

**A apropriação de equipamentos públicos para a reprodução do capital:  
entre o início da verticalização e a produção da infraestrutura na Região  
Administrativa do Recanto das Emas-DF**

**The appropriation of public equipments for the reproduction of capital: between the  
beginning of verticalization and the production of infrastructure in the Administrative  
Region of Recanto das Emas-DF**

Diogo Diniz de Sousa  
UnB  
diogodiniz40@gmail.com

**Resumo**

Com a inauguração de Brasília, houve um aumento no número de favelas e acampamentos improvisados ao redor da área planejada da cidade. Como solução adotou-se a ideia de criar cidades-satélites. Essas medidas tornaram-se mais frequentes nas décadas de 1980 e 1990, porém sem considerar a constituição da infraestrutura e a qualidade de vida da população. Dentre estas, foi criada, em 1993, a Região Administrativa do Recanto das Emas. Desde a sua criação, foram providos suportes básicos em asfaltamento, serviços de educação, saúde, abastecimento de água e saneamento. Em 2020, uma área planejada para habitação popular foi vendida para uma incorporadora, com o objetivo de construir blocos residenciais para a classe média, o que contrariou o propósito inicial: políticas para a população de menor poder aquisitivo. A partir de um estudo de caso, a pesquisa baseia-se em metodologia quali-quantitativa, por meio de pesquisa de campo e referências documentais. Como objetivo, este artigo pretende compreender como se deu a relação entre essa privatização, que se materializou na construção dos prédios e na consequente verticalização, e a constituição de infraestruturas públicas, notadamente de circulação, na localidade.

**Palavras-chave:** verticalização, uso da terra, infraestruturas, Recanto das Emas.

**Abstract**

With the inauguration of Brasília, there was an increase in the number of slums around the new city. As a solution, the idea of creating satellite cities was adopted. These measures became more frequent in the 1980s and 1990s, but without observing the constitution of the infrastructures and the living standards of the population. Among these, Recanto das Emas was created in 1993. Since its creation, three decades have passed. During this period, basic infrastructures were provided, such as education, healthcare, sanitation and water supply services. However, in 2020, an area planned for housing was sold to a construction company, to build residential buildings for the middle class, which was at odds with the initial purpose: policies for the poor population. Based on a case study, this research is based on qualitative and quantitative methods, through fieldwork and archival research. As an objective, this paper approaches the relations between this privatization, which materialized in the construction of buildings, and the constitution of new public infrastructures in the area.

**Keywords:** verticalization, land use, infrastructure, Recanto das Emas.

## **Introdução**

Com a vinda dos candangos, os pioneiros que se estabeleceram em Brasília para a sua construção, e sua posterior inauguração, em abril de 1960, uma massa de pessoas permaneceu na localidade. No entanto, conforme Farret (2010), não foi pensado onde esses trabalhadores seriam alocados. A solução, que nada solucionou, foi rearranjá-los em aglomerações urbanas ao redor do Plano Piloto de Brasília, nas chamadas cidades-satélites. Em meados da década de 1970, elas já contabilizavam quase duas dezenas.

Paralelamente, no mesmo período, o processo de urbanização em nível nacional atingira seu ápice, e o êxodo rural – por falta de políticas de desenvolvimento do campo, bem como materialização de políticas agrárias e fundiárias – se fez presente nas grandes cidades brasileiras. Segundo Paviani (2010), por ser a capital federal, Brasília também atraiu essas pessoas. Sobretudo na década de 1980 e 1990, já no fim da ditadura militar e com a ascensão do sentimento democrático e patriótico na realidade vivida pelos brasileiros, a cidade imbuía uma lógica de pertencimento, e isso despertava uma afeição de proximidade entre a cidade e os brasileiros.

A outra motivação para essa atração foi econômica: por ser uma cidade terciária, desde os seus princípios, sobretudo para dar suporte às estruturas do poder local e federal, sempre foram criados postos de trabalho nesse setor. Além da própria possibilidade de empregos na administração pública, cuja estabilidade permite uma renda interna sustentável de quase um terço da população, excetuando-se os terceirizados, outros setores da economia se beneficiam disso, pois além dos salários serem acima da média nacional, a expectativa de que o depósito dos salários seja compensado mensalmente é maior do que em cidades cuja grande parte das atividades produtivas seja de empresas privadas, conforme se depreende de Distrito Federal (2018a).

Nesse mesmo momento, a organização intraurbana de Brasília deparou-se com dois fatores: o primeiro foi o tombamento pelo IPHAN, em 1987, e o reconhecimento como Patrimônio Mundial da Humanidade pela UNESCO, em 1990. Esses fatores, apropriados pelo capital imobiliário, fizeram com que os terrenos ainda vazios do Plano Piloto ficassem ainda mais valorizados, acrescidos pelo estrangulamento da oferta, e empurrassem para mais longe a população mais pobre, em um desenho de desigualdade socioespacial tão comum à realidade de Brasília e às grandes metrópoles, conforma afirmam Campos (1988), Farret (2010) e Gonzáles (2010).

Paralelamente, no campo político, o Distrito Federal (DF) ainda não dispunha de autonomia política, consagrada somente na primeira eleição governatorial, no ano de 1990. Nesta eleição, além do governador, foram eleitos os agentes políticos para a Câmara dos Deputados, para o Senado Federal e para a Câmara Legislativa, criada para ser o braço do poder legislativo da unidade federativa. Neste pleito, foi eleito Joaquim Roriz. Governador por quatro mandatos (1988-1991; 1991-1995; 1999-2003; 2003-2006), a sua política de desenvolvimento urbano constituiu-se em criar outros aglomerados urbanos além dos já existentes para albergar o número crescente de migrantes que chegavam ao Distrito Federal. Além destes, havia a atração de ainda mais pessoas, notadamente parentes e pessoas próximas daquelas já instaladas em Brasília, como afirma Giovenardi (2010).

