

## A FRAGMENTAÇÃO DA METRÓPOLE *SUI GENERIS*: A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA

Joesley Dourado

Universidade de Brasília – UNB  
Programa de Pós-Graduação em Geografia, Brasília, DF, Brasil  
[joesleyb@gmail.com](mailto:joesleyb@gmail.com)

Fernando Luiz Araújo Sobrinho

Universidade de Brasília – UNB  
Programa de Pós-Graduação em Geografia, Brasília, DF, Brasil  
[flasobrinho@unb.br](mailto:flasobrinho@unb.br)

### RESUMO

Articular processos socioespaciais e suas formas possibilita analisar a transformação de seus conteúdos, que acabam por gerar processos novos. O objetivo geral deste artigo é investigar a influência do processo de fragmentação socioespacial na comercialização de unidades habitacionais na metrópole. Para isso, primeiro busca-se diferenciar as ações institucionais de ordenamento regional e metropolitano e, em seguida, analisar o consumo de Espaços Residenciais Fechados na Área Metropolitana de Brasília. Após a pesquisa bibliográfica, realizou-se a pesquisa em documentos legais que tratam do ordenamento regional e metropolitano da capital federal. Ainda na pesquisa documental, foi analisado relatório do Banco Central do Brasil-BACEN onde constam dados acerca de operações de crédito com imóvel de garantia por tipo de implantação. Constatou-se que ao contrário do momento anterior, atualmente as ações institucionais de ordenamento espacial de Brasília deslocam-se da escala regional para a escala metropolitana. Além disso, foi possível constatar que o processo de fragmentação socioespacial produz Espaços Residenciais Fechados como a forma privilegiada da habitação e, na Área Metropolitana de Brasília, este processo está em acentuação, tanto em Brasília, como nos municípios goianos envolvidos em sua espacialidade.

**Palavras-chave:** Metropolização. Fobópole. Condomínio. Brasília. RIDE DF.

### THE FRAGMENTATION OF THE *SUI GENERIS* METROPOLIS: THE PRODUCTION OF GATED COMMUNITIES IN THE BRASÍLIA METROPOLITAN AREA

### ABSTRACT

Articulating socio-spatial processes and their forms makes it possible to analyze the transformation of their contents, which end up generating new processes. The general objective of this article is to investigate the influence of the socio-spatial fragmentation process on the commercialization of housing units in the metropolis. For this, first, we seek to differentiate the institutional actions of regional and metropolitan planning and, then, analyze the consumption of Closed Residential Spaces in the Metropolitan Area of Brasília. After the bibliographical research, a research was carried out in legal documents that deal with the regional and metropolitan order of the federal capital. Still in the documentary research, a report from the Central Bank of Brazil-BACEN was analyzed, which contains data on credit operations with collateral by type of implementation. It was found that, contrary to the previous moment, institutional actions for spatial planning in Brasília are currently shifting from the regional scale to the metropolitan scale. In addition, it was also possible to verify that the process of socio-spatial fragmentation produces Closed Residential Spaces as the privileged form of housing and, in the Metropolitan Area of Brasília, this process is in accentuation, both in Brasília and in the municipalities of Goiás involved in its spatiality.

**Keywords:** Metropolization. Phobopolis. Gated Community. Brasilia. RIDEDF.

## INTRODUÇÃO

O atual estágio da urbanização no Brasil tem como uma das suas principais características a metropolização. Mesmo com o ganho gradativo de relevância das atividades nas cidades médias, as metrópoles permanecem sendo o palco principal das dinâmicas sociais e econômicas do país.

Os Espaços Residenciais Fechados (ERF) constituem parte da realidade urbana brasileira do século XXI. Disseminados por todo o território nacional, esse tipo de apropriação do espaço para moradia estabelece processos que alteram conteúdos e formas, gerando novos conflitos e desigualdades. Ainda mais complexa é a análise desses processos na escala metropolitana. A metrópole não pode ser entendida como uma unidade isolada. Sua existência pressupõe uma interconexão, seja na escala regional ou na escala metropolitana, criando uma área de influência que abarca diversas outras unidades administrativas distintas do núcleo, porém estritamente ligadas pelas ações cotidianas. Dessa maneira, a metrópole não pode ser vivida, pensada e planejada ignorando as características da região ao seu redor.

