



Universidade de Brasília- UnB  
Instituto de Ciências Humanas- IH  
Departamento de Geografia - GEA

# **ANALISE DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS COM ÊNFASE NA QUESTÃO IMOBILIÁRIA**

Nara Neves Rosendo

Brasília – Distrito Federal  
Agosto - 2014

NARA NEVES ROSENDO

ANÁLISE DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS  
COM ÊNFASE NA QUESTÃO IMOBILIÁRIA

Monografia apresentada ao Departamento de  
Geografia - GEA, Instituto de Ciências  
Humanas - IH da Universidade de Brasília -  
UnB, como parte dos requisitos para obtenção  
do grau de Bacharel e Licenciatura em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Fernando Luiz Araújo  
Sobrinho.

Brasília – Distrito Federal  
Agosto de 2014

### Ficha Catalográfica

Rosendo, Nara Neves.

Análise do processo de urbanização de Valparaíso de Goiás com ênfase na questão imobiliária. – Brasília 2014. 64 p:

Monografia – Universidade de Brasília, Instituto de Ciências Humanas, Departamento de Geografia, 2014.

Orientador: Prof. Dr. Fernando Luiz Araújo Sobrinho.

Palavras chave: urbanização, descentralização, especulação imobiliária.

Universidade de Brasília – UnB

Instituto de Ciências Humanas – IH  
Departamento de Geografia – GEA

NARA NEVES ROSENDO

ANÁLISE DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS  
COM ÊNFASE NA QUESTÃO IMOBILIÁRIA

Monografia apresentada ao Departamento de Geografia – GEA, Instituto de Ciências Humanas - IH da Universidade de Brasília - UnB, como parte dos requisitos para obtenção do grau de Bacharel em Geografia.

Banca Examinadora:

---

Profº. Drº. Fernando Luiz Araújo Sobrinho – Orientador  
IH/GEA/UnB

---

Prof. Marília Peluso – Membro  
IH/GEA/UnB

---

Prof. Dr. João Mendes da Rocha Neto – Membro  
FACE/UnB

Em primeiro lugar a Deus , aquele  
que sabe de todas as coisas.  
Aos meus pais por tudo que fizeram e  
pela grande dedicação que tem a mim.  
Às minhas irmãs pelo companheirismo.  
A meu namorado, Yuri, que me apoiou em todos  
os momentos por mais difíceis que parecessem.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, primeiramente, pelo empenho e compreensão no desenvolvimento deste trabalho, ao professor Dr. Fernando Sobrinho, pessoa que, com paciência, atenção e respeito, orientou-me a fim de que até aqui chegasse.

Aos componentes da banca examinadora, pela grande oportunidade de compartilhar o resultado deste trabalho

Ao Departamento de Geografia (GEA) da Universidade de Brasília (UnB).

À minha família, pela compreensão nos momentos difíceis de ausência para me dedicar aos estudos o que permitiu que eu alcançasse o meu objetivo.

Ao meu namorado, Yuri, que se tornou uma pessoa de valia inestimável durante o processo de elaboração deste trabalho.

A todos os colegas que, de forma direta ou indiretamente, contribuíram para a realização deste.

## RESUMO

O presente trabalho teve como objetivo principal analisar o crescimento urbano do município de Valparaíso de Goiás. Para facilitar a compreensão dos processos que se deram durante esse crescimento foi necessário realizar um recorte espaço-temporal; iremos analisar, portanto a região do Distrito Federal e seu Entorno, com ênfase no município de Valparaíso de Goiás durante o período da construção do Distrito Federal até os dias de hoje. Para obter sucesso nessa análise é necessário ainda que compreendamos como se deu o surgimento e a construção da capital federal. Ao longo deste trabalho foi confirmada a hipótese de que a consolidação do município de Valparaíso esteve intimamente ligada ao processo de descentralização populacional ocorrido no Distrito Federal. Isso fica claro quando observamos que o crescimento populacional do Valparaíso de Goiás teve um *boom* a partir do momento em que o governo do Distrito Federal agiu como principal ator na tomada de ações que expulsaram as populações de menor poder aquisitivo do seu centro urbano para as regiões tidas como periféricas.

**Palavras-chave:** Urbanização, Descentralização, Segregação, Especulação imobiliária, Habitação.

## ABSTRACT

The present study aimed to analyze the urban growth of the city of Valparaíso de Goiás. To facilitate the understanding of the processes that occurred during that growth was necessary to perform a space-time frame; We will therefore analyze the region of the Federal District and its surrounding areas, with emphasis on the city of Valparaíso de Goiás during the construction of the Federal District to the present day. To succeed in this analysis is still needed to understand how was the emergence and construction of the federal capital. Throughout this work we confirmed the hypothesis that the emergence of the city of Valparaiso has been closely linked to population decentralization occurred in the Federal District. This becomes clear when we observe that the population growth of Valparaíso de Goiás had a boom from the moment the Federal District government acted as lead actor in taking actions that drove populations with lower purchasing power of the urban center to the regions regarded as peripheral.

**Keywords:** Urbanization, Decentralization, Segregation, Housing bubble, Housing.

## LISTA DE TABELAS

Tabela 01: PIB do Distrito Federal.....	15
Tabela 02- Número de empregos referentes a cada Região Administrativa.....	16
Tabela 03: Número de viagens realizadas no DF.....	17
Tabela 04 - Evolução populacional de Valparaíso de Goiás.....	20
Tabela 05 - Bairros da cidade de Valparaíso de Goiás.....	24



## LISTA DE FIGURAS

Figura 01: “TUDOCASA”, encarte de divulgação imobiliária.....	22
Figura 02: Mapa de Valparaíso de Goiás.....	25
Figura 03 : RIDE.....	26
Figura 04: Localização do Valparaíso em relação a Brasília.....	27
Figura 05: Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno.....	27
Figura 06: Condomínio Bello Mare, localizado próximo a Cidade Jardins, destinada a classe média.....	34
Figura 07: Área de lazer do Condomínio Bello Mare.....	35
Figura 08: Residencial Parque Clube II, localizado no bairro Parque Rio Branco.....	36
Figura 09 : Área de lazer do Residencial Parque Clube II.....	36
Figura 10 : Quadra de esporte do Condomínio Bello Mare.....	37
Figura 11 : Residencial Flores da Serra, localizado na Etapa C.....	38
Figura 12 : Portaria do Residencial Flores da Serra.....	38
Figura 13 : Residencial Flores da Serra.....	39
Figura 14 : Condomínio Rio das Pedras, condomínio destinado a classe média alta.....	40
Figura 15 : Condomínio Rio das Pedras, condomínio destinado a classe média alta.....	41

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

AUB – Aglomerado Urbano de Brasília

CODEPLAN- Companhia de Planejamento do Distrito Federal

GDF – Governo do Distrito Federal

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica e Aplicada

IPVA - Imposto sobre Propriedade de Veículos Automotores

MCMV – Minha Casa Minha Vida

PERGB - Programa da Região Geoeconômica de Brasília

PIB – Produto Interno Bruto

RIDE - Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno

SEADE - Secretaria de Articulação para o Desenvolvimento do Entorno do Distrito Federal

SENAI - Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial

SEPLAN - Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento

## SUMÁRIO

### INTRODUÇÃO

<b>1 PROCESSO DE CRESCIMENTO URBANO / URBANIZAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL E ENTORNO.....</b>	<b>14</b>
<b>1.1. PROCESSO DE CRESCIMENTO URBANO / URBANIZAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL.....</b>	<b>14</b>
<b>1.2. PROCESSO DE CRESCIMENTO URBANO / URBANIZAÇÃO NO ENTORNO DO DISTRITO FEDERAL COM ENFOQUE NO MUNICÍPIO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS.....</b>	<b>19</b>
<b>1.2.1. CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA DO MUNICÍPIO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS.....</b>	<b>21</b>
<b>2 MERCADO IMOBILIÁRIO EM VALPARAÍSO DE GOIÁS.....</b>	<b>32</b>
<b>2.1. MERCADO IMOBILIÁRIO, CONTEXTO GERAL.....</b>	<b>32</b>
<b>2.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NO ENTORNO, COM ÊNFASE NO MUNICÍPIO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS.....</b>	<b>33</b>
<b>3 RECONFIGURAÇÃO URBANA DO DISTRITO FEDERAL E VALPARAÍSO DE GOIÁS.....</b>	<b>48</b>
<b>3.1. RECONFIGURAÇÃO URBANA DO DISTRITO FEDERAL.....</b>	<b>48</b>
<b>3.2. RECONFIGURAÇÃO URBANA DE VALPARAÍSO DE GOIÁS E OS SEUS DESDOBRAMENTOS.....</b>	<b>52</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>58</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E ENDEREÇOS ELETRÔNICOS .....</b>	<b>61</b>

## INTRODUÇÃO

O objetivo principal desta pesquisa é comprovar como o crescimento e a urbanização da cidade de Valparaíso de Goiás esteve desde a sua gênese extremamente relacionada com o surgimento de Brasília ainda na década de 1960.

Posto isto a questão primordial deste trabalho é entender como se deu o processo de urbanização do município de Valparaíso de Goiás, analisando, portanto o processo de descentralização populacional ocorrido no Distrito Federal desde o surgimento da capital até os dias de hoje.

Essa relação entre o Distrito Federal e Valparaíso de Goiás se iniciou primeiramente pela proximidade que este município se encontrava daquele.

Nesse momento de intensa atração populacional que Brasília exercia com as demais regiões do país ela também se via num papel de “direcionador” de fluxo de pessoas para os seus arredores mais próximos já que não tinham e não queriam abrigar esses trabalhadores dentro do seu território.

Diante desse processo dialético nos vimos diante de uma realidade interessante onde a desigualdade social agrava ainda mais a desigualdade espacial existente. Para CARLOS 2011 “...a interiorização da capital federal estimulou o crescimento da desigualdade espacial no Entorno ao impedir que a leva de trabalhadores que migravam para a sua edificação não tivesse condições de usufruir a infraestrutura da capital nas décadas seguintes.”

Segundo dados do IBGE (2010) a população valparaisense é composta por mais de 83% de moradores não naturais, ou seja, além de serem migrantes estas pessoas realizam diariamente o chamado movimento pendular em direção a trabalho/escola nas regiões do Distrito Federal.

O fato de Valparaíso de Goiás ser uma cidade bastante atrativa para moradia e atraente para os olhos dos agentes imobiliários é a sua proximidade com Distrito

Federal. A grande maioria das pessoas que foram expulsas do Distrito Federal preferiu fixar seu local de moradia nesta cidade por ser mais bem estruturada perante as outras do Entorno de Brasília e por ser mais próxima e mais fácil os seus deslocamentos diários.

Para poder suprir a demanda por habitação houve em Valparaíso um boom de crescimento de condomínios verticais destinados a população de baixa renda. Atualmente podemos verificar que estes condomínios ainda continuam em alta, no entanto agora divide o seu espaço tanto com condomínios luxuosos quanto com condomínios voltados para a classe média; condomínios do programa governamental Minha casa, Minha vida.

Esses condomínios ou loteamentos, como são popularmente chamados, nada mais são do que uma representação física da expansão do espaço urbano em áreas dantes não ocupadas e que agora forçam uma ampliação do urbano.

Esse crescimento forçado da cidade traz consigo alguns problemas graves como a falta de empregos, de infraestrutura, pobreza, falhas no sistema educacional entre outros. Talvez o maior problema agora deva ser a especulação imobiliária que tanto fez a cidade crescer pode estar trilhando agora um caminho inverso no mercado imobiliário. Valparaíso que antes tinha várias áreas desocupadas fazendo com que os lotes fossem mais baratos à medida que os espaços vazios foram diminuindo o valor das terras encareceram.

Por fim devemos compreender como se deu essa dinâmica de urbanização, que tiveram como principais atores: o poder público do Distrito Federal e Entorno com as suas respectivas contribuições; e também a influência direta dos agentes imobiliários para a construção da cidade. Para facilitar a compreensão destes processos alguns objetivos foram propostos:

1. Mostrar que o surgimento de Valparaíso de Goiás se deu de forma mais acelerada com o objetivo de atender a demanda habitacional do Distrito Federal.
2. Analisar como as segregações sociais induzida pelos agentes públicos do

Distrito Federal influenciaram no boom do mercado imobiliário do Entorno.