Com o vulto autonomista conquistado na Constituição de 1988, o Distrito Federal pôde ter alguma independência em suas decisões, exceto na sua divisão em municípios. A solução foi a criação de Regiões Administrativas (RA), cujos responsáveis, nomeados pelo Governador do Distrito Federal, dispõem de um orçamento para a contratação de pequenas obras, reparos e recursos técnicos. Segundo Distrito Federal (2023)<sup>1</sup>, hoje há 35 Regiões Administrativas.

O governo encontrou-se em um imbróglio: dispor os novos lotes somente para os que aqui residiam – os que habitavam as favelas e viviam de aluguel ou “de favor” nas já existentes Regiões Administrativas de Taguatinga, Ceilândia, Gama, Planaltina, Guará e Sobradinho – ou conceder lotes também para quem não vivia no Distrito Federal. Ao longo do início da década de 1990, a segunda opção foi claramente a escolhida, conforme Paviani (2010).

Materialmente, houve a distribuição de lotes de 250 m<sup>2</sup>, o que constituiu a criação de novas Regiões Administrativas: Samambaia, Santa Maria, Riacho Fundo, São Sebastião e o Recanto das Emas. Esta última está localizada a 26 quilômetros do centro de Brasília, na direção sudoeste dele, e foi legalmente constituída em 27 de julho de 1993, por meio da Lei 510/1993.

Ao longo dos primeiros vinte anos, a Região Administrativa recebeu poucos

---

<sup>1</sup> Apesar de não se ter uma tentativa de delimitar de maneira político-administrativa o DF em municípios, há uma investida política pertinente, em nome da efetividade e eficiência da gestão pública, em dotar as regiões administrativas de autonomia, por meio de eleições diretas para a escolha do administrador regional, o que, em decorrência do texto constitucional, é vedado. Essa questão foi barrada por uma ADI – Ação Direta de Inconstitucionalidade, em 2019 (Portal G1, 2023).

investimentos, notadamente serviços básicos, como escolas de ensino fundamental e médio, asfalto e transporte público. Porém, desde 2017, é possível observar uma dinâmica na realidade urbana do Recanto das Emas: antes destinado a receber pessoas de invasões ou de outras regiões administrativas, é possível perceber, a partir de processos burocráticos e administrativos, a destinação de áreas para a construção de moradias onde inicialmente deveriam ter a instalação de equipamentos públicos. Paralelamente, essas mesmas regras também tiveram a flexibilização no tocante à sua altura máxima de construção modificadas, permitindo a alteração do gabarito e, conseqüentemente, a verticalização da Região Administrativa. Isso culminou, em 2020, com a destinação de uma área para moradia popular à Direcional Incorporadora, para a construção do Recanto das Araras, um empreendimento voltado para famílias que recebem de 3 a 6 salários mínimos, o que excluiu a maioria da população que vive na Região Administrativa, que tem, como renda média, um pouco mais de um salário mínimo (Distrito Federal, 2021). Ao mesmo tempo, as primeiras obras de infraestrutura de circulação, sobretudo o Viaduto do Recanto das Emas e o BRT Sudoeste, passaram a ser pensadas, formuladas e implementadas pelo poder público, e a construção de um shopping center iniciou-se, capitaneada pela iniciativa privada.

O objetivo deste artigo é entender a relação entre a venda para a Direcional Incorporadora, que culminou na privatização do terreno que deveria ser destinado à moradia popular dentro do escopo do Programa Minha Casa Minha Vida, com fins à construção de condomínios residenciais para a classe média, e a constituição de infraestruturas, implantadas no mesmo período, de modo que se perceba se ela contribuiu para a reprodução do capital na Região Administrativa do Recanto das Emas.

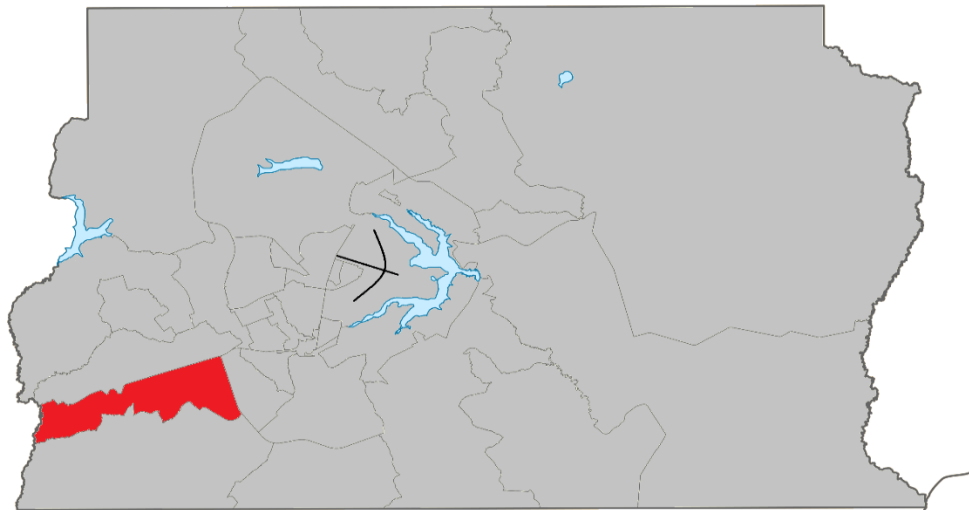
A discussão precípua a qual parte este artigo é entender se isso deu-se por um interesse especulativo justamente no período histórico de chegada da infraestrutura. Ademais, se confirmado, há uma apropriação da estrutura do capital às infraestruturas e ao próprio viaduto? Quais serão as conseqüências para a Região Administrativa cuja forma das residências não está condicionada à verticalização?