Na modernidade líquida é no espaço da metrópole que o processo de fragmentação toma maiores proporções. Fomentado pela sensação de medo constante, a *fobópole* é o *locus* privilegiado de produção dos ERF, formas geográficas que respondem, em parte, as necessidades criadas pela sociedade contemporânea.

Projetada com o intuito de cumprir exclusivamente as funções de capital política e administrativa do Brasil, a realidade da Brasília atual aponta para a existência de uma metrópole onde os limites administrativos entre as unidades da federação (DF e GO) pouco são observados por aqueles que vivem em constante movimento entre suas fronteiras. Por ser a capital federal, Brasília goza de uma série peculiaridades que tornam a gestão do seu espaço metropolitano e regional ainda mais complexo do que em outras metrópoles nacionais.

Neste sentido, o objetivo geral desta pesquisa é investigar a influência do processo de fragmentação socioespacial na comercialização de unidades habitacionais na metrópole. Para isso, primeira busca-se diferenciar as ações institucionais de ordenamento regional e metropolitano e, em seguida, analisar o consumo de Espaços Residenciais Fechados na Área Metropolitana de Brasília.

## METODOLOGIA

Este artigo foi elaborado em diversas etapas, sob a abordagem qualitativa. A primeira delas, a pesquisa bibliográfica, iniciou-se com base nos apontamentos teóricos de Lencioni (2011, 2017) que contribui para compreender as características do processo de metropolização do espaço. Em seguida Firkowski (2012) colabora com a discussão quando diferencia a “institucionalidade” e a “espacialidade” da metrópole. Partindo deste ponto, é analisado o processo de metropolização do espaço de Brasília onde tem destaque para a compreensão da realidade as contribuições de Paviani (2007) e Ferreira (1999).

Ainda na fase de pesquisa bibliográfica, Bauman (2011; 2012a; 2012b; 2012c) e Graham (2016) apresentam o contexto de desregulamentação e enfraquecimento do Estado perante as demandas geradas pela sociedade, que na modernidade líquida são enfrentadas de maneira individualizada. Demandas que incluem a defesa da propriedade e do corpo, potencializando estratégias de segregação e autosegregação que de acordo com Souza (2006; 2008) e Sposito (2018) levam ao processo de fragmentação socioespacial. Este processo produz formas com funções determinadas pela estrutura social, dentre os quais os “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000) e sua versão habitacional, os “condomínios fechados”, que na perspectiva de Góes e Sposito (2013) são os Espaços Residenciais Fechados.

Complementando o recorte metodológico proposto por Góes e Sposito (2013), nessa pesquisa, apreende-se que “Espaços Residenciais Fechados” é um gênero que admite duas espécies. Os verticais, condomínio em edifícios, compostos por unidades autônomas do tipo apartamento (regulamentados pela Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e pelo próprio Código Civil, Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) e também os horizontais, compostos por lotes (regulamentados pela Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979) e condomínios (ainda que horizontais, também regulamentados pela Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964).

Entretanto, tomando novamente a proposta metodológica daquelas autoras, nessa pesquisa, o foco da análise está voltado para o gênero, enquanto as espécies de ERF serão desconsideradas. Ainda que entendida a diferença da perspectiva legal, ambos serão tratados como ERF, já que para análise proposta neste artigo, a produção e ocupação, o que inclui a comercialização, desse tipo de habitação são motivados pelos mesmos fatores.

A segunda etapa metodológica foi a pesquisa documental. Essa etapa foi realizada em dois momentos. No primeiro momento, foram analisados os principais documentos legais que tratam do

ordenamento regional e metropolitano de Brasília desde a Constituição Federal do Brasil de 1988. Pelo fato de ser uma metrópole *sui generis* esta análise foi limitada a própria Constituição Federal, Leis, Leis Complementares, Decretos e Medidas Provisórias emitidas na esfera federal. Esta análise contribui para compreender as principais iniciativas da União com o intuito de organizar e gerir o espaço em volta do Distrito Federal apresentando as principais características destas ações quando investigadas pela escala regional e metropolitana e também pela perspectiva institucional e espacial.