3. Analisar como o processo de desconcentração populacional delineou a reconfiguração urbana no território do município de Valparaíso de Goiás.

A hipótese a ser confirmada ou não ao final deste trabalho é se o crescimento e a urbanização de Valparaíso de Goiás realmente estão intrinsecamente ligados à construção de Brasília.

A partir destes objetivos foram desenvolvidos três capítulos com o intuito de trabalhar cada uma dessas questões. O Capítulo 1 trata do processo de formação de Brasília e como ele se deu concomitantemente com o processo de urbanização do nosso objeto de estudo, Valparaíso. O Capítulo 2 discorre sobre o mercado imobiliário num contexto geral e em seguida como esse mercado está configurado na região do município de Valparaíso de Goiás; por fim o Capítulo 3 trata da reconfiguração urbana sofrida no território do Distrito Federal ao longo de sua construção e que afetou diretamente o processo de configuração urbana do município de Valparaíso de Goiás.

## **1. PROCESSO DE CRESCIMENTO URBANO / URBANIZAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL E ENTORNO.**

Este capítulo em primeiro lugar irá discorrer sobre o processo de formação do Distrito Federal e como se dá a sua organização espacial. Em seguida iremos tratar da formação histórica do município de Valparaíso de Goiás, nosso objeto de estudo. Ainda neste capítulo caracterizaremos o município quanto a dados demográficos entre outros a fim de identificar como ele se encontra atualmente.

### **1.1. PROCESSO DE CRESCIMENTO URBANO / URBANIZAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL**

A formação histórica do Distrito Federal já é bastante conhecida por ter ocorrido a fim de deslocar o crescimento urbano do litoral para a área central do país a fim de promover o desenvolvimento para as regiões Centro-oeste e Norte, além de buscar proteger a capital de possíveis invasões no litoral.

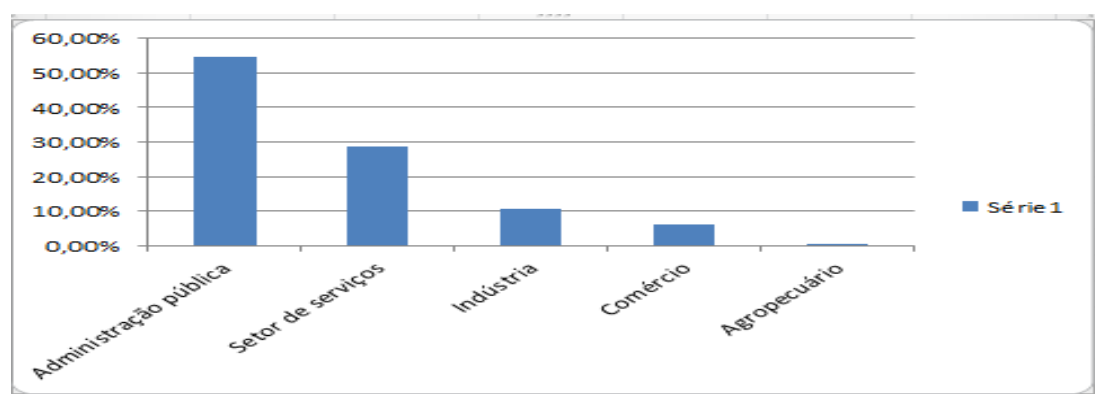
Em 1955, durante um comício no interior do estado de Goiás, o candidato à presidência, Juscelino Kubitschek, afirmou que, caso eleito realizaria a construção da futura capital do país, e assim ocorreu. Em cinco anos a capital do país foi inaugurada, no ano de 1960, cumprindo assim uma das metas síntese do seu Plano de Metas.

No momento de sua inauguração Brasília já contava com a existência de algumas cidades-satélites como Planaltina, Cidade – Livre Brazlândia e Taguatinga. Outras cidades satélites foram criadas ao redor de Brasília a fim de abrigar os trabalhadores que construíram a capital e de muitos migrantes que vinham em busca de melhores condições de vida. Essas cidades acabaram se transformando, em muitos casos, em cidades-dormitório para os trabalhadores de baixa renda, já que boa parte destes exercia sua profissão no grande centro.

Segundo dados do site oficial do IBGE (2010) a população atual do DF é de 2.570.160 habitantes, o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,844.

Apesar de dotar uma renda per capita alta, o DF só participa no PIB nacional com 3,8%. Mais da metade (54,8%) do PIB do DF se deve a administração pública, 28,7% se deve ao setor de serviços, 10,2% a indústria, 6,1% ao comércio e o setor que menos contribui é agropecuário com 0,2%. O que se pode afirmar com esses dados é que Brasília possui uma área de influencia nacional por ser a capital nacional mesmo não sendo metrópole. O que se verifica aí é sua influência política.

Tabela 01: PIB do Distrito Federal.



Fonte: Polo de confecção de Taguatinga, 2011. Dados IBGE 2010.

O Plano Piloto concentra a maior parte dos empregos, fato que tem se mantido ao longo do tempo e tende a reforçar a centralidade desta área. Esse aspecto não passa por declínio porque a maioria desses empregos advém da administração pública, 26,1%, comércio, 12,6% e a educação, com 7,2%.

A organização espacial do Distrito Federal foi feita de forma diferenciada, o DF é organizado em Regiões Administrativas (RA's). Essa denominação 'RA' foi criada em 1964 neste momento só haviam 8 RA's, são elas: Brasília, Taguatinga, Paranoá, Brazlândia, Sobradinho, Gama, Núcleo Bandeirante e Planaltina. Atualmente existem 23 RA's, sendo a mais populosa RA IX (Ceilândia) seguida da RAI (Brasília) e em terceiro RA III (Taguatinga).

É importante lembrar que as cidades-satélites se desenvolveram ao redor do Plano Piloto com a função de abrigar os operários que vieram para Brasília no momento



da construção da capital, no entanto, a maioria das pessoas não voltou a sua cidade natal, eles optaram por permanecer em Brasília em busca de melhores condições de vida e empregos.

Essa mentalidade fez com que Brasília na década de 70 se transformasse em uma das cidades do país que mais atraiu pessoas. Atualmente esse quadro não modificou muito, mas Brasília divide esse atrativo populacional com as regiões do Entorno. Para se ter ideia, segundo dados da CODEPLAN 2010, cerca de 14 mil pessoas que residiam no estado do Goiás migraram para o Distrito Federal em contraponto 62 mil pessoas fizeram o movimento contrário.

A partir dessa organização socioespacial das cidades-satélites em torno de Brasília reforçou-se ainda mais o papel de centro que Brasília exerce sobre todo o Distrito Federal e o seu Entorno.

A centralização exercida pelo Plano Piloto no Distrito Federal pode ser observada a partir da análise do número de empregos. Outro fator importantíssimo que fortifica essa centralização é a facilidade de acesso que as pessoas têm em se deslocar para o centro do Distrito Federal. O indicador utilizado para comprovar que essa facilidade influi diretamente na centralização da cidade é o número de deslocamento diário das pessoas. Nesse sentido, para verificar se Brasília realmente exerce o poder centralizador, dois indicadores são analisados: número de empregos e geração de viagens.

A tabela seguinte foi extraída do artigo das professoras de Penna e Cavalcante (2009) e tem como objetivo representar o número de empregos referentes a cada RA.

Tabela 02- Número de empregos referentes a cada Região Administrativa.

REGIÕES ADMINISTRATIVAS	Estoque	2.007	%
BRASÍLIA (PLANO PILOTO)	619.687		65,78
CRUZEIRO	13.545		1,44
GUARÁ	101.177		10,74
LAGO NORTE	4.855		0,52
PARANOÁ	2.799		0,30
LAGO SUL	19.016		2,02
SÃO SEBASTIÃO	2.577		0,27
NÚCLEO BANDEIRANTE	14.480		1,54
CANDANGOLÂNDIA	868		0,09
RIACHO FUNDO	2.040		0,22
TAGUATINGA	77.364		8,21
CEILÂNDIA	23.863		2,53
SAMAMBAIA	11.182		1,19
GAMA	13.021		1,38
SANTA MARIA	3.388		0,36
RECANTO DAS EMAS	4.781		0,51
BRASZLÂNDIA	4.070		0,43
SOBRADINHO	13.832		1,47
PLANALTINA	9.537		1,01
<b>TOTAL</b>	<b>942.082</b>		<b>100,00</b>

Fonte: CAVALCANTE, 2009 – dados da RAIS - CGET/DES/SPPE/MTE

Através dessa tabela verifica-se que a região de Brasília (Plano Piloto) concentra mais da metade (65,78%) dos empregos formais do Distrito Federal.

Com relação ao segundo indicador, geração de viagens, fica implícito que se os empregos se concentram em Brasília e a maioria das pessoas que trabalham lá mora nas cidades-satélites, o número de viagens com destino a RA-I (Brasília) terá uma percentagem maior com relação às demais RA's. No entanto é importante deixar que claro que não é somente o aspecto emprego que faz com que as pessoas se desloquem, mas também aspectos como educação, lazer, consumo entre outros. A seguir a tabela 03 apresenta o número de viagens realizadas no Distrito Federal.

Tabela 03: Número de viagens realizadas no Distrito Federal

Região Administrativa de Destino	Viagens realizadas no DF	
	Nº	%
BRASÍLIA (PLANO PILOTO)	642.826	36,74
LAGO SUL	50.491	2,89
LAGO NORTE	26.814	1,53
CRUZEIRO	69.698	3,98
GUARÁ	141.567	8,09
NÚCLEO BANDEIRANTE	31.511	1,80
CANDANGOLÂNDIA	11.018	0,63
TAGUATINGA	239.873	13,71
SAMAMBAIA	67.595	3,86
CEILÂNDIA	162.266	9,27
RECANTO DAS EMAS	30.395	1,74
GAMA	74.064	4,23
SANTA MARIA	28.859	1,65
RIACHO FUNDO	19.513	1,12
SÃO SEBASTIÃO	20.021	1,14
PARANOÁ	11.544	0,66
PLANALTINA	36.181	2,07
SOBRADINHO	59.163	3,38
BRAZÂNDIA	16.001	0,91
ZONA EXTERNA	10.329	0,59
TOTAL DOS DESTINOS	1.749.729	100

Fonte: CAVALCANTE, 2009 – dados da RAIS – CGET/DES/SPPE/MTE.

Como era de se esperar o número de viagens com destino a RA-I (Brasília) é superior as demais RA's.

Com a análise desses dados pode-se verificar que Brasília realmente exerce o seu papel de localidade central. No entanto tem se verificado que o centro tradicional, Plano Piloto, já não responde pelo processo de estruturação do espaço urbano, neste momento surge novas áreas de concentração com importante papel na articulação e coordenação de suas atividades. A descentralização segundo Corrêa (2005) pode ocorrer por inúmeros fatores como: aumento dos preços de impostos e aluguéis e dos custos da terra; de congestionamentos; da ausência de espaços para a expansão das atividades; das restrições legais; e de perdas de amenidades. A centralidade surge como capacidade de convergir fluxos, coordenar e articular atividades no espaço urbano, desprendendo-se do centro tradicional para se reproduzir em outras áreas da cidade. Formam-se pontos de convergência/divergência em nós do sistema de circulação, onde se instalam shoppings ou outras atividades atrativas.

Trabalhados alguns aspectos a fim de situar o papel de Brasília na configuração do Distrito Federal, o próximo item tem como foco contextualizar a formação histórica e as características gerais do município de Valparaíso de Goiás.

## **1.2. PROCESSO DE CRESCIMENTO URBANO/URBANIZAÇÃO DO ENTORNO DO DISTRITO FEDERAL, COM ENFÂSE NO MUNICÍPIO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS.**

A capital do país, Brasília, como é sabido foi uma cidade planejada, no entanto no momento da construção não se pensou aonde os trabalhadores vindos de outros estados com o intuito de trabalhar na construção morariam. Antes da construção de Brasília pensou-se que fosse possível seguir uma ordem na divisão espacial urbana, no entanto, como Lefebvre afirma o espaço não é neutro e indiferente. Foi nesse período que o município de Valparaíso de Goiás começou a se urbanizar.