### **Recanto das Emas: de sua implantação à atualidade**

Localizado originalmente em uma área rural, convertida em urbana em sua norma

de criação, o Recanto das Emas tem em seu limite norte a BR-060, e em seu limite leste, o primeiro a ser ocupado, a DF-001. Os terrenos distribuídos, por uma “fila de espera” gerada pelo antigo Instituto de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (IDHAB-DF) ou pela remoção de moradores de áreas valorizadas ocupadas, com o poder público somente demarcando-os e delimitando as vias de acesso, deu-se a partir da sanção da lei, ainda no ano de 1993. Muitas vezes, sem nenhuma infraestrutura, o sistema de transporte, educação, e energização elétrica, somente chegara ao longo da década de 1990; o saneamento básico, tratamento de água e esgoto e asfaltamento ao longo da década de 2000; e o sistema de saúde somente na década de 2010. Ao longo da década de 1990, 2000 e 2010, o aglomerado urbano cresceu de forma horizontal, cuja centralidade se dá às margens da principal avenida da Região Administrativa, onde concentra-se o comércio e os estabelecimentos do terceiro setor.

**Figura 1.** Recanto das Emas, em vermelho, no território do Distrito Federal



Fonte: Elaborado pelo autor (2023).

**Figura 2.** Configuração territorial atual da área urbana do Recanto das Emas

Fonte: Google Earth (2022).

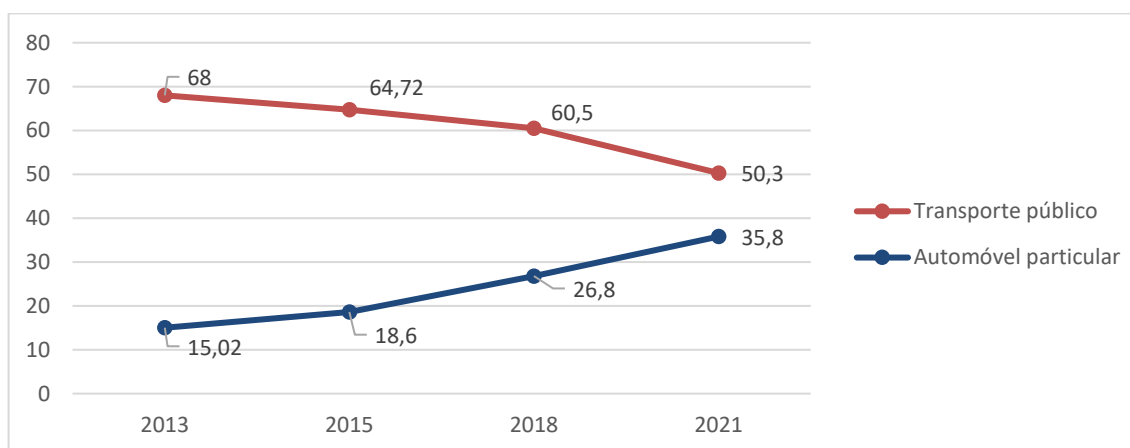
O outro sentido onde ocorrera a expansão urbana foi na direção sul, e acompanhou a DF-001, no qual foram construídos loteamentos cujas distribuições davam-se por cooperativas de moradia, onde a forma arquitetônica das casas era padronizada, e, ao longo do tempo, consubstancializou-se como construção familiar. Essas formas de instância, no DF, constata o grande poder de reprodução e centralizador do voto. Desde o governo Roriz, a moradia – com a distribuição de lotes – é um assunto prioritário nas formulações de planos de governo e políticas públicas, sendo o seu grupo político (representantes e herdeiros da direita brasileira, como José Roberto Arruda, Luiz Estevão, Paulo Octávio, suas filhas, Jacqueline e Liliane Roriz, ambas impedidas de se candidatarem na atualidade em decorrência de corrupção, e o atual governador, Ibaneis Rocha) vencedor de várias eleições, com exceção de 1994, 2010 e 2014.

Segundo o Instituto de Pesquisas e Estatísticas do Distrito Federal (IPE-DF), e conforme dados da Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios (PDAD) de 2021, a última publicada, a renda média per capita do Recanto das Emas é de R\$ 1.154,80. Na localidade, o acesso à internet banda larga é de 99,1% das residências, possui uma população majoritariamente jovem, sendo que aproximadamente 49% não possui sequer o ensino médio completo. Consta-se que o salário mínimo, no ano dessa pesquisa, era de R\$ 1.100,00. Se comparado à totalidade do Distrito Federal, cuja a renda média é de R\$ 2.913,00, há a exposição da grande desigualdade existente na Capital Federal. Além desses pontos, para entender a totalidade desta pesquisa, exprimem-se outras variáveis: a primeira é a constatação de uma população que habita casas, sendo que 92,1% são estruturas geminadas próprias. Apenas 4,6% moram em apartamentos, demonstrada uma presença não-assídua da

verticalização. Outro ponto a ser observado, segundo Distrito Federal (2021), é que os moradores os quais possuem ensino superior completo e pós-graduação somam somente 16% da população total.

Com um aumento da renda média, bem como desonerações e incentivos à indústria automobilística, ao longo da década de 2000 até o ano de 2015, o Brasil crescera consideravelmente, muitas famílias investiram sua renda na compra de um automóvel, segundo Rocha Neto (2012). Porém, sem uma melhora do transporte público, logo o congestionamento tornou-se presente na realidade das ruas do Recanto das Emas. Ele concentrava-se justamente no início da Avenida Recanto das Emas, que corta a Região Administrativa horizontalmente, e a DF-001, avenida que leva às principais artérias viárias do Distrito Federal, que ligam a periferia ao centro de Brasília, notadamente a Estrada Parque Núcleo Bandeirante (EPNB).