Como são mercadorias de alto valor agregado, imóveis – na maioria das vezes – são consumidos com recursos advindos de linhas de crédito do sistema bancário formal. Por isso, o segundo momento da etapa de pesquisa documental foi a análise de dados obtidos junto Banco Central do Brasil (BACEN). O BACEN mantém em seu sítio na internet informações referentes ao mercado imobiliário<sup>1</sup>. Todavia, essas informações não estão disponíveis por município. Para isso, foi aberta demanda por informação no mês de abril de 2020, respondida por aquela instituição no mesmo mês. Os dados obtidos são relativos aos registros realizados pelas instituições financeiras, relacionados às operações de crédito imobiliário e suas garantias. Estes dados serão utilizados como indicadores da comercialização de unidades habitacionais.

Nos dados constam a quantidade de operações de crédito imobiliário entre os anos de 2018 (primeiro ano dos registros) e 2020, em séries de mês e ano, município e estado, além do respectivo “tipo de implantação” do imóvel envolvido na transação que pode ser “isolado” ou “condomínio”. Essa informação é registrada no sistema do BACEN de acordo com o laudo de avaliação do imóvel<sup>2</sup>. Em resposta a outra demanda, que trata da definição utilizada para classificar o tipo de implantação, aquela instituição afirmou que o significado não é definido em regulamentação do Conselho Monetário Nacional ou do próprio BACEN. Assim, nessa pesquisa, os imóveis classificados como “condomínio” serão considerados como pertencentes ao gênero Espaços Residenciais Fechados, ainda que sem espécie definida. Vale destacar que nos dados disponibilizados existiam algumas inconsistências como, por exemplo, operações de crédito com imóveis de garantia localizados dentro do Distrito Federal no município de Águas Lindas de Goiás. Os 1.879 casos (que correspondem a 0,0018% do total) onde estas inconsistências foram encontradas acabaram por ser descartados da análise.

## A METRÓPOLE *SUI GENERIS*

### *Entre a institucionalidade da região e da metrópole*

Uma proposta para diferenciar as ações de ordenamento regional e metropolitano de Brasília é partir da contribuição de Firkowski (2012) que diferencia a “espacialidade” e a “institucionalidade” da metrópole. A “espacialidade” metropolitana é caracterizada como processo socioespacial que está fora do alcance dos atores políticos, surgindo historicamente, não dependendo, exclusivamente, do interesse dos governantes, mas sim da inter-relação entre atores sociais distintos. A “institucionalidade” metropolitana, é revestida, “por vezes, de caráter político, da frágil compreensão do fenômeno metropolitano e da ausência de uma política regional consistente que faz da região metropolitana a única instância regional prevista na legislação” (FIRKOWSKI, 2012, p. 35). Para apreender como se deram as propostas institucionais de organização espacial de Brasília (na escala regional ou metropolitana) é preciso entendê-la como a sede do governo federal, a cidade idealizada, o núcleo metropolitano onde se agrupam as atividades do circuito superior da economia e onde os órgãos de governo, tanto federais como distritais, estão instalados e exercem seu comando.

Com o intuito de preservar a “pureza” de Brasília, foi estabelecida uma área geometricamente delimitada na forma de quadrilátero que circunda a Capital Federal e que a inclui: o Distrito Federal (DF). Assim, a gestão desse espaço possui especificidades que a tornam um caso ímpar. A Constituição Federal do Brasil de 1988 declara Brasília como sede do governo federal e, ao Distrito Federal, são atribuídas as competências legislativas de estados e municípios (unidade da federação híbrida), vedada sua divisão em municípios. Quanto a espacialidade, a capital federal é a única metrópole do país que avança para fora de sua jurisdição, englobando municípios do estado de Goiás.