Segundo pesquisas do instituto *Terra Mater Brasilis* a região onde hoje se encontra Valparaíso já era habitada desde cinco mil anos atrás por povos indígenas, e por volta de trezentos anos atrás era constituída por fazendas coloniais que se utilizavam de mão-de-obra escrava.

No século XVIII a região de Valparaíso era voltada para a mineração e a criação de gado, com a decadência dessas atividades a região ficou “parada” no tempo voltando a ter uma dinâmica considerável a partir da construção da capital.

As chácaras que existiam neste local passaram a ser fracionadas com o objetivo de servir como área de lazer e refúgio nos finais de semana para os moradores do Distrito Federal. Algumas dessas chácaras sofreram mais uma vez o parcelamento de terras graças à especulação imobiliária que já era bastante intensa nessa época.

Estes parcelamentos de terras para a construção de conjuntos habitacionais favoreceriam principalmente aquelas pessoas que tinham o desejo de residir em Brasília, mas não tinham condições financeiras de se fixar ali, sendo assim eles foram “obrigados” a se instalarem nas proximidades do Distrito Federal.

Depois da inauguração, Brasília continuou atraindo um grande fluxo de pessoas em busca de melhores condições de vida. Infelizmente quando essas pessoas chegavam à capital elas não tinham condições de se manter na cidade fazendo com que estas se deslocassem para as proximidades.

PAVIANI diz que essa atração populacional exercida por Brasília durante esse período de construção “trouxe” para o Entorno pessoas de várias regiões, com destaque para os migrantes da região Nordeste (1989, p. 54-55).

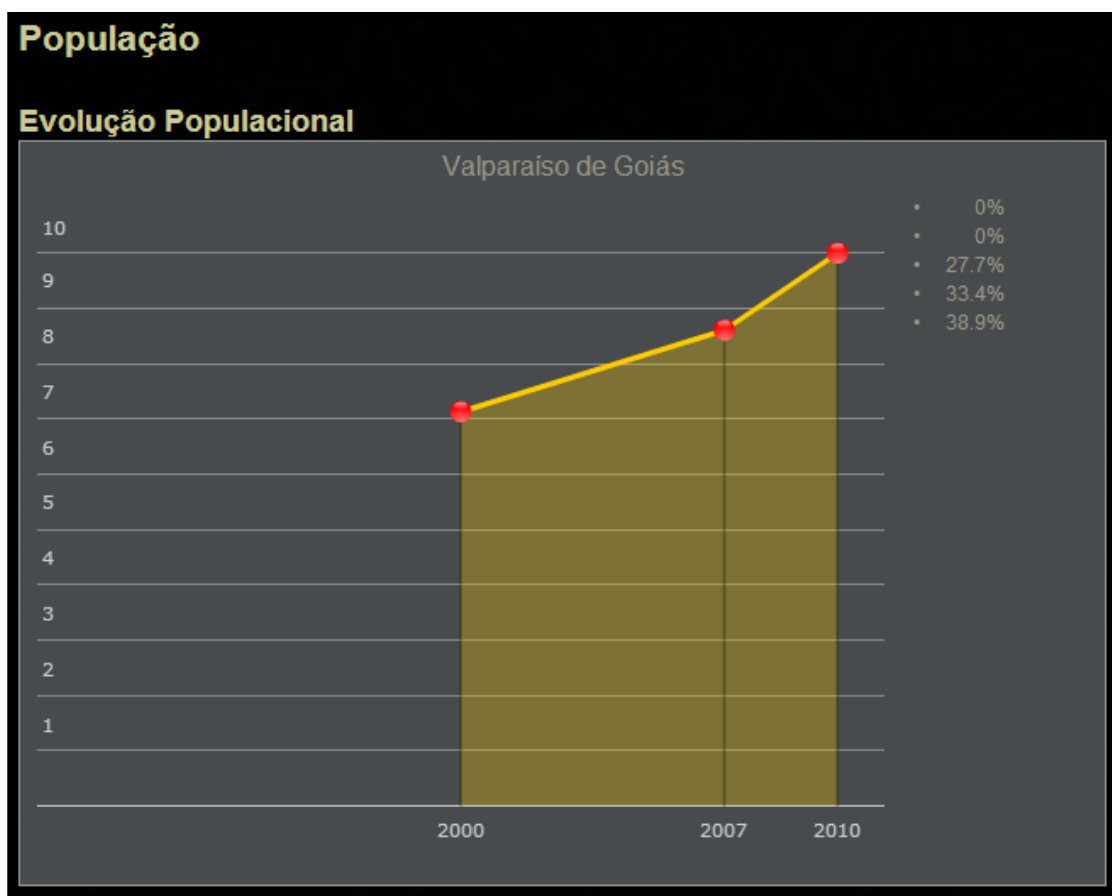
O interessante é que mesmo sendo “expulsas” do Distrito Federal essas pessoas que vieram morar em cidades como Valparaíso de Goiás ainda tem total vínculo com Brasília. É no Distrito Federal que elas buscam por atendimento médico, estudam, trabalham e busca outros serviços como o lazer. Esses são motivos para considerar que Valparaíso exerce um papel de cidade dormitório, no entanto devemos tomar cuidado com esse termo, pois Valparaíso está passando uma mudança na sua economia, trataremos deste assunto mais pra frente.

Como prova dessa dependência inicial que Valparaíso possui com o Distrito Federal é interessante ressaltar que segundo estudos da SEPLAN/CODEPLAN realizados em 2003 cerca de 30% dos moradores do chamado Entorno são oriundos do Distrito Federal, esse fluxo se deu principalmente porque as moradias mais baratas se encontravam nessa região do Entorno.

Esse fenômeno de migração tem aumentado consideravelmente. Segundo dados do IBGE/CENSO 2010, em 1980 a taxa de crescimento médio anual era de 1,6%, nos anos 90 era de 5 a 6%, em 2002 chegou a impressionantes 13,9% e a tendência é só aumentar. (tabela 04)

Esse crescimento desordenado da região trouxe consigo sérios problemas de infraestrutura como a falta de escolas suficientes para atender a população, falta de hospitais, falta de saneamento básico entre outros sérios problemas. Além dessa falta de estrutura o município não tem como absorver toda mão de obra existente na região obrigando esses novos moradores a continuarem buscando emprego em Brasília.

Tabela 04: Evolução populacional de Valparaíso de Goiás.



Fonte: IBGE/CENSO 2010

Apresentada a contextualização histórica caracterizaremos de fato Valparaíso de Goiás, esse município que surgiu como Núcleo Habitacional de Luziânia que mais tarde se tornaria emancipado.

### **1.2.1. CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA DO MUNICÍPIO DE VALPARAÍSO DE GOIÁS.**

Existem indícios que a história de Valparaíso de Goiás começou a ser montada em meados de 1959, onde houve o primeiro loteamento conhecido como Parque São Bernardo. O loteamento teve seu início intimamente ligado ao início da construção da Capital Federal. Hoje esse loteamento conhecido como São Bernardo é um bairro ligado a cidade de Valparaíso de Goiás.

Na ocasião essa região teria recebido um grande número de migrantes, onde um deles seria um chileno natural da cidade de Valparaíso no Chile, onde o mesmo seria responsável pelo primeiro projeto habitacional da cidade emergente do estado de Goiás.

Em abril de 1979, o prefeito em atividade na cidade de Luziânia, Walter José Rodrigues, inaugurou um pequeno núcleo habitacional na cidade de Valparaíso em um loteamento conhecido atualmente como Valparaíso I (**Figura 01**). Onde na mesma época foi empossado na ocasião o primeiro administrador da nova região o senhor Clóvis José Esselin de Oliveira Almeida.

O mais novo empreendimento habitacional de Luziânia contava apenas com 864 casas, tendo apenas uma escola estadual para atender a nova população e o prédio da administração regional.

O núcleo habitacional que teria tido a empresa Encol como responsável pela sua construção civil começou com muitos problemas, pois não havia comércio, existia uma falta de distribuição na água, e dificuldade de transporte público que só passavam na BR-040, problema que ainda faz parte do dia a dia da cidade nos tempos atuais.

Em 02 de maio de 1980, por meio de um Decreto-Lei nº 972, ficou decidido que no dia 19 de abril seria comemorado o aniversário da fundação do novo núcleo habitacional, que nessa época já contava com um posto telefônico, uma agência de correios e telégrafos, cerca de onze lojas comerciais, a escola estava atendendo os alunos do primeiro grau hoje conhecido como ensino fundamental, tinha duas escolas particulares que atualmente se encontram extintas.

O Núcleo Habitacional como era caracterizado pela cidade de Luziânia, foi desmembrada e elevada a sua nova categoria de município, recebendo o nome de Valparaíso de Goiás, pela lei estadual nº 12.667, de 18 de julho de 1995. Aonde a instalação de um distrito sede só veio a acontecer em meados de 01 de Janeiro de 1997.

Figura 01: “TUDOCASA”, encarte de divulgação imobiliária.



Fonte: Jornal de Brasília, 23/04/11

Valparaíso possui uma área de 61,410 km<sup>2</sup>, sua população é 132.982 habitantes (IBGE/CENSO, 2010). Em relação ao crescimento vegetativo do município percebemos que há um crescimento positivo de 4,83% já que a partir de análises sobre as taxas de natalidade e mortalidade fica claro que há ocorre um crescimento vegetativo, que corrobora para a tendência de aumento populacional.

Segundo OLIVEIRA, OLIVEIRA DA SILVA E SOARES, 2010; no ano de 2008 o número de nascidos vivos no município foi de 734 pessoas, o que resulta em uma taxa de natalidade de 6,07%. Paralelamente, o número de óbitos registrados foi de 150, resultando em uma taxa de mortalidade de 1,24%, no mesmo ano.

Ainda segundo aqueles autores a densidade demográfica observada no município é elevada. Em 2000 eram 1.578,14 habitantes por km<sup>2</sup> e em 2010 são 2.197,14. Podemos observar que quanto o quesito extensão territorial Valparaíso é considerado um município pequeno, este condicionante nos ajuda a compreender a alta densidade



demográfica que nos aponta para uma tendência à verticalização e a valorização imobiliária.

Em relação à economia, a cidade de Valparaíso possui poucas empresas, consequentemente absorve pouca mão de obra. De acordo com o Cadastro Central de Empresas de 2008 do IBGE, o município possui 1.746 empresas e um pessoal ocupado de 10.626 pessoas, dentre as quais 8.499 são assalariados.

Segundo o diagnóstico desenvolvido pelo SENAI de Goiás, o emprego informal representa cerca de 40% dos trabalhadores: a maior parte encontra-se no segmento de construção civil. A parte mais expressiva do PIB provém do setor terciário, correspondente a 87 % do valor total.

Para se ter ideia a região do Entorno participava do PIB do estado de Goiás com cerca de 8% em 2002, em 2006 passou para 8,67%. Em Valparaíso sabe-se que esse PIB advém principalmente da construção civil, administração pública e aluguéis.

Valparaíso foi desmembrado oficialmente de Luziânia através da lei estadual nº12667, de 18 de Julho de 1995. Segundo os dados do IBGE/2010 o município de Valparaíso tem sua extensão 100% urbana, não contendo áreas rurais caracterizando assim o município como totalmente urbano.