**Gráfico 1.** Locomoção de pessoas no Recanto das Emas por tipo de transporte



Fonte: Distrito Federal, 2013; 2015; 2018b; 2021.

Essa constatação pode ser materializada a partir das quatro últimas Pesquisas Distritais de Amostra a Domicílios (PDAD), respectivamente as de 2013, 2015, 2018 e 2021. Antes dessas, os dados sobre mobilidade urbana não eram coletados. O número de usuários de transporte individual no primeiro ano era de 15,02%, e aumenta para 18,60% em dois anos, e para 26,8% no lapso de três anos. Atualmente, essa taxa encontra-se em 35,8%. Em pouco menos de uma década, o aumento é de mais de 20%. Já o número de usuários de transporte coletivo diminuiu: de 68% em 2013 para 64,72% em 2015, 60,5% em 2018, e 50,3% na última pesquisa divulgada, conforme Distrito Federal (2013; 2015; 2018b; 2021). Isso pode indicar,

primeiramente, uma ascensão social por meio da conquista de direitos pela classe trabalhadora, e/ou uma mudança de perfil nos moradores da Região Administrativa.

Em 2018, ano eleitoral, a principal promessa feita pelos candidatos, inclusive por Ibaneis Rocha, do MDB, que abrigava em sua campanha quadros que anteriormente se associavam ao grupo do ex-governador Joaquim Roriz, lançou a principal promessa política para o Recanto das Emas: um viaduto justamente no local de “gargalo” do trânsito, entre a DF-001 e a Avenida principal. Com as urnas abertas, segundo o Painel “Geografia do Voto” do periódico Estado de São Paulo, nas eleições de 2018 Rocha venceu no Recanto das Emas com 84,3% dos votos, contra 15,64% do governador no cargo, Rodrigo Rollemberg.

## **Metodologia**

Sendo, até então, uma Região Administrativa sem a reprodução do capital especulativo, o Recanto das Emas passa por um acelerado crescimento. Uma das evidências disso é o aumento do número de equipamentos de infraestrutura, notadamente a construção do viaduto em sua avenida principal, que servirá como dispersão para a saída da Região Administrativa. Junto a ele, é anunciado o primeiro empreendimento imobiliário, liderado pela incorporadora Direcional, que construirá os primeiros blocos de prédios de apartamentos, denotando um interesse na acumulação capitalista na localidade.

Este trabalho parte do princípio de que o espaço geográfico é estabelecido a partir da dinâmica entre os agentes-atores que o produzem e criam, bem como a terra, não como um agente passivo, mas dinâmico, que é alterado, contudo também modifica o que está ao seu redor. Suscita-se, assim, o conceito de espaço geográfico cunhado por Milton Santos, que constitui o uso entre um sistema de objetos, ou seja, os elementos que estão no recorte geográfico, e o sistema de ações, as normas, as agendas e os fluxos das ações dos sujeitos sociais, conforme cita Santos (2012).

Essas intencionalidades, que constituem ações cujas demandas são tensionadas e orientadas para um objeto, para Santos (2002), são a própria representação da produção do espaço. Esses atores, segundo Correa (2002), são classificados como capitalistas fundiários; capitalistas donos do meio de produção; promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos. Perceber a atuação deles durante a construção do objeto de estudo desta análise é



fundamental para conceber o uso do território. A metodologia a ser usada será por meio de pesquisa bibliográfica, sobretudo do urbanismo (especificamente nas teorias de análise urbana), da Geografia Crítica e da Geografia do Distrito Federal, e documental, disponíveis nos órgãos da administração pública, principalmente as normas de uso do solo e da Administração Regional do Recanto das Emas. Nominalmente, estes documentos são: a Lei de ordenamento territorial, conhecida como PDOT, de 2009, usada até 2020, e a em vigência na atualidade, aprovada em 2019; o Plano Diretor do Recanto das Emas de 2013; a Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios do Recanto das Emas, de 2013, 2015, 2018 e 2021; e o Projeto Urbanístico e o Estudo de Impacto Ambiental do Subcentro Urbano, que orienta o uso da terra na área onde a verticalização foi estabelecida.

Também, por meio de uma pesquisa de campo, será possível estudar as relações espaciais para acompanhar a sua construção e seu desenvolvimento. O campo foi sistematizado em dois momentos: um inicial, em julho de 2022, e outro em janeiro de 2023, ambos no período diurno. Nesse intervalo, o andamento do empreendimento imobiliário avançou, e o viaduto foi finalizado. No percurso do campo está também o shopping center, a ser inaugurado em 2023, no centro concentrado de serviços, ao longo da avenida principal, e ao redor do Subcentro Urbano, que abriga a Unidade de Pronto Atendimento - UPA, o terminal rodoviário e o Centro Olímpico. O campo foi exploratório, a partir do instrumento de observação e relato escrito, sem o uso de questionários, e os objetos foram fotografados por meio digital.

### **A apropriação do capital imobiliário no Recanto das Emas**

No meio técnico-científico-informacional, conforme contextualiza Santos (1994), a produção do espaço é intimamente marcada pelo componente científico, técnico e pelas informações, e a confluência dessas relações reverbera no território. Nele, o capital imobiliário utiliza-se, primeiramente, de informações em sua reprodução da unicidade técnica, cuja homogeneização das ações dos agentes-atores, sobretudo os reprodutores do modo de produção, são fatores recorrentes na realidade e na produção social. O Recanto das Emas, inserido nessa mesma vida e efetividade, não está a salvo delas. A Geografia econômica do Recanto das Emas tem a predominância de estabelecimentos do terceiro setor, sobretudo ao

longo de sua avenida principal, notadamente supermercados, atacarejos, lojas de departamento, lojas de eletrodomésticos e magazines, e o pequeno comércio para as quadras. No campo da reprodução imobiliária, há uma discrição, municiada e evidenciada pela forma da Região Administrativa, cuja verticalização é praticamente inexistente.