Em 1998, com o intuito de articular a ação administrativa e os serviços públicos comuns dessa região no mesmo complexo geoeconômico e social a União foi autorizada<sup>3</sup> e criou<sup>4</sup> a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (RIDE DF). Esse agrupamento regional era composto

<sup>1</sup> Disponível em: [https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario]. Acesso em: 3 de setembro de 2021.

<sup>2</sup> § 3 do Art. 1º da Circular BACEN Nº 3.747, de 27 de fevereiro de 2015.

<sup>3</sup> Lei Federal Complementar Nº 94, de 19 de fevereiro de 1998.

<sup>4</sup> Decreto Nº 2.710, de 4 de agosto de 1998.

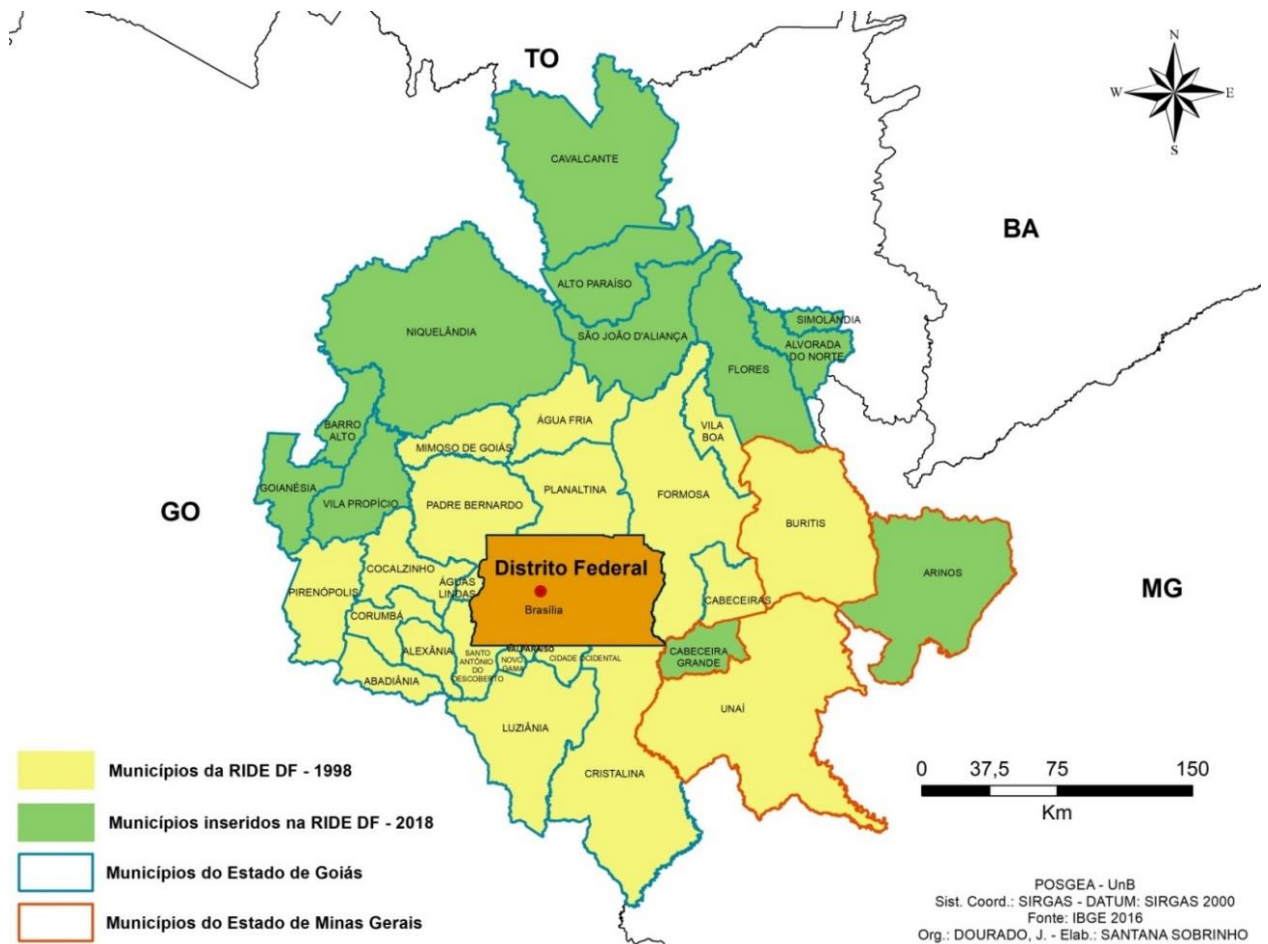
pelo Distrito Federal e mais 19 municípios goianos<sup>5</sup> e dois municípios pertencentes ao estado de Minas Gerais. São de interesse da RIDE DF os serviços comuns ao Distrito Federal e aos municípios daquela região, com atenção especial aqueles relacionados às áreas de infraestrutura e de geração de empregos.