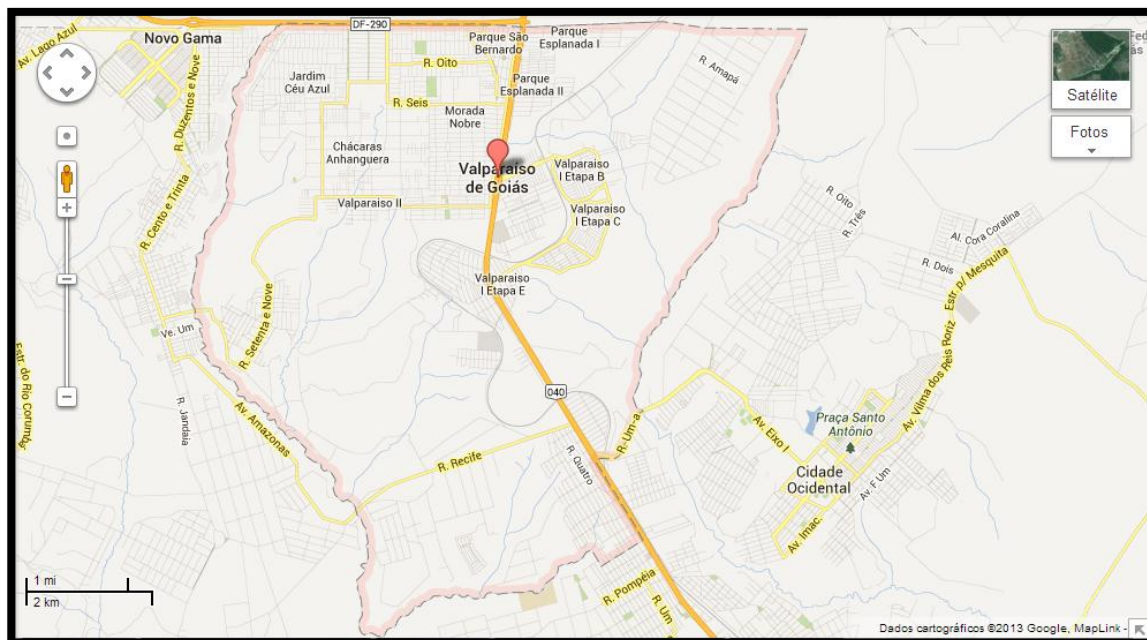
Atualmente Valparaíso encontra-se dividido em trinta bairros sendo o maior dele o Jardim Céu Azul que está passando por um processo de conurbação com as cidades satélites do Gama e Santa Maria. Outros bairros do município também estão passando por processo de conurbação com cidades goianas como: Cidade Ocidental e Luziânia (bairro Jardim Ingá).

Os trinta bairros do Valparaíso são:

Tabela 05: Bairros da cidade de Valparaíso de Goiás.

Bairros da cidade de Valparaíso de Goiás			
1. Chácaras Anhanguera A, B e C	9. Morada Nobre	17. Parque Esplanada V	25. Valparaíso I – Etapa C
2. Chácaras Ipiranga A e B	10. Pacaembu	18. Parque Marajó	26. Valparaíso I – Etapa D
3. Cidades Jardins	11. Parque Araruama	19. Parque Rio Branco	27. Valparaíso I – Etapa E
4. Cruzeiro do Sul	12. Parque das Flores	20. Parque Santa Rita de Cássia	28. Valparaíso II
5. Jardim Céu Azul	13. Parque Esplanada I	21. Parque São Bernardo	29. Vila Isabel
6. Jardim Ipanema	14. Parque Esplanada II	22. Setor de Chácaras Lourdes Meireles	30. Vila Guaira
7. Jardim Oriente	15. Parque Esplanada III	23. Valparaíso I – Etapa A	
8. Jardim dos Ipês	16. Parque Esplanada IV	24. Valparaíso I – Etapa B	

Figura 02: Mapa de Valparaíso de Goiás.



Fonte: Google Maps. Acesso em 02/12/2013

Em muitos estudos publicados recentemente classificam Valparaíso de Goiás como uma região pertencente à Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno, então devemos antes de tudo saber o que é uma RIDE. Começemos com o conceito primordial da RIDE, o conceito de região,

“uma realidade concreta, física, ela existe como um quadro de referência para a população que aí vive. Enquanto realidade, esta região independe

do pesquisador em seu estatuto ontológico. Ao geógrafo cabe desvendar, desvelar, a combinação de fatores responsável por sua configuração.”

GOMES (1995, p. 57).

Ou seja, nós temos diferentes regiões que estão localizadas geograficamente muito próximas umas das outras, proximidade esta que propiciou a polarização dessas regiões do Entorno do Distrito Federal.

Podemos observar que no Distrito Federal ocorreu o processo de metropolização que é exatamente o processo de polarização de várias áreas em torno de uma cidade maior, no caso Brasília.

O Distrito Federal passou então a ser o núcleo desta rede exercendo um papel influente sobre as demais regiões que em contrapartida tem uma forte relação de dependência com este núcleo configurando-se a partir disto uma Região Metropolitana que segundo BRAGA & CARVALHO (2004) “é um aglomerado urbano composto por vários municípios administrativamente autônomos, mas integrados física e funcionalmente, formando uma mancha urbana praticamente contínua.”.

A RIDE é formada por dezenove municípios goianos, três mineiros e o Distrito Federal, são eles: Abadiânia, Água Fria de Goiás, Águas Lindas de Goiás, Alexânia, Cabeceiras, Cidade Ocidental, Cocalzinho de Goiás, Corumbá de Goiás, Cristalina, Formosa, Luziânia, Mimoso de Goiás, Novo Gama, Padre Bernardo, Pirenópolis, Planaltina de Goiás, Santo Antônio do Descoberto, Valparaíso de Goiás e Vila Boa; e em Minas Gerais: Buritis, Cabeceira Grande e Unai; integra ainda a RIDE o Distrito Federal. Abaixo segue uma figura com a representação da RIDE.

Figura 03 : RIDE.



Fonte: site <http://www.integracao.gov.br/>. Acesso em 15/07/2014.

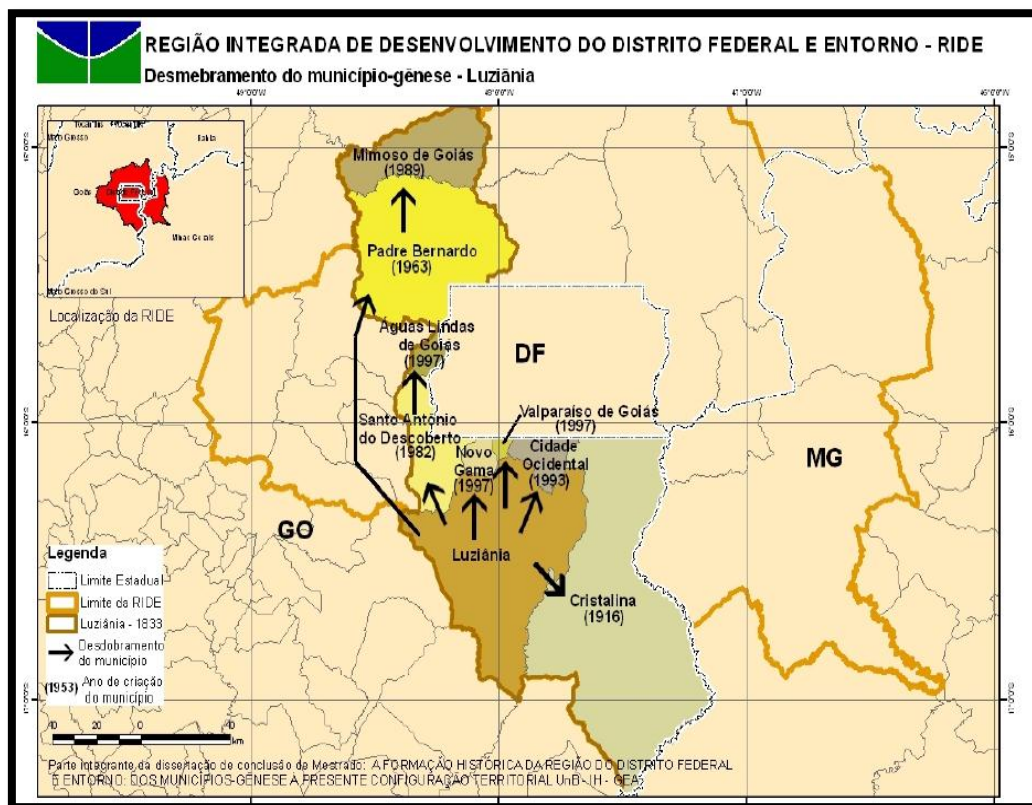
A RIDE têm por objetivo elaborar projetos estabelecendo políticas que viabilizem o desenvolvimento sustentável e a melhoria da região e também a integração dos governos de Goiás, Minas Gerais, Distrito Federal e governos dos municípios que a integram. Na figura abaixo há uma representação da proximidade que Valparaíso de Goiás tem com o Distrito Federal.

Figura 04: Localização do Valparaíso em relação a Brasília.



Fonte: Google Maps. Acesso em 02/12/2013.

Figura 05: Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno.



Fonte: dissertação de mestrado A formação Histórica da Região do Distrito Federal. (QUEIROZ, 2007 p. 99)

Como determinar se Valparaíso de Goiás realmente faz parte da Região Metropolitana do Distrito Federal?

Alguns dados podem ser utilizados para confirmar essa hipótese como, por exemplo, o deslocamento pendular dos habitantes residentes no Entorno. De acordo com a pesquisa desenvolvida pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE 2014, cerca de 4.118154 milhões de pessoas residem nas regiões chamadas de Entorno. Essas mesmas regiões foram classificadas pela CODEPLAN como: regiões de alta polarização, média polarização e baixa polarização; a área de nosso interesse se enquadra na Região I (alta polarização).

É nesta região que fica mais evidente o quanto essas cidades dependem do Distrito Federal, a pesquisa realizada pela CODEPLAN em 2003 aponta que 40,9% dos habitantes atualmente residentes nesta área eram anteriormente moradores do Distrito Federal, outro ponto que chama bastante atenção é que 53,7% da população trabalha no

Distrito Federal, 70% já buscaram tratamento em hospitais público do Distrito Federal, 10,7% estudam no Distrito Federal. Esse último número é considerado relativamente baixo, no entanto esse percentual tão pequeno não se deve ao fato das escolas do município ser de boa qualidade e sim por conta dos elevados custos com passagens já que por ser um transporte interestadual os alunos não tem direito a passe estudantil.

Esse processo de polarização é uma via de mão dupla, o Entorno depende do Distrito Federal e vice-versa, ainda segundo dados da CODEPLAN 2003 cerca de 1% (9,5 mil) trabalhadores residentes no Distrito Federal trabalham nos municípios goianos que constituem a chamada RIDE, o maior número se encontra em Sobradinho onde 2,7% trabalham no Entorno.

Outro fenômeno que vem acontecendo é o crescimento exponencial de condomínios que tem como maior público os antigos moradores do Distrito Federal que não estão conseguindo se manter na capital. Esses condomínios estão sendo construídos em toda a região do Entorno, mas com grande destaque para o Valparaíso devido a sua privilegiada localização, apenas 31 km de Brasília, e ao seu menor custo de vida em comparação com Brasília.

Outro benefício que o Governo do Distrito Federal “ganha” com os municípios goianos são os impostos, já que a grande maioria dos carros dos habitantes destes municípios tem a placa do Distrito Federal, ou seja, o Imposto sobre Propriedade de Veículos Automotores, IPVA arrecadado pelo Distrito Federal se deve em grande parte por esses veículos.

Diante destes dados fica clara a relação de dependência que ocorre entre os municípios goianos que formam o Entorno do Distrito Federal, em especial a cidade de Valparaíso de Goiás, e o próprio Distrito Federal.

Diante desta relação estreita entre as duas regiões foram criados alguns órgãos para que se discuta de forma mais objetiva esta questão que envolve o Entorno e o Distrito Federal. São eles: Secretaria Extraordinária para Assuntos do Entorno, Secretaria de Articulação para o Desenvolvimento do Entorno, Subsecretaria de Articulação para o Desenvolvimento do Entorno, Secretaria de Articulação para o

Desenvolvimento do Entorno do Distrito Federal – SEADE.

Esta último tem como objetivo principal “reduzir a dependência que hoje as cidades do Entorno têm para com o Distrito Federal, suas ações estão dirigidas para as áreas onde a demanda por serviços públicos é crítica: educação, infraestrutura, assistência social, saúde e economia.” (CLDF, 1999).

É clara a preocupação do Distrito Federal de tentar amenizar essa falta de infraestrutura nas regiões do Entorno, propostas são feitas, órgãos são criados, mas a dúvida que fica é se essas propostas um dia sairão do papel e realmente passarão a atender esses habitantes que são constantemente sofrem por não ter um hospital de qualidade próximo de suas residências sendo obrigados a procurar socorro em outro Estado correndo o risco de não serem atendidos porque simplesmente não residem nesses estados.