Essa ocupação proposta no uso do solo não se dá em toda a divisão administrativa do Recanto das Emas. No quarteirão denominado como Subcentro Urbano, há um terminal de linha de ônibus, uma UPA – Unidade de Pronto Atendimento, um Centro Olímpico e Paralímpico, destinado à prática de esportes pela comunidade, e destinação do Subcentro Urbano para a instalação de conjuntos habitacionais. A ocupação desse terreno teve início no ano de 2009, com a aprovação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), sancionado naquele ano. Consta-se que, naquele período, o governo vigente era liderado por José Roberto Arruda, cuja filiação era ao partido Democratas.

Porém, o vice-governador era Paulo Octávio, pertencente à elite brasiliense, que fez carreira na política, mas sobretudo no ramo de incorporação. Havia o temor de que essa política pública fosse aprovada justamente no momento em que um incorporador ocupava um cargo de expressão, o que poderia evidenciar as demandas do capital na produção e na organização do espaço. Nesse regulamento, o Subcentro Urbano do Recanto das Emas foi destinado à moradia social, com a priorização de ocupação por famílias de menor poder aquisitivo, conforme publicado em Distrito Federal (2009), por meio da Lei 803/2009.

Em 2012, quando editado o regulamento e a lei complementar baseados e aprovados pelo PDOT, já durante o governo de Agnelo Queiroz, do Partido dos Trabalhadores, transformou o Subcentro Urbano em Área de Relevância de Interesse Social (ARIS), destinada a uma “parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo” (Brasil, 2001, p.15). Era explícito neste regulamento o atrelamento dessa destinação a programas sociais, sendo o mais notável o “Minha Casa, Minha Vida” e o uso exclusivo para fins residenciais. Em 2016, já no Governo Rodrigo Rollemberg, do PSB, de centro-esquerda, a destinação das áreas é alterada.

Conforme o desenrolar da documentação iniciada pelo Projeto Urbanístico (URB) 059/2016, é possível perceber como incrementos na reprodução do capital são incorporados para a valorização e a apropriação da estrutura junto àquele fragmento do território. É importante dizer que, nesse documento, houve a alteração de gabaritos em várias regiões

administrativas e o afrouxamento, com anuência do IPHAN, do tombamento de Brasília constituiu-se. Observa-se, neste instante, a dubiedade da intencionalidade da constituição do território usado em Brasília pelas ações da TERRACAP, empresa estatal brasiliense, cujo controle é dividido entre o Governo do Distrito Federal – que detém a maioria de suas ações – e o Governo Federal – sócio minoritário. Proprietária das terras do Subcentro Urbano e da expressa maioria das áreas sem função atual no Distrito Federal, muito se pensa no papel de uma entidade estatal como protagonista na reprodução do capital. Porém, nesta especificidade, a origem está na própria concepção de Brasília, pois:

A criação da Companhia Urbanizadora da Nova Capital (NOVACAP) e posteriormente a TERRACAP, permitiu ao Estado se capitalizar e produzir riqueza através do trabalho social e da venda da terra rural pela transformação desta em loteamentos urbanos. Nesses termos, a TERRACAP como empresa autônoma estabeleceu as relações entre o espaço territorial de Brasília, construído pela força produtiva socializada, e, a acumulação do capital. Através da organização e estruturação da formação do mercado de terras em Brasília, estreitamente vinculado com a formação do mercado imobiliário (Neri, 2008, p. 7).

Essa posição antagônica corrobora com as ideias de Correa (2002), quando observa que o Estado atua em diferentes posicionamentos e é marcado por conflitos de interesses. Por um lado, o Estado regulou o planejamento, constituiu infraestruturas, normativas e instruções para o uso do solo e da política urbana, nomeando os dirigentes da estatal, escolhidos diretamente pelo Governador do Distrito Federal. Por outro lado, é partícipe das intenções dos proprietários dos meios de produção, dos proprietários incorporadores, e atua como próprio capitalista fundiário, pois vende os seus terrenos quando o valor de troca destes está mais valorizado.

Ao final do Governo Rollemberg, no ano de 2018, foi aprovada a Lei de Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE-DF) pela Câmara Legislativa do Distrito Federal, ainda vigente. Nela, destinou-se uma porção do Subcentro Urbano para moradia de pessoas com até três salários mínimos, permanecendo como função social da terra a destinação de unidades habitacionais populares. No entanto, contrasta-se com a Licença de instalação e de impacto ambiental, na seção “Do Cronograma de ocupação”. Consta-se que o projeto seria dividido em três: primeiro, seriam construídas, pelo poder público, casas geminadas para a população de menor poder aquisitivo. Esta é obrigatória para as outras duas: construção da infraestrutura e, por fim, a destinação dos lotes destinados às incorporadoras. Este documento

é o primeiro que consta que os terrenos, pertencentes à TERRACAP, serão destinados à iniciativa privada.

Em 2019, já no Governo Ibaneis, de centro-direita, um novo PDOT teve de ser aprovado. O Subcentro Urbano ganhou outros contornos, com a definição explícita de destinação mista daquele solo, inclusive com a aprovação de alteração de sua destinação. Paralelamente às obras da incorporadora, foram instituídas outras duas: o início da construção do viaduto do Recanto das Emas e a Construção do BRT Sudoeste. Sobre a primeira, o viaduto passará sobre a DF-001, uma via central que circunda o Distrito Federal, pela qual circulam aproximadamente 50.000 veículos diariamente, conforme dados de Distrito Federal (2023). Esse viaduto já estava planejado desde o ano de 2015 e o seu empenho – quando o Estado reserva parte do recurso público para um fim específico – estava compensado desde 2018, por meio de convênio entre o Governo Federal e o Governo do Distrito Federal. Mas as obras começaram, de fato, somente em 2021.