Em 2011, o Conselho Administrativo da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (COARIDE) a quem compete coordenar as ações dos entes federados que compõem a RIDE DF, visando ao desenvolvimento e à redução das desigualdades regionais, deixou sua vinculação ao Ministério da Integração Nacional, passando à Superintendência do Desenvolvimento do Centro-Oeste (SUDECO)<sup>6</sup>.

No ano de 2015, foi sancionado o Estatuto da Metrópole<sup>7</sup>, marco legal que estabelece diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas entre outras providências. Naquele Estatuto, a “região metropolitana” era considerada uma aglomeração urbana que configurasse uma metrópole.

Em 14 de junho de 2018, a RIDE DF passou a ser formada pelo Distrito Federal e mais 29 municípios goianos e quatro municípios do estado de Minas Gerais, já que foram incluídos mais 10 municípios goianos e mais dois do estado de Minas Gerais<sup>8</sup>. Este arranjo regional está representado na Figura 1:

Figura 1 - Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno-RIDE DF, 2021.



<sup>5</sup> Estes municípios goianos são os mesmos que compõe a Região de Planejamento do Entorno do Distrito Federal, instituída pelo estado de Goiás.

<sup>6</sup> Decreto Nº 7.469, de 4 de maio de 2011.

<sup>7</sup> Lei Nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015.

<sup>8</sup> Lei Complementar Nº 163, de 14 de junho de 2018.

Cinco dias após o aumento do número de municípios participantes da RIDE DF, em 19 de junho de 2018, o Estatuto da Metrópole sofreu uma série de modificações<sup>9</sup>. Para o ordenamento metropolitano de Brasília, tem destaque duas. A primeira é a mudança na definição de “região metropolitana” que passou a ser “unidade regional instituída pelos Estados, mediante Lei Complementar, constituída por agrupamento de Municípios limítrofes para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum” (BRASIL, 2018). Portanto, a unidade regional, nesta nova definição, a “região metropolitana”, apenas poderia ser instituída (criada) pelos estados, em sentido estrito, negando ao Distrito Federal esta possibilidade. Com estas mudanças, a “região metropolitana” privilegiou o caráter institucional do processo de metropolização, a institucionalidade metropolitana.

A segunda mudança diz respeito a uma novidade, a inclusão da definição de “área metropolitana”, que segundo o Estatuto é a “representação da expansão contínua da malha urbana da metrópole, conurbada pela integração dos sistemas viários, abrangendo, especialmente, áreas habitacionais, de serviços e industriais com a presença de deslocamentos pendulares no território” (BRASIL, 2018). Nesta definição, a metropolização foi reduzida a termo a partir da espacialidade, dos processos socioespaciais, portanto da geografia. A área metropolitana descrita na Lei, corresponde a espacialidade metropolitana, que no caso de Brasília avança sobre os municípios goianos à sua volta.

Ainda em 2018, o Estatuto da Metrópole foi novamente modificado, desta vez por meio de Medida Provisória<sup>10</sup>, justamente para atender a necessidade