Diante da configuração territorial apresentada vemos que Valparaíso segue um padrão de urbanização que segundo o Instituto de Pesquisa Econômica e Aplicada, IPEA (1999, p.24) é

“definido pela baixa qualidade de vida urbana e pelo comprometimento da capacidade de desenvolvimento sustentável, sendo caracterizado por: crescimento físico elevado, em especial nos centros urbanos de grande e médio porte; conturbação e adensamento excessivo de áreas desprovida de infraestrutura urbana e equipamentos sociais; produção de vazios urbanos infraestruturados com retenção especulativa de solo urbano; adensamento dos centros urbanos principais das aglomerações e periferação do crescimento físico, com a formação de cidade-dormitório e segregação espacial da população de baixa renda; agravamento da situação de informalidade da ocupação do solo urbano, com aumento da favelização e das invasões de áreas públicas e particulares; distorções e ineficiência do sistema de transportes públicos e circulação urbana; aumento da poluição e da agressão ao meio ambiente com severo comprometimento dos recursos naturais.”

Após essa breve caracterização do nosso objeto de estudo passaremos agora para a uma das questões central que condicionou e ainda condiciona o desenvolvimento urbano de Valparaíso, o mercado imobiliário.



## **2. MERCADO IMOBILIÁRIO EM VALPARAÍSO DE GOIÁS**

Neste capítulo iremos explicar sobre o mercado imobiliário num contexto geral e logo após como se encontra no Entorno, mais precisamente em Valparaíso de Goiás.

### **2.1. Mercado Imobiliário, contexto geral.**

Sabe-se que a especulação de terras teve um crescimento considerável a partir dos anos 1950 e sua expansão se dá após vinte anos, fazendo com que grandes extensões rurais antes ocupadas pela atividade agropecuária passassem a sofrer sucessivos parcelamentos destinados a moradia sem qualquer preocupação com infraestrutura básica. A falta de planejamento fez com que essas terras parceladas ficassem a mercê de interesses fundiários particulares.

O mercado imobiliário já tinha dado os primeiros sinais de formação no século passado e início deste nos grandes centros do país, como em São Paulo. Existem relatos que no ano de 1890 o engenheiro conhecido como Nothmann fazia o loteamento no bairro conhecido como Higienópolis. Outro local conhecido como Chácara do Chá havia sido parcelado em 1876 para dar lugar a diversos empreendimentos imobiliários, assim como o largo do Arouche. A Avenida Paulista, um grande centro conhecido por todos, estava se preparando para receber inúmeras mansões, registrando assim naquela paisagem considerada urbana os benefícios que eram trazidos pela exportação do café.

Em 1910 ocorreu uma associação de empresas que já visavam lucro através de empreendimentos imobiliários, uma das precursoras do movimento era a empresa Light e da Cia City de urbanização. Projetavam bairros distantes dos grandes centros, onde eram favorecidos com uma infraestrutura e serviços de bondes elétricos, com a finalidade de conseguir lucros com venda de lotes, com a construção o aumento da construção de moradias teve como resultado, além do crescimento populacional, o aumento do consumo de energia elétrica, que foi responsável também pelo incremento da utilização dos bondes, tendo como resultado a consolidação dos bairros.

A partir da década de trinta foram aumentados em grande escala os investimentos imobiliários na cidade de São Paulo, onde com a inexistência de mercado

financeiro, tivessem que realizar o uso do capital cafeeiro em prédios para se alugar.

Na década de 1970 o governo federal começou a incentivar a criação de novos pólos de desenvolvimento em regiões afastadas do dito “centro” a fim de reduzir a migração para regiões que atraíam grande contingente populacional, como São Paulo. O intuito era incentivar o desenvolvimento de cidades de médio porte para que elas se tornassem atrativas e por consequência contribuísse para a regionalização do país.

A descentralização populacional e territorial teria como resultado inevitável a descentralização econômica também, Brasília é um grande exemplo disso já que ela “surgiu” em meio a esse cenário político com o intuito de descentralizar territorialmente os locais de tomadas de decisões do país.

De acordo com BARBOSA E FERREIRA, (1985, p. 44) Brasília seria o nó de interconexão dos principais centros do país, deveria ser o ponto articulador para as demais regiões proporcionando as ocupações humanas e diminuindo os fluxos migratórios para as grandes metrópoles.

Esse objetivo foi alcançado já que Brasília passou a atrair grande contingente populacional, o problema é que essa grande atração que Brasília exercia acabou ficando fora do controle. A área do Plano Piloto que fora planejada para abrigar o funcionalismo público assim como outros cargos considerados importantes se viu habitada pela classe operária que viera para contribuir na construção da capital. Tal situação obrigou o governo a buscar saídas para realocação dessa população para outras áreas do Distrito do Federal, as cidades-satélites.

Esse movimento de expulsão fez com que se acentuasse cada vez mais a segregação socioespacial, as pessoas não só se dirigiam para as cidades-satélites como também ultrapassaram os limites do Distrito Federal se dirigindo para a região do Entorno deste em busca de moradias mais acessíveis ao seu poder aquisitivo.

## **2.2. Mercado Imobiliário no Entorno, com ênfase no município de Valparaíso de Goiás.**

Como já havíamos dito antes a região de Valparaíso de Goiás era uma grande “chácara” pertencente ao município de Luziânia e concentrada na mão de poucos. Com o passar do tempo e com interesse das pessoas em irem morar nesses locais fizeram com que os donos diante de tamanha especulação imobiliária optassem por vender essas terras.

Campos Filho (2001, p. 48) define especulação imobiliária, como [...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos [...].

Estes parcelamentos de terras para a construção de conjuntos habitacionais favoreceriam principalmente aquelas pessoas que tinham o desejo de residir em Brasília, mas não tinham condições financeiras de se fixar ali, sendo assim eles foram “obrigados” a se instalarem nas proximidades do Distrito Federal.

Segundo o Jornal Coletivo (2012, p. 08)

“A cidade está na mira das grandes construtoras e cresce consideravelmente com a chegada de novos empreendimentos residenciais com estrutura e acabamento de qualidade, além de proporcionar conforto e lazer para os futuros moradores. A chegada do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida (MCMV) foi outro grande influenciador no crescimento imobiliário.”

Valparaíso surgiu sim como uma solução para abrigar a população com menor poder aquisitivo, no entanto com o passar dos anos a cidade evoluiu econômica e socialmente. O comércio foi o setor que mais se desenvolveu, exemplo disso é a ampliação do antigo Valparaíso Shopping, hoje Shopping Sul.

Ainda é muito cedo para afirmar que em Valparaíso está se tornando um sub-centro de Brasília, mas o desenvolvimento de alguns empreendimentos comerciais e habitacionais que foram criados para atender as necessidades da população que reside nas suas imediações é um forte indício que futuramente esta cidade possa se tornar um sub-centro de Brasília na região do Entorno.

O que aconteceu foi que com o investimento no shopping os terrenos localizados

próximos a este que antes era uma área desvalorizada por não possuir nenhum atrativo real passou por uma supervalorização favorecendo os antigos proprietários a venderem esses terrenos a um preço elevado.

Alguns autores defendem que grandes aquisições de terras por efeito da especulação imobiliária é um excelente método para se ter o controle social sobre os espaços urbanos, e é exatamente isso que ocorreu já que os condomínios localizados próximos ao shopping passaram a possuir valor um pouco mais elevado perante aos outros condomínios da cidade.

O que vem ocorrendo atualmente no município de Valparaíso de Goiás é o surgimento de pequenos e médios empreendimentos imobiliários com o intuito de abrigar tanto a população com menos poder aquisitivo, com a construção de condomínios simples, quanto à população de poder aquisitivo elevado. Exemplo disso é o Condomínio Bello Mare conforme ilustram as figuras abaixo.

Figura 06: Condomínio Bello Mare, localizado próximo a Cidade Jardins, destinada a classe média.



Fonte: Arquivo pessoal. (Maio de 2014)

Figura 07: Área de lazer do Condomínio Bello Mare.



Fonte: Arquivo pessoal. (Maio de 2014)

Segundo dados as unidades destinadas ao programa habitacional do governo Minha Casa, minha Vida (MCMV) custam em torno de 98 mil reais, se tornando relativamente mais acessível às classes baixas. Ainda segundo o Jornal Coletivo de 2012, o metro quadrado na cidade custa entre R\$ 2 mil e R\$ 3 mil, o que favorece as pessoas que pagam aluguel optar por adquirirem a casa própria.

Essa população de poder aquisitivo elevado está em busca de condomínios que os ajudem a se refugiar da violência dos grandes centros urbanos, da poluição entre outros problemas típicos desses lugares. Para isso os promotores imobiliários buscam a criação de condomínios fechados, espaços públicos que normalmente foram privatizados, em locais mais distantes do centro e próximos a natureza.

A grande disponibilidade de terrenos na cidade atraiu inúmeros investidores que tinham o propósito de investir em empreendimentos como condomínios verticais e horizontais. Empresas bastante conhecidas por realizarem grandes empreendimentos no



Distrito Federal já estão instaladas na região, algumas delas são a MRV Engenharia, PDG, Rossi e JC Gontijo. A seguir algumas fotos de um dos empreendimentos da JC Gontijo, considerado de luxo:

Figura 08: Residencial Parque Clube II, localizado no bairro Parque Rio Branco.



Fonte: Arquivo Pessoal. (Maio de 2014)

Figura 09: Área de lazer do Residencial Parque Clube II.



Fonte: Arquivo pessoal. (Maio de 2014)

Figura 10: Quadra de esporte do Condomínio Bello Mare.



Fonte: Arquivo pessoal. (Maio de 2014)



Segundo os empreiteiros, com o crescimento da cidade as unidades imobiliárias vêm apresentando constante valorização, eles afirmam ainda que investir no Valparaíso é uma garantia de rápido retorno financeiro já que as vendas acontecem de forma muito acelerada.

Só a incorporadora PDG é responsável pelos condomínios Flores do Bosque, Flores do Vale, Residencial Flores da Serra e Residencial Flores do Cerrado, todos formados por casas de dois ou três quartos, área de lazer com churrasqueira, salão de festas e playground.

Figura 11: Residencial Flores da Serra, localizado na Etapa C.



Fonte: Encarte da PDG.



Figura 12: Portaria do Residencial Flores da Serra.



Fonte: Site [www.bomnegocio.com](http://www.bomnegocio.com) Acesso em 14/11/2013.

Figura 13: Residencial Flores da Serra.



Fonte: Arquivo pessoal. (Maio de 2014)

Paviani (1989) já falava há anos atrás que à medida que a terra urbana era ocupada por equipamentos urbanos, comércio entre outros serviços, esta se tornava cada

vez mais cara fazendo com que as pessoas que não possuíam poder aquisitivo para se manter em locais de intenso fluxo comercial se vissem obrigadas a procurar locais mais acessíveis para morar. Ainda hoje esse fenômeno é bastante atual. Ainda segundo PAVIANI (1989) “a terra foi erodida de sua função social, o valor de seu uso cedeu ao valor de troca, num mecanismo típico da especulação imobiliária”.

Esse mercado privado de venda de terras acaba por expulsar as populações mais carentes para periferias cada vez mais longe dos centros, foi assim que começou o processo de urbanização desta cidade. Segundo dados da Sessão Técnica – Aspectos Espaciais - do I Seminário para o Planejamento Governamental de Brasília ocorrido no ano de 1976, nesta época o Entorno possuía cerca de 400 mil terrenos vendidos ou a venda, segundo esse estudo a grande maioria destes terrenos tinha uma área reduzida e se destinava a população de baixa renda.

No entanto o que vemos hoje são moradias cada vez mais caras nos forçando a refletir se a população que está se mudando para o Valparaíso atualmente é uma população realmente mais pobre.

Figura 14: Condomínio Rio das Pedras, condomínio destinado a classe média alta.



Fonte: Arquivo pessoal. (Fevereiro de 2014)

Figura 15: Condomínio Rio das Pedras, condomínio destinado a classe média alta.