Inserido no Projeto Urbanístico e no Estudo de Impacto Ambiental do Subcentro Urbano, o BRT Sudoeste liga o Recanto das Emas e todas as localidades ao redor ao centro de Brasília. Com o projeto de execução autorizado em 2021, o ponto final é justamente no terminal de ônibus que fica nas redondezas do novo empreendimento. Segundo os estudos, o BRT terá o cumprimento de 27 quilômetros.

Nesse intervalo, em 2020, a totalidade da área destinada para a iniciativa privada no Subcentro Urbano foi licitada, e a ganhadora foi a Direcional Incorporadora, cujo dono é parente de uma das mais antigas construtoras de Brasília – a JC Gontijo. O Recanto das Araras terá quatro blocos de sete pavimentos, de um e dois quartos, cujo salário mínimo para a aquisição é de, no mínimo, R\$ 3.500,00, com a avaliação por meio da Caixa Econômica Federal, o que torna o caráter social dessas habitações totalmente inacessível para a maioria que reside inclusive no próprio Recanto das Emas. Note, na Figura 3, ao fundo, um crescimento horizontal predominante na localidade, em contraste ao empreendimento imobiliário, verticalizado.

**Figura 3.** Projeção via computacional da ocupação do Subcentro Urbano pelo empreendimento Recanto dos Pássaros e o terminal de ônibus próximo à localidade.



Fonte: Direcional Incorporadora (2022)

Na propaganda feita pela incorporadora há um enorme esforço para projetar as qualidades e as externalidades do condomínio Recanto dos Pássaros. Essa psicofera estimula, além da padronização desses edifícios da pós-modernidade, como academia e churrasqueiras *gourmet*, a proximidade com escolas – há a citação somente das escolas particulares –, da UPA, da facilidade e rapidez de fluxo, notadamente o de deslocamento, com o destaque ao terminal rodoviário nas circunvizinhanças e ao viaduto, este, conforme Figura 4, à esquerda, em fotografia de julho de 2022, e à direita, de janeiro de 2023.

**Figura 4.** Andamento das obras do Viaduto do Recanto das Emas.



Fonte: Fotografadas pelo autor em (2022) e (2023), respectivamente.

Sobre o BRT, é notável a discussão da apropriação entre o capital e as infraestruturas urbanas. A dinâmica é uma induzida desvalorização, uma posterior compra dos terrenos desvalorizados, o início de obras de infraestrutura cujos elementos remetem à circulação, como rodovias, metrô e veículos leves sobre pneus, e a valorização daqueles, com o início de mudança das convenções urbanas, mudança de destinação do uso do solo e venda para parcelamento, conforme teoriza Sposito (2013). Esse mesmo ciclo aconteceu nas Regiões Administrativas de Ceilândia e Samambaia, com a construção do metropolitano do Distrito Federal e se dá flagrantemente no Recanto das Emas, conforme artigos de Morato *et al* (2017) e Alves *et al.* (2018).

Isso pode ser apontado em uma reportagem do Correio Braziliense, do ano de 2011. Esse periódico, que dispõe em suas páginas da principal seção de classificados da Capital Federal, é intitulada “Preços dos imóveis no DF continuam subindo, mas abaixo da média nacional”. Das 25 localidades, 17 tiveram valorização no preço dos imóveis. Desses 9 restantes, todos se encontram na periferia de Brasília. O Recanto das Emas é apontado onde houve a maior desvalorização dos terrenos, cerca de 50% em doze meses, conforme reportagem do Correio Braziliense (2023). Após uma década, isso contrasta com uma pesquisa atual nos sites eletrônicos que comercializam imóveis. Com o aquecimento do setor imobiliário pós-pandemia de COVID-19, o Recanto das Emas é uma das áreas mais valorizadas para a compra de imóveis destinadas à população de até três salários mínimos médios, segundo o portal Wimoveis (2023). Outra constatação pode ser vista por um índice mensurado pelo mercado imobiliário.

**Figura 5.** Estande de vendas da Direcional Incorporadora em frente à pista de *cooper* do Subcentro Urbano, no Recanto das Emas



Fonte: Fotografadas pelo autor em (2022) e (2023).

No primeiro boletim mensal, o único divulgado de 2023, o Índice de Velocidade de Vendas (IVV) é publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do DF (SINDUSCON-DF), tendo como representantes os proprietários incorporadores da cidade, conforme lista em seu endereço eletrônico. Ele indica que a Região Administrativa que mais vendeu novas unidades habitacionais foi o Recanto das Emas, inclusive superior a Águas Claras e as áreas centrais, ambas de classe média alta. Ao analisar a sua série, até 2018, ele não despontava sequer nos dez primeiros colocados. Desde 2021, esse aumento é justificado no site pelo arrefecimento da pandemia, e a indisponibilidade de terrenos e a diminuição do ritmo de construção em outras Regiões Administrativas. Com isso, houve o crescimento de vendas, conforme sítio eletrônico do SINDUSCON-DF (2023). Não obstante, foi nesse período que os apartamentos do empreendimento Recanto dos Pássaros começaram a ser vendidos.

No mesmo ano de 2022, foi anunciada a construção do primeiro shopping center do Recanto das Emas, concomitantemente construído com o Recanto das Araras, em uma distância de um quilômetro entre eles. Além de abrigar lojas de serviços, é especulada a concentração de lojas-âncoras de redes nacionais e transnacionais do ramo varejista, como Pernambucanas e Americanas, além das redes de *fast food* Giraffas e Burger King. Como demonstra Souza (1994), os indicativos dessas estruturas na paisagem urbana consolidam a movimentação do capital imobiliário, que passa a compor a dinâmica urbana da localidade e,

consequentemente, das decisões políticas e econômicas, conforme Santos e Silveira (2001).

