás, sendo o eixo indutor da ocupação do bairro Jardim Céu Azul, a verticalização urbana tem desprezado aquele eixo rodoviário. Isso pode ser explicado quando se considera que naquela área a ocupação urbana é bastante densa e há pouca disponibilidade de grandes terrenos em volta da via distrital, situação oposta ao que acontece no eixo da rodovia federal.

Nota-se que apesar de produzidos na mesma zona prevista pelo Plano Diretor do município, os edifícios com maior número de pavimentos estão dispostos na parte oeste, enquanto a maior parte daqueles de 4 pavimentos, estão à leste. Assim, pode-se afirmar que

a legislação municipal não foi determinante para a concentração – ou não – das diferentes morfologias e sim as escolhas realizadas pelos produtores deste tipo de habitação.

Destaca-se dentro da configuração territorial do processo de verticalização urbana a clara tendência a concentração dos condomínios de acordo com a produtora. A compra de terrenos contíguos ou bastante próximos por parte dos produtores pode explicar este processo. Também se observa a tendência que o bairro Cidade Jardins, que já possuía edifícios de um período anterior ao investigado na pesquisa, seja onde a verticalização urbana vai se intensificar nos próximos anos devido ao fato de ser uma área já dotada com infraestrutura, equipamentos e serviços públicos. Outra constatação é que o recente processo de verticalização em Valparaíso de Goiás contribui econômica e simbolicamente para a valorização do espaço urbano na periferia goiana de Brasília.

The territorial configuration of urban verticalization in the goiana periphery of Brasília, Brasil

Abstract: The general objective of this research is to analyze the process of urban verticalization in the periphery of Brasilia. The first specific objective is to discuss how the process of metropolization of space manifests itself in the relationship between Brasilia and Valparaíso de Goiás, and the second is to analyze the territorial configuration of the process of urban verticalization in Valparaíso de Goiás between 2009 and 2017. The first stage of the research was the bibliographical research with emphasis on the theoretical contributions of Lencioni (2003, 2011, 2017), Villaça (2012), Souza (1994), Somekh (1997) and Ramires (1998a, 1998b). In the second moment it was left for the documentary research in the registers of the City Hall where it was possible to relate the buildings that, in the third moment, through the incursions in field were referenced. It was verified that in the current context of the process of metropolization, Valparaíso de Goiás is inserted in the metropolitan dynamics of Brasilia and the urban verticalization and its producers focused their action in the highway axis of BR 040 that was the privileged locus of the process.

Keywords: Metropolization, Brasilia, Valparaíso de Goiás, Metropolitan Area of Brasilia.

La configuración territorial de la verticalización urbana en la periferia goiana de Brasília, Brasil

Resumen: El objetivo general de esta investigación es analizar el proceso de verticalización urbana en la periferia goiana de Brasília. El primer objetivo específico es discutir cómo el proceso de metropolización del espacio se manifiesta en la relación entre Brasília y Valparaíso de Goiás y el segundo es analizar la configuración territorial del proceso de verticalización urbana en Valparaíso de Goiás entre los años 2009 y 2017. La primera etapa de la investigación fue la de investigación bibliográfica con destaque para las contribuciones teóricas de Lencioni (2003, 2011, 2017), Villaça (2012), Souza (1994), Somekh (1997) y Ramires (1998a, 1998b). En el segundo momento se partió para la investigación documental en los registros del Prefectura Municipal donde fue posible relacionar los edificios que, en el tercer momento, mediante las incursiones en campo fueron referenciados. Se constató que en el actual contexto del proceso de metropolización, Valparaíso de Goiás está inserto en la dinámica metropolitana de Brasília y la verticalización urbana y sus productores enfocaron su actuación en el eje vial de la BR 040 que fue el locus privilegiado del proceso.

Palabras clave: Metropolización. Brasília. Valparaíso de Goiás. Área Metropolitana de Brasília.

Referências

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Dinâmica urbana e metropolização**. In FERREIRA, Alvaro; et al. (Orgs). *Metropolização do espaço: Gestão territorial e relações urbano-rurais*. Editora Consequência. 2013. p. 35-52.

CODEPLAN – COMPANHIA DE PLANEJAMENTO DO DISTRITO FEDERAL. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios-PMAD, Valparaíso de Goiás**. 2015.

DOURADO, Joesley. **A produção da habitação vertical na periferia da metrópole: o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás**. 166 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade de Brasília, Brasília. 2018.

FERREIRA, Ignez Costa Barbosa. **Gestão do território e novas territorialidades**. In PAVIANI, Aldo. (Org.) *Brasília – Gestão urbana: conflitos e cidadania*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1999. p. 135-143.

FERREIRA, Ignez Costa Barbosa; PENNA, Nelba Azevedo. **Brasília: novos rumos para a periferia**. In PAVIANI, Aldo; (Org.). *Brasília: moradia e exclusão*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1996. p. 189-212.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA-IBGE. **Cidades**. 2019. Disponível em: [https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/valparaíso-de-goias/panorama]. Acesso em 8 de fevereiro de 2019.

LEFEVRE, Rodrigo Brotero. **Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo**. In MARICATO, Ermínia (Org). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979. p. 95-116.

LENCIONI, Sandra. **Uma nova determinação do urbano: o desenvolvimento do processo de metropolização do espaço**. In CARLOS, Ana Fani Alessandri; LEMOS, Amália Inês Geraiges (Orgs). *Dilemas urbanos – Novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo : Contexto, 2003. p. 35-44.

_____. **A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas**. *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, Curitiba, n.120, p.133-148, jan./jun. 2011. p. 133-148.

_____. **Metrópole, Metropolização e Regionalização**. Rio de Janeiro. Editora Consequência, 2017. 264 p.

MENDES, Cesar Miranda. **A verticalização, um dos reflexos do processo da metrópole em formação: Maringá, PR**. *Boletim de Geografia – UEM*. Ano 10, nº 1. 1992. p. 51-60.

PAVIANI, Aldo. **Brasília, a metrópole em crise: ensaios sobre urbanização**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2ª edição, 2010. 168 p.

RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. **O processo de verticalização das cidades brasileiras**. *Boletim de Geografia*. Universidade Estadual de Maringá-PR. v. 16, n. 1, 1998a.

_____. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação.** Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. 1998b. 345 p.

SANTOS, Milton. **Técnica, Espaço, Tempo.** 5ª edição. São Paulo. Editora Universidade de São Paulo, 2013. 174 p.

SILVA, Gilmar Elias Rodrigues da. **Valparaíso de Goiás-GO: migração e dinâmica socioespacial 1995-2010.** 195 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2012.

SOARES, Paulo Roberto. **Regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas? Contribuição para o debate no Rio Grande do Sul.** Ensaios FEE. Porto Alegre. v. 36, n. 2, p. 323-342, set. 2015.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador.** São Paulo. Studio Nobel. Editora da Universidade de São Paulo, FAPESP, 1997. 173 p.

SOUZA, Maria Adélia. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo.** São Paulo. Editora Hucitec, 1994. 257 p.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras.** Studio Nobel. São Paulo. 2012. 295 p.

Sobre o autor

Joesley Dourado - Licenciado em Geografia. Mestre e Doutorando em Geografia pela Universidade de Brasília-UnB.

Recebido para avaliação em maio de 2019.

Aceito para publicação em setembro de 2019.