Fonte: Arquivo pessoal. (Fevereiro de 2014)

Como já foi dito o centro urbano de alto valor que seria a capital é o ponto de partida da grande maioria dos moradores da cidade de Valparaíso de Goiás, o governo do Distrito Federal atualmente traça um processo de elaboração de Planos Diretores Municipais conhecido também como Plano Diretor Democrático, a inspiração de tal projeto se deu através da Lei Nº 10.257<sup>1</sup>, com o seu principal artigo transcrito abaixo:

“Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a

---

<sup>1</sup> Lei promulgada no dia 10 de Julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.



participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;  
II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;  
“III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.”

O serviço “Planos Diretores Municipais” é responsável por analisar o crescimento de todas as cidades do Entorno que são compostos por dezenove cidades inclusive a cidade que é o objeto de estudo. O crescimento desordenado de todas essas cidades afetam diretamente a Capital Federal, exercendo uma forte pressão sobre os equipamentos sociais e urbanos (educação, saúde, saneamento, assistência social, segurança pública e habitação), gerando grandes problemas que comprometem a qualidade de vida e dificulta os habitantes menos favorecidos a poderem exercer de forma digna a sua cidadania.

O Governo do Estado de Goiás por intermédio da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento – SEPLAN, em parceria com o Ministério da Integração Nacional, celebrou um convênio em 2001 para que fossem feitos Planos Diretores de quinze municípios localizados no Entorno do Distrito Federal. A primeira etapa do convênio contemplava nove municípios (Cristalina, Cidade Ocidental, Corumbá de Goiás, Formosa, Luziânia, Novo Gama, Padre Bernardo, Santo Antônio do Descoberto e Valparaíso de Goiás), foi concluída no ano de 2004, mas infelizmente não foi executado devido aos diversos problemas apresentados na elaboração, não atendendo todas as exigências que estavam claramente estabelecidas no edital, mostrando diversas falhas assim no projeto.

Nesse fato a cidade de Valparaíso perdeu uma grande oportunidade, onde o planejamento indicaria melhoras na educação, segurança, saúde e o principal ponto desse capítulo, o crescimento imobiliário, sem um crescimento indiscriminado e uma distribuição de terra muitas vezes falha, afetando diversos locais que antes eram considerados cruciais para a população como áreas de preservação ambiental.

Com o atual panorama de crescimento da cidade de Valparaíso de Goiás comparado a grandes cidades brasileiras, é possível verificar questões como o grande crescimento de aglomerações informais, a dificuldade de mobilidade urbana e o alto

preço do solo urbano, que são consequências do modelo econômico sempre trabalhado no país conhecido como modelo de exploração, de concentração de renda e exclusão social, que não param de crescer devido ao aumento populacional urbano. Esse cenário construído não é decorrente do crescimento do capitalismo, é o seu próprio íntimo.

As políticas públicas em conjunto com a segregação sócio-espacial, fazem com que as cidades brasileiras cresçam em direção a regiões periféricas, mediante dois aspectos básicos, os loteamentos regulares e irregulares, em conjunto com autoconstrução e os grandes conjuntos habitacionais. Assim, os empreendimentos acabam se consolidando como uma estratégia de acesso à vida na cidade pelos pobres.

O mercado imobiliário considerado informal, como o das favelas atende a população de baixa renda que não pode ter acesso ao mercado formal nem aos programas estatais de provisão habitacional. O conhecimento desse mercado e sua lógica de funcionamento são importantes e necessários na medida em que são criadas novas políticas de regularização fundiária e de planejamento habitacional.

Levando em consideração esses fatos narrados, o mesmo começa a acontecer no município de Valparaíso de Goiás, o mercado imobiliário começa a se disseminar na cidade devido ao aumento de pessoas com a baixa renda serem inseridas na cidade. No bairro Céu Azul, existe um loteamento com mais de 200 empreendimentos onde foram construídos de forma irregular, que vem causando uma batalha judicial desde o ano de 1998 e até hoje nada foi resolvido, os atuais moradores daquele espaço afirmam terem comprado aquele terreno de um homem que se dizia na época ser o dono ou representante do dono daquelas terras, o que foi aparentemente um golpe, pois devido à falta de conhecimento daquelas pessoas e pelo baixo preço de mercado em que as terras foram vendidas não fazem jus ao mercado imobiliário, o dono registrado em cartório quer o seu pedaço de terra devido ou que os moradores possam lhe ressarcir as perdas. As moradias construídas nesses pedaços de terra são considerados “barracos”, o que nos leva a acreditar que também podem ter sido vítimas de um mercado imobiliário informal.

O mercado imobiliário está crescendo de forma acelerada, o que também acaba afetando a pequena cidade de Valparaíso de Goiás, que devido à proximidade com a

Capital Federal está com os valores muito acima da média, levando a se pensar se realmente vale à pena mudar para a cidade do Entorno e até quando todos esses problemas de crescimento desordenado irá afetar a dinâmica de urbanização do município.

### **3. RECONFIGURAÇÃO URBANA DO DISTRITO FEDERAL E VALPARAÍSO DE GOIÁS.**

Neste capítulo trataremos como se deu o processo de urbanização do Distrito Federal desde o seu surgimento até os dias de hoje. Discutiremos também quais as implicações que o seu processo de urbanização incidiu sobre o território do município de Valparaíso de Goiás.

#### **3.1. RECONFIGURAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL**

A forte atração migratória exercida por Brasília no período da sua construção trouxe consigo um problema que até hoje o governo busca alternativas para solucionar, a questão da moradia. O ponto inicial desse problema foi o desejo das pessoas que vieram colaborar na construção se fixar na área central do Distrito Federal. No entanto essas áreas já tinham destino certo, a tecnoburocracia, diante disso estava instalado o primeiro conflito por terras.

Brasília teve sua estrutura urbana baseada no planejamento e modificada pelas ações governamentais com o intuito de preservar o planejamento inicialmente proposto, essas ações do governo se caracterizam principalmente pelo polinucleamento e pela segregação socioespacial.

O planejamento inicial consistia que o centro de Brasília seria destinado à atividades de comando, postos em níveis decisórios, empregos qualificados e residências destinadas ao alto escalão do funcionalismo público; já as áreas ditas periféricas ou dos arredores do Plano Piloto se destinava ao emprego informal e à habitação do restante da população. O que vemos com isso é que desde o momento de sua criação Brasília foi destinada a segregação socioespacial reforçada ainda mais pela distribuição espacial das suas áreas de moradia.

O centro do Distrito Federal possui as melhores áreas residenciais e os melhores equipamentos urbanos em contra ponto com as áreas periféricas que possuem equipamentos urbanos falhos ou até mesmo inexistentes, habitações na forma de

assentamentos frutos de políticas populistas fortemente arraigadas no cenário político do Distrito Federal.

Fica cada vez mais claro que o centro de Brasília passou por urbanização baseada no planejamento e nos investimentos do poder público enquanto as áreas periféricas passaram por uma urbanização baseada em ocupações irregulares sem a intervenção direta do Estado, no sentido de adoções de políticas públicas que visassem uma ocupação ordenada na sua gênese.

Segundo Villaça (2001) o centro e o não-centro da cidade possuem uma relação dialética já que um não existe sem o outro, para o Plano Piloto exercer o seu papel de centro as cidades-satélites devem exercer o seu papel de não-centro. O centro segundo Lefebvre (1999, p.46) é basicamente o espaço que concentra tudo que estaria disperso e dispõe a alcance de todos. Não é a toa que o centro de Brasília é a área que concentra o maior número de empregos, as áreas de lazer e outros serviços que dependem de bons equipamentos urbanos.

As ações governamentais criadas com o objetivo de regular a expansão urbana do Distrito Federal reforçaram ainda mais a excessiva centralização de atividades no Plano Piloto, ainda que novas áreas surjam como sub-centros com o objetivo de descentralizar algumas atividades ainda tem que trabalhar muito para que essa descentralização seja algum dia alcançada. A descentralização da população já vinha ocorrendo desde o princípio da construção da capital, o que vem ocorrendo agora é o princípio de descentralização de atividades econômicas.

Essa descentralização populacional pode ser chamada de segregação, essa segregação se deu de forma intensa no Plano Piloto devido a ações do governo a fim de diminuir o adensamento populacional na sua área central forçando a população pobre a se deslocar para as cidades satélites produzindo, portanto a relação centro/periferia (Plano Piloto/cidades satélites e Entorno).

A descentralização das atividades econômicas está sendo impulsionada pela atração que as áreas fora do Plano Piloto exercem no sentido de que nessas áreas mais longínquas do centro o valor do solo, aluguéis, impostos são consideravelmente mais



baixos, e não só isso, nessas áreas periféricas existe um mercado consumidor cada vez mais ascendente carente de oferta de produtos e serviços.

O processo de descentralização é inerente ao processo de urbanização de uma cidade tanto em termos espaciais quanto populacionais, a descentralização surge como uma medida espontânea para atenuar a excessiva centralização que os grandes centros exercem sobre as áreas constituídas ao seu redor. Segundo Corrêa (1997) a centralização gera deseconomias de aglomeração como: aumento dos aluguéis, dos impostos, do valor da terra entre outros aspectos característicos dos grandes centros urbanos.

A segregação espacial envolve a expulsão de classes de uma dada população, o fator primordial para a “escolha” dessa classe é sem dúvida a renda econômica, há controvérsias e autores como Moore e Smelser (1996) que consideram outros aspectos; aqui seguiremos o pensamento de Mckenzie (1974). A renda irá determinar qual a localização de cada uma das classes econômicas dentro do território na qual ela habita.

Corrêa (1997, p. 131) afirma que os bairros e residências apresentam tendências uniformes internamente, já que cada grupo social tem que pagar por sua moradia esse poder aquisitivo reflete diretamente o tipo de moradia e a área que esta está instalada. Mas além do fator renda, no Distrito Federal, o poder estatal contribuiu muito com o processo de segregação da população

O governo do Distrito Federal promoveu o afastamento das populações pobres da área central para áreas distantes do Plano Piloto com o intuito de atenuar as tensões sociais por disputa de espaço; essas ações só foram possíveis porque a TERRACAP enquanto estado, era a detentora destas terras. A intervenção estatal no processo de urbanização do Distrito Federal se deu através de leis, implantação de infraestrutura nas cidades-satélites, loteamentos populares financiados pelo próprio governo, entre outras medidas. Vale a pena destacar que esses loteamentos eram basicamente habitações de baixa renda localizado em assentamentos periféricos.

Esses assentamentos não foram capazes de absorver toda a demanda populacional do Distrito Federal forçando assim as pessoas a buscarem moradia em

regiões nos arredores, mais especificamente nos municípios do Entorno que fazem parte da área de influência de Brasília.

O principal atrativo para que essas populações optassem por dirigir-se para os municípios do Entorno é o valor do uso do solo que nessas regiões eram bem abaixo dos valores no Distrito Federal. Segundo Paviani os municípios do Entorno se configuraram uma verdadeira área metropolitana ao redor do Distrito Federal.

“Essa área é formada por núcleos urbanos destinados à moradia da classe assalariada, expulsa para os anéis externos pela falta de política habitacional, pela especulação imobiliária e pela pauperização continuada a que se submetem os periféricos.”  
(PAVIANI, 1996 apud MENDONÇA 2003, p. 07)

Ainda assim a estrutura urbana do Distrito Federal continua polinucleada apresentando ainda forte dependência com a área central. A partir da década de 1990 o Estado passa a perder força como papel principal de agente “controlador” da urbanização cedendo lugar para os agentes privados que comandaram a expansão da mancha urbana rumo às cidades satélites e ao Entorno do Distrito Federal. Os papéis dos agentes privados se deram prioritariamente através da construção civil, como os municípios goianos próximos ao Distrito Federal as ações de planejamento são bastantes falhas os empreendimentos imobiliários puderam se desenvolver sem maiores entraves.

“No Entorno do DF, não encontramos ações de planejamento relevantes, sendo tida, também, como uma área de controle da população. A tendência é, então, de que a área continue a passar por sucessivos e constantes loteamentos, levando, assim, a um crescimento urbano grande e de maior peso no conjunto do AUB.”  
(SOUZA, 2009, p. 30.)