**Figura 6.** Andamento das obras do primeiro shopping center a ser construído no Recanto das Emas, com previsão de inauguração em meados de 2023



Fonte: Fotografadas pelo autor (2023).

O conteúdo da forma estabelecida é notadamente animado pelo capital. Houve uma espera proposital com fins à especulação de ocupação do território, acelerada pela construção do viaduto e a dinâmica trazida pelo transporte público, notadamente pelo BRT Sudoeste. O próprio uso da governança da norma de uso e ocupação do solo passara de uma ARIS para uma privatização em menos de um quinquênio, o que demonstra o interesse mútuo entre os agentes políticos e os capitalistas imobiliários. As funções eram prioritariamente residenciais, porém, com a permissão de que o uso do solo pudesse receber atividades comerciais, sendo que um fragmento do Subcentro Urbano tem a exclusividade desse uso, nota-se a incorporação de parte da reprodução do capital.

Isso é redesenhado pela estrutura capitalista, que permitiu a diminuição da capacidade gerencial do Estado para criar políticas públicas, inclusive as de cunho habitacional, privatizando-as. A área, por sua vez, com a destinação, inclusive legal, anteriormente direcionada à moradia da população de menor poder aquisitivo, foi transformada para que fosse ocupada pela classe média, que, pelos dados do IPE-DF, recebe mais que o dobro da renda per capita mensal da média populacional do Recanto das Emas. O processo é suscitado pela constituição na qual as incorporadoras e o capital imobiliário sempre



estiveram na área de influência do poder local, que por meio de normas, sempre permitiu a sua aproximação entre a política brasileira e sua acumulação.

### **Considerações Finais**

Nota-se que, assim como em outras Regiões Administrativas do Distrito Federal, o processo de verticalização e reprodução do capital especulativo chega agora ao Recanto das Emas. Notadamente no logradouro conhecido como Subcentro Urbano, há um espraiamento do capital também para áreas ao redor em decorrência da Avenida principal, por causa da construção do shopping center e do viaduto. No sentido da forma, é latente a diferença dada pelo crescimento vertical demandado pelo conjunto Recanto das Araras em comparação à horizontalização predominante na localidade.

Essa colocação, como sustenta Pereira (2023), que nomeia esse processo de “reestruturação fundiária” – quando há uma nova composição das formas de produção que, geograficamente, criam formas dissonantes das anteriormente configuradas, por meio da instalação de novos artefatos imobiliários, como condomínios verticais, comércio de lojas reconhecidas e não mais de seio familiar, shopping centers e centros empresariais – já ocorre no Recanto das Emas, e é reafirmado e umbilicalmente ligado ao meio técnico-científico-informacional e às novas dinâmicas hegemônicas.

Primeiramente autorizado a receber moradia popular, sendo denominado como Área Relevante de Interesse Social, o Subcentro Urbano foi, desde 2016, paulatinamente desviado dessa função, por meio de alterações nas legislações e do projeto urbanístico. Esse território constituiu-se pelos objetos em questão (o conjunto habitacional, a Região Administrativa, o shopping center, o viaduto) e suas alterações pelas intencionalidades dadas pelas ações de agentes-atores, notadamente por normativas legais dadas desde 2017, e a alteração da destinação social, chancelada a transferência à iniciativa privada, e, em 2019, na aprovação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, designando em parte dele o uso comercial exclusivo.

As intencionalidades também são indiretamente colocadas sob a ótica da omissão, pois mesmo com o descumprimento da legislação, não há nenhuma iniciativa popular, nem do Ministério Público, para que se reverta a destinação da obra, apesar dos argumentos ora

apresentados, nem sequer da comunidade local, que não se manifesta nem contra nem a favor, a partir de busca de dados de processos vigentes no sistema de consulta da Promotoria Distrital, feita em janeiro de 2023.

Paralelamente, houve o avanço e o empenho de construção de obras de infraestrutura como o viaduto, concluído em 2023, e o BRT Sudoeste, cujo plano diretor já foi aprovado. Em 2021, os terrenos foram, por meio da empresa estatal TERRACAP, privatizados a proprietários imobiliários da Capital Federal para a comercialização de apartamentos em condomínios verticais, cuja aquisição de uma unidade habitacional custa o dobro da renda per capita média, tornando-os inacessíveis à população de menor poder aquisitivo. As obras foram iniciadas no primeiro semestre de 2022, com a previsão de conclusão para o primeiro semestre de 2024.

Por essa análise, é possível estabelecer que houve a espera do poder público e do capital imobiliário quanto à chegada de infraestrutura, sobretudo àquelas que propiciam a circulação e a fluidez, para a mudança de desígnio daquelas áreas, o que corrobora com Correa (2002), pois há uma percepção de que a interação entre Estado e agentes capitalistas produtores do espaço gerou benefício para estes, em decorrência da instalação do Recanto das Araras, e a implantação do viaduto, que, por consequência, beneficiou os proprietários dos meios de produção, em decorrência da instalação do shopping center. Nota-se, conseqüentemente, a apropriação pela reprodução do capital aos bens públicos supramencionados.

É importante salientar que, segundo a PDAD 2021, aproximadamente 70% da população tem sua ocupação principal fora do Recanto das Emas, o que substancializa um intenso movimento pendular que, conseqüentemente, caracteriza uma posição de benefícios a toda sociedade em decorrência desses equipamentos, conforme Distrito Federal. Porém, o capital apropriou-se para a reprodução e a geração de mais-valia a partir do valor de troca do uso da terra, que demandou, inclusive, a modificação do uso do solo por parte das autoridades constituídas. Ademais, é importante o acompanhamento desse caso para analisar essa dinâmica e suas conseqüências, como desenvolvimento econômico, a segregação socioespacial e a gentrificação.