A partir desse movimento de migração rumo ao Entorno a especulação imobiliária tendeu a aumentar consideravelmente antes com a venda de lotes a preços considerados baixos em comparação com Brasília e atualmente com os preços ficando cada vez mais caros se assemelhando com algumas cidades-satélites como o Gama.

### **3.2. RECONFIGURAÇÃO URBANA DE VALPARAÍSO DE GOIÁS E SEUS DESDOBRAMENTOS.**

Não é novidade nenhuma que a cidade de Valparaíso “surgiu” graças à construção de Brasília, diante deste processo Valparaíso se viu com a “obrigação” de receber esse grande fluxo migratório que ocorreu. A formação da capital do país, Brasília, foi marcada por um intenso conflito entre a produção oficial do solo urbano e a ocupação espontânea desse mesmo solo.

Esse processo espontâneo de formação do solo urbano, considerados por alguns estudiosos como ilegal e irregular, causou um grande problema para o Governo do Distrito Federal; como a ocupação de áreas que não eram destinadas para moradia. Para coibir esse tipo de expansão o governo teve que se valer de políticas de gestão a fim de regular este crescimento de habitação em locais considerados irregulares.

Como resultados dessas políticas de gestão foram surgindo núcleos urbanos esparsos tanto dentro quanto fora dos limites do Distrito Federal as quais desempenhavam funções extremamente ligadas ao centro, Brasília. A dinâmica urbana desses núcleos até hoje está intimamente ligada ao Distrito Federal, tanto que este é o maior gerador de empregos e serviços básicos como saúde e educação, a consequência dessa conexão urbana é o surgimento do aglomerado urbano de Brasília, aglomerado este que é extremamente dependente do centro.

Brasília exerce o papel de centro e as demais regiões como as Regiões Administrativas e as cidades goianas que compõem o “Entorno” ficando em volta deste centro. É interessante ressaltar aqui que segundo Villaça (2001, pág. 239)

“O centro e o não centro da cidade possuem uma interligação dialética, porque um não preexiste ao outro. Ambos são dialeticamente produzidos pelo mesmo processo social que conforma morfologia urbana a partir das disputas por localização, por quotas de lotes maiores e entre as classes sociais.”

Portanto, a região do Entorno se torna uma região dialética onde Brasília depende dele para captar mão de obra e o Entorno precisa de Brasília com a sua demanda por mão de obra.

O Plano Piloto teve seu desenvolvimento condicionado às políticas de gestão que pretendiam controlar a produção e o consumo do solo urbano da capital federal, elas estavam focadas em enfraquecer o mercado e os agentes imobiliários que agiam neste espaço. Essa dicotomia no processo de urbanização elevou ainda mais o Plano Piloto a condição de centro do poder decisório e as demais regiões a meras cidade dormitórios que serviam de refugio e moradia para a população de menor poder aquisitivo.

No entanto deve-se tomar cuidado com esse termo, cidade-dormitório, já que esta seria frutos da conurbação onde por consequência haveria uma expansão urbana desorganizada resultante da expulsão das camadas mais pobres em direção a periferia, onde a infraestrutura e a economia seria praticamente nula e estagnada respectivamente.

Para (CAIADO, 2005, p.85), as cidades que circundam o Distrito Federal “Não são apenas áreas de exclusão social onde a infraestrutura está ausente e a população do município-sede se refugia impelidos pelos processos de especulação imobiliária.” Ainda que Valparaíso continue dependendo de Brasília para suprir muitas necessidades básicas como saúde, por exemplo, ele está desenvolvendo uma infraestrutura mais organizada e principalmente uma economia mais participativa com o intuito de minimizar a dependência econômica com a região central de Brasília.

O desenvolvimento urbano dessas regiões centrais do Distrito Federal naturalmente se encaminhando rumo à segregação social onde os trabalhadores tinham que se instalar cada vez mais afastados do centro enquanto os ricos se concentravam nas áreas de maior infra-estrutura causaram um desequilíbrio social.

Durante esse processo de “expulsão” de pessoas do Distrito Federal as cidades goianas próximas a capital acabaram sofrendo um intenso processo de especulação imobiliária na forma de privatização das terras na espera de valorização. Mesmo com esse esperado aumento preços no Entorno ainda eles ainda eram mais baixos que os preços de moradia no Distrito Federal fazendo com que as pessoas optassem em ir para tais cidades mesmo ainda havendo espaços residenciais para ocupar.

O governo na tentativa de controlar os espaços geográficos do Distrito Federal

acabou por estimular a valorização do solo no Distrito Federal e o crescimento de loteamentos nas regiões adjacentes. O que se viu principalmente na cidade de Luziânia foi o parcelamento de terras rurais para serem vendidas ou o estoque de grandes quantidades de terras para a construção de condomínios.

Esse processo de surgimento de condomínios não é nenhuma novidade no processo de urbanização brasileiro, na década de 60 houve um aumento desses loteamentos principalmente aos redores de rodovias. Entre as décadas de 1970 e 1980 a região do Entorno começou a passar por um efetivo processo de ocupação principalmente nos arredores da BR-040.

Neste mesmo período o Distrito Federal passou por uma fase de erradicação de invasões através do Programa da Região Geoeconômica de Brasília – PERGB, que levou a um crescimento de oferta de habitação nos municípios goianos vizinhos do Distrito Federal, já que a TERRACAP tentava em vão garantir uma soberania governamental no papel de gestor do processo de parcelamento dos solos urbanos do Distrito Federal. Os agentes imobiliários assumiram esse papel de gestor influenciando diretamente o crescimento das cidades.

Os empreendimentos imobiliários no Entorno apresentou um grande crescimento e partir daí passaram não apenas a lotear, mas também a construir conjuntos habitacionais para todo tipo de público alvo. Enquanto no Distrito Federal a população sofria com o inaccessibilidade as terras; as terras na região circundante do Distrito Federal estavam “livres” para a ocupação, ocupação essa que era determinada pela ação especulativa dos agentes imobiliários.

É importante definir antes de tudo o que é considerado um loteamento. Segundo a Lei 6.766 §1º do artigo 2º, “considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificações ou ampliações de vias existentes”.

Esses loteamentos se concentravam predominantemente em áreas protegidas ou inadequadas para esse tipo de construção, não respeitando cursos d’ água, nascentes de rios e etc. Infelizmente até hoje segue essa prática de construção “livre” de fiscalização

e preocupação ambiental, exemplos disso são os condomínios horizontais Green Park e Rio das Pedras voltados para classe média e média alta, este último sendo construído dentro de uma área de preservação ambiental.

As consequências dessa ocupação “livre” dos municípios goianos para a capital federal são os elevados índices de criminalidade, uma difícil e complexa organização espacial do Distrito Federal e principalmente um intenso sobre carregamento dos equipamentos urbanos do mesmo por pessoas residentes nesses municípios em questão.

Já as consequências do surgimento dos condomínios no Entorno além desses problemas ambientais citados foi o salto populacional que esses municípios deram, principalmente na cidade de Luziânia graças a sua proximidade com o Distrito Federal.

Grandes parcelas de terras rurais foram destinadas para a construção desses condomínios, a princípio estes seguiram o modelo de urbanização polinucleada; esses núcleos territoriais onde antigamente havia fazendas posteriormente serviu como atração de fluxo migratório para fora do Distrito Federal rumo a Valparaíso de Goiás.

O Poder Público Municipal de Luziânia na época do surgimento desses loteamentos não conseguiu conter a forte especulação imobiliária que existia nessa região do Entorno fazendo com que o desenvolvimento urbano estivesse totalmente condicionado aos agentes imobiliários que agiam sem se preocupar com infraestrutura básica.

Segundo a CODEPLAN 1985, a grande oferta de lotes no mercado evidenciava que eles não seriam destinados apenas para o excedente populacional de Brasília, mas também definiria a busca por novos espaços criando uma oferta para determinadas regiões e delineando futuras áreas urbanas.

Dessa maneira surgiu a região do Entorno de Brasília constituída por nove municípios do estado de Goiás. Essa região foi dividida em três eixos: eixo sul, sudoeste e oeste e norte e nordeste, o nosso objeto de estudo localiza-se no eixo sul juntamente com Luziânia, Cidade Ocidental e Novo Gama. Nesse eixo encontra-se a maior concentração de população advinda do Distrito Federal e chama atenção também o seu

acelerado crescimento populacional.

Durante um período de 20 anos a população de Luziânia (município a qual Valparaíso pertencia) passou de 80 mil habitantes para aproximadamente 350 mil, as taxas de crescimento no período compreendido entre 1980 a 2000 sempre se mantiveram crescentes.

Diante da necessidade de abrigar este grande contingente populacional os especuladores imobiliários se viram diante de uma oportunidade investir em um empreendimento lucrativo e até hoje Valparaíso está conseguindo se manter lucrativa diante dos olhos dos investidores, prova disso é o intenso aumento dos comércios, habitações e etc.

Segundo dados da revista Exame de maio de 2014 Valparaíso se encontra no 81º lugar figurando entre as 100 cidades brasileiras melhores para receber investimentos, essa pesquisa foi feita pela Urban Systems. Essa pesquisa foi feita baseada em 27 índices, como o Índice Firjan de Gestão Fiscal.

Valparaíso se apresenta atualmente como uma cidade com grandes avanços na área de desenvolvimento social, infraestrutura e capital humano. A prova disso é que segundo a Secretaria de Desenvolvimento Econômico no município existem mais de 400 novos empreendimentos nas áreas de comércio varejista, indústria moveleira e principalmente construção civil. Valparaíso hoje é uma região de altíssimo potencial de consumo.

Já na sua gênese Valparaíso se mostrava promissora para os especuladores imobiliários por possuir vantagens como: redes de eletricidade rurais, relevo propício para grandes construções e principalmente pela sua localização às margens da BR-040 e sua proximidade com Brasília. Este último aspecto acaba por caracterizar e exemplificar de fato como é uma região considerada conurbada, onde se fica difícil ou até mesmo impossível delimitar onde começa e onde termina os limites entre as duas cidades.

Mas infelizmente os condomínios que surgiram, legalizados ou não, cresceram e ainda estão crescendo sem seguir a legislação ou uma ação de planejamento disposta no

Plano Diretor de Valparaíso de Goiás sem se atentar a questões como a preservação ambiental, saneamento entre outros aspectos importantes.

Para que essas áreas onde se encontram os condomínios possam se desenvolver qualitativamente necessita-se de uma ação do Estado para programar obras que melhorem a infraestrutura e conseqüentemente as transforme em áreas semiurbanizadas.

Alterando um pouco a dinâmica do processo de formação dos condomínios, estes não estão mais sendo construídos em áreas afastadas do centro, pelo contrário, agora eles surgem nas proximidades da BR-040 de forma facilitar o escoamento de pessoas. A novidade é que essas áreas agora visadas pelos empreendimentos imobiliários têm um diferencial do passado, elas são dotadas de infraestrutura e maior mobilidade.

Os condomínios voltados para a população de renda mais baixa geralmente são os condomínios verticais para abrigar um grande contingente populacional, já os condomínios para a população de maior poder aquisitivo ainda se encontram em áreas mais afastadas da BR 040 a fim de isolar e criar uma barreira socioespacial com o restante da cidade.

Essa segregação não se deve apenas ao afastamento geográfico das regiões mais pobres se deve muito a valorização imobiliária dessas áreas e a escassez de terras “livres” que o município vem enfrentando desde o boom imobiliário que vem sofrendo.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O que verificamos ao final dessa análise do processo de urbanização do município de Valparaíso de Goiás é que a hipótese colocada no princípio deste trabalho de que o crescimento e desenvolvimento de Valparaíso de Goiás esteve intrinsecamente ligados a construção da capital federal se confirma.

Isso fica claro quando nós analisamos como se deu a urbanização da própria Brasília, desde o momento de sua construção ela teve um movimento contraditório de atração de migrantes de outros estados com o objetivo de virem colaborar na construção e ao mesmo tempo ela impelia essas mesmas pessoas para áreas de sua periferia e depois para áreas pertencentes ao estado de Goiás.