**Referências**

ALVES, V. J. R. *et al.* Ceilândia nos trilhos da segregação: as consequências socioespaciais geradas a partir da apropriação do metrô pelo capital imobiliário. In: **Espaço & Geografia**, v. 21, n. 1, 2018.

BRASIL. **Estatuto da cidade**. Brasília: Editora do Senado Federal, 2001.

CAMPOS, N. L. O. **A produção da segregação socioespacial em cidade planejada**. Orientador: Ricardo Libanez Farret, 1988. Dissertação de mestrado em arquitetura e urbanismo. Instituto de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de Brasília. Brasília, 1988.

CORREA, R. L. **O espaço urbano**, 4ª edição, 3ª reimpressão. São Paulo: Ática, 2002.

CORREIO BRAZILIENSE. **Preços dos imóveis no DF continuam subindo, mas abaixo da média nacional**. Disponível em: <[www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/09/09/interna\\_cidadesdf,269063/precos-dos-imoveis-no-df-continuam-subindo-mas-abaixo-da-media-nacional.shtml](http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/09/09/interna_cidadesdf,269063/precos-dos-imoveis-no-df-continuam-subindo-mas-abaixo-da-media-nacional.shtml)>. Acesso em 30 de março de 2023.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar 803** de 25 de abril de 2009.

\_\_\_\_\_. Companhia de Desenvolvimento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios - Recanto das Emas**. Brasília, 2009.

\_\_\_\_\_. Companhia de Desenvolvimento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios - Recanto das Emas**. Brasília, 2013 .

\_\_\_\_\_. Companhia de Desenvolvimento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios - Recanto das Emas**. Brasília, 2015.

\_\_\_\_\_. Companhia de Desenvolvimento do Distrito Federal. **Texto em discussão: Aspectos econômicos do Distrito Federal**. Codeplan: Brasília, 2018a.

\_\_\_\_\_. Companhia de Desenvolvimento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios - Recanto das Emas**. Brasília, 2018b.

\_\_\_\_\_. Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios – Recanto das Emas**. Brasília, 2021.

\_\_\_\_\_. Agência Brasília. **GDF vai criar novas áreas em Samambaia e no Recanto das Emas**. Disponível em: <[segeth.df.gov.br/habita-brasil-va-garantir-novas-quadras-em-samambaia-e-recanto-das-emas](http://segeth.df.gov.br/habita-brasil-va-garantir-novas-quadras-em-samambaia-e-recanto-das-emas)>. Acesso em 27 de setembro de 2022.

\_\_\_\_\_. Câmara Legislativa do Distrito Federal. **DF terá mais duas regiões administrativas: Água Quente e Arapoangas**. Disponível em: <<https://www.cl.df.gov.br/-/df-tera-mais-duas-regioes-administrativas-agua-quente-e-arapoanga>>. Acesso em 12 de janeiro de 2023.

FARRET, R. L. O Estado, a questão territorial e as bases da implementação de Brasília. In: PAVIANI, A. (Org.). **Brasília, ideologia e realidade: espaço urbano em questão**. Brasília: Editora UnB, 2010.

GIOVENARDI, E. Impactos socioambientais do crescimento urbano no DF. In: PAVIANI, A. (Org.). **Brasília 50 anos: da capital a metrópole**. Brasília: Editora UnB, 2010.

NERI, R. V. V. **A (re)produção do como mercadoria: Polo 3 – Projeto Orla extensões – latências**.

Orientador: Nelba Azevedo Penna. Dissertação em Geografia. Departamento de Geografia. Universidade de Brasília. Brasília, 2008.

PAVIANI, A. A metrópole terciária. In: **Brasília, ideologia e realidade: espaço urbano em questão**. Brasília: Editora UnB, 2010.

PORTAL G1. **Lei que cria eleição para administradores regionais do DF é inconstitucional, decide Justiça**. Disponível em: <<https://g1.globo.com/df/distrito-federal/noticia/2019/09/04/lei-que-cria-eleicao-para-administradores-regionais-do-df-e-inconstitucional-decide-justica.ghtml>>. Acesso em 29 de março de 2023.

SANTOS, M. **Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico-informacional**, 3ª edição. São Paulo: Hucitec, 1994.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**, 4ª edição. São Paulo: EdUSP, 2012.

\_\_\_\_\_. **Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia**, 6ª edição, 1ª reimpressão. São Paulo: Edusp, 2012.

\_\_\_\_\_. **Espaço e método**, 5ª edição, 2ª reimpressão. São Paulo: Edusp, 2014.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. **O Brasil: território e sociedade no início do Século XXI**, 16ª edição. Rio de Janeiro: Record, 2012.

SINDUSCON-DF. **Índice de Velocidade de Vendas IVV – DF Imóveis novos: janeiro de 2023**. Disponível em: <[https://sinduscondf.org.br/public/uploads/pesquisa/64187537ac82e\\_1679324471.pdf](https://sinduscondf.org.br/public/uploads/pesquisa/64187537ac82e_1679324471.pdf)>. Acesso em 30 de março de 2023.

SPOSITO, M. E. Capitalismo e Urbanização. In: **A cidade contemporânea: segregação espacial**. Orgs. Pedro de Almeida Vasconcelos, Roberto Lobato Correa, Silvana Maria Pintaldi. São Paulo: Contexto, 2013.

SOUZA, M. A. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: Hucitec-Edusp, 1994.

WIMOVEIS. **Imóveis em Recanto das Emas**. Disponível em: <<https://www.wimoveis.com.br/imoveis-venda-recanto-das-emas-df.html>>. Acesso em 30 de março de 2023.