Esse processo de descentralização populacional ocorrido no Distrito Federal foi marcado fortemente pela segregação socioespacial, onde as classes de menor poder aquisitivo não tinham como se firmar dentro do território brasiliense já que os preços da terra, impostos, aluguéis eram altos forçando uma separação através da renda dos moradores.

Esses preços altos tinham como objetivo justamente reforçar a concentração de postos em níveis decisórios, empregos especializados em áreas centrais das cidades enquanto os empregos informais se distribuíam no restante da cidade. Além disso, o governo do Distrito Federal se utilizou do seu poder como detentor de grandes porções de terras para “incentivar” a implantação de empreendimentos comerciais e moradias destinadas ao funcionalismo público dentro do território do Plano Piloto, expulsando então todos aqueles que não se encaixavam na classe média e alta da sociedade.

O governo do Distrito Federal passou a criar núcleos populacionais periféricos cada vez mais distantes do Plano Piloto com o intuito de acomodar os migrantes vindos para a construção da capital, esses núcleos populacionais eram totalmente carentes de todo tipo de infraestrutura. Os equipamentos urbanos continuavam ainda concentrados no Plano Piloto fazendo com que este não perdesse o seu papel central na região do Distrito Federal e seu Entorno.

A organização espacial do Distrito Federal se caracterizou por ter uma distribuição polinucleada da população com forte dependência da área central no que diz respeito a empregos e equipamentos urbanos.

É notável que as ações governamentais criadas para que o planejamento urbano de Brasília permanecesse dentro dos planos fez por consequência que a mancha urbana se espalhasse tanto para a periferia do Distrito Federal quanto para as cidades vizinhas, o caso de Valparaíso.

“ O planejamento urbano e particularmente a habitação em Brasília foram utilizados de forma ideológica para segregar e controlar a população. Ao mesmo tempo o Estado usou sua prerrogativa de deter o monopólio das terras, erradicando sistematicamente as favelas, deixando seu patrimônio fundiário valorizar-se, para entregá-lo nas mãos dos setores de maior poder aquisitivo.”  
(GOUVÊA 1991 apud MENDONÇA, 2003, pág. 30)

Este município que nos seus primórdios era destinado para a criação bovina e mineração a partir da construção de Brasília foi se tornando cada vez mais urbanizado graças a segregação socioespacial criada pelo governo do Distrito Federal e dos donos das terras onde o município se desenvolveu.

Diante deste cenário podemos perceber que ao longo de toda sua formação territorial, Valparaíso, se viu extremamente ligada e dependente de Brasília, ao passo que aquele teve sua urbanização impulsionada graças à expulsão da população pobre do centro da capital. Este processo fez com que o município de Valparaíso se urbanizasse em uma velocidade muito alta.

Segundo uma ideia geral de CARLOS (2011, pág. 20), podemos dizer que Valparaíso é “um município formado pela migração “forçada”, pelo critério de um Trampolim Demográfico e que possui uma dinâmica socioespacial ambígua e de difícil gestão.”

A partir do momento em que o Distrito Federal se preocupou em controlar os locais de habitação ele realizou um movimento de “empurrão” dos pobres em direção

aos municípios da RIDE forçando as cidades a se urbanizarem de forma acelerada e optando por construção em primeiro momento de moradias mais modestas destinadas a essas pessoas vindas do Distrito Federal.

Esses novos núcleos habitacionais criados na região de Valparaíso de Goiás a partir dessa descentralização populacional tinham características de bairros-dormitórios com acentuada precariedade ambientais típicas de periferias de países subdesenvolvidos. No entanto devemos tomar cuidado daqui pra frente com o termo cidade-dormitório já que o município tem passado por intenso crescimento econômico e geração de empregos.

Com o passar dos anos vimos que as construções desses condomínios voltados para a população de baixa renda ainda é bastante presente no território valparaisense, a novidade é que agora estão surgindo empreendimentos voltados para as populações mais ricas. Esses empreendimentos mais luxuosos geralmente se encontram mais afastados do centro e das margens da BR-040, pois essas pessoas ricas desejam fugir das grandes movimentações e aglomerações de pessoas.

A preocupação atual é que como os empreendimentos estão cada vez sem espaços para se desenvolverem eles estão se instalando em locais de grande fragilidade ambiental podendo trazer com isso sérios riscos para o abastecimento futuro da população. Problemas como a constante falta de água e luz já denuncia que a infraestrutura já não suporta mais a grande demanda por tais serviços.

O que poderia ser feito para amenizar esse crescimento desordenado de condomínios seria justamente uma maior fiscalização por parte do poder público municipal para que esses novos empreendimentos sejam construídos seguindo a legislação evitando assim maiores transtornos para a população e problemas que afetem diretamente os serviços básicos.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E ENDEREÇOS ELETRÔNICOS

BRASIL. LEI COMPLEMENTAR nº 803, de 25 de abril de 2009. Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT e dá outras providências.

BRASIL. LEI nº. 6766 de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providencias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm)> Acesso em 30 de mar. 2014.

CAIADO, Maria Célia Silva. Deslocamentos Intra-Urbanos e Estruturação Socioespacial na Metrópole brasiliense. In São Paulo em Perspectiva. V.19/nº. 4/Movimentos Migratórios Nas Metrópoles. Fundação SEADE. Out-Dez 2005<sup>a</sup>.

CAIADO, Maria Célia Silva. Estruturação intra-urbana na região do Distrito Federal e Entorno: a mobilidade e a segregação Socioespacial da população. Revista Brasileira de Estudos Populacionais, v.22, n.1, p.55-88, jan/jun. 2005b.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. Cidades brasileiras: seu controle ou o caos. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

HOWARD, Donald. A Razão de Ser do Distrito Federal, 1º Seminário de Planejamento Governamental. Brasília, 1976.

IPEA, Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil/Organizado por IPEA/UNICAMP.IE.NESUR/IBGE, - Campinas, SP. UNICAMP.IE, 1999. (Coleção Pesquisas,3).

CARLOS, A.F.A. (Org.). A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011. IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo/2010.

CATALÃO, Igor. Reflexões acerca do centro e da centralidade urbanos em Brasília.

Revista Formação, n.15 volume 2- p.56-66

CIDADE, Lúcia Cony Faria. 1999 “Planejamento, desconcentração e produção social do espaço no Distrito Federal.” Brasília: *Espaço e Geografia*, 2(1): 57-65.

CIDADE, Lúcia Cony Faria. “Acumulação flexível e gestão do território no Distrito Federal.” In Paviani, Aldo (org.) *Brasília – gestão urbana: conflitos e cidadania*. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 1999. p. 223-251.

CIDADE, Lúcia Cony e MORAES, Luciana Batista de. Metropolização, imagem ambiental e identidade de cidade no Distrito Federal. *Geografia*, Rio Claro, SP, v.29, n. 1, p. 21-37, jan. abr.2004. AGETEO.

CORRÊA, R.L. *O espaço urbano*. São Paulo: Editora Ática S.A. 1989.

CORRÊA, R.L. *Trajelórias geográficas*. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil. 1997.

Especulação na periferia. Disponível em: < <http://revistaepoca.globo.com> > Acesso em 24 de março. 2014.

ESTATUTO DA CIDADE: Guia para Implementação pelos Municípios e Cidades. 2. ed. Brasília: Câmara dos deputados, coordenação de publicações, 2002.

FRANÇA, Iara Soares de; SOARES, Beatriz Ribeiro. A cidade média e suas centralidades: o exemplo de Montes Claros no norte de Minas Gerais. Dissertação de Mestrado. UFU, 2007.

FREITAS, Tânia Maria de. A expansão urbana no Distrito Federal e a dinâmica do mercado imobiliário: o caso do Gama, 135 p., 297mm, (UnB-GEA, Mestre, Gestão Ambiental e Territorial, 2013).

GOIÁS. Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento Regional. Cenário Socioeconômico do Estado de Goiás: microrregião Entorno de Brasília./SEPLAN – Goiânia: S.C.P., 1996. 254 – p. il.

GOMES, Paulo C. da C. O conceito de região e sua discussão. In: CASTRO, Iná E.; GOMES, Paulo C.; CORRÊA, Roberto L. *Geografia: conceitos e temas*. Rio de Janeiro,

Bertrand Brasil, 1995, p. 49-76.

GUIA, George Alex da. Políticas territoriais, segregação e reprodução das desigualdades sócio-espaciais no Aglomerado Urbano de Brasília. 198f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo – Área de Concentração: Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2006.

Imóveis da região do Entorno caem no gosto da classe C. Disponível em: < <http://coletivo.maiscomunidade.com> > Acesso em 28 abr. 2014.

LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 1999 [1970]. 178p.

MENDONÇA, Roberto de Freitas. Territorialidade e percepção ambiental dos jovens em situação de rua no centro de Brasília e na rodoviária. Monografia, Departamento de Geografia, Universidade de Brasília, Brasília, DF, 81 p.

MOLINERO, Giulliano R. (2001). Proposta de um modelo de Integração do Trem Suburbano com o Sistema de Transporte Urbano de Passageiros entre as Cidades de Valparaíso de Goiás e Brasília. Dissertação de Mestrado, Publicação T. DM – 13 A/01, Departamento de Engenharia Civil, Universidade de Brasília, Brasília, DF, 138 p.

MOREIRA, João Baptista. A contribuição de melhoria e a imposição da valorização imobiliária. Vol. 8 da Coleção Tratado de Direito Tributário Brasileiro. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

PAVIANI, Aldo. “A metrópole terciária.” *In* \_\_\_\_\_ (org.). **Brasília, ideologia e realidade**: espaço urbano em questão. São Paulo: Projeto, 1985. p. 57-79.

PAVIANI, Aldo, org. Urbanização e metropolização. Brasília, Editora Universidade de Brasília, Codeplan, c1987. 256 p.

PAVIANI, Aldo. Brasília: a metrópole em crise: ensaios sobre a urbanização/ Aldo Paviani. – Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1989. Brasília: dimensões da violência urbana/ Aldo Paviani, Ignez Costa Barbosa Ferreira e Frederico Flósculo

Pinheiro Barreto (Organizadores). – Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2005. 378p. – (Coleção Brasília)

PENNA, N. A.; CAVALCANTE, C. V. Identificação de novas áreas de centralidade intraurbana em Brasília: Uma proposta metodológica. In: [www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=4266-](http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=4266-)

PLANO DIRETOR DE VALPARAÍSO DE GOIÁS. Disponível em: < <http://www2.seplan.go.gov.br/> > Acesso em 28 de abr. 2014.

RELATÓRIO- LOTE MANETOS CLANDESTINOS IRREGULARES. Disponível em: < <http://www.mpggo.mp.br> > Acesso em 28 de abr.2014.

RESENDE, Luciana da Graça. Expansão metropolitana, promotores imobiliários e discurso da sustentabilidade ambiental, no aglomerado urbano de Brasília: o caso do condomínio Alphaville. 2013, xiv, 1965 p.

SCHWENK, Lunalva Moura; CRUZ, Carla Bernadet Madureira. Os processos espaciais como mediadores na transformação do espaço geográfico. Maringá, v. 26, n. 2, p. 287-299, 2004

SILVA, Lázaro Vinícius de Oliveira da; OLIVEIRA, Bianca Simoneli de; SOARES, Beatriz Ribeiro. REGULAÇÃO E EXPANSÃO URBANA: A urbanização acelerada e desordenada do entorno de Brasília- Valparaíso da Goiás. Revista da Católica v.3 n. 5 Jan/Jul. 2011.

SOUZA, Sérgio Magno Carvalho de. Estrutura urbana, desconcentração e centralidade no Distrito Federal. 79 p. Brasília, UnB, 2009.

SOUZA, Sérgio Magno Carvalho de. Expansão urbana, centralidade e a constituição de subcentros no Distrito Federal. 130 f., 190mm. Brasília, UnB, 2010.

SPOSITO, Maria Encarnação B. o chão em pedaços: economia, urbanização e cidades no estado de São Paulo. 508 f 2004. Tese (Livre-Docência) – Faculdade de Ciências e

Tecnologia.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. 2ed. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 2001. 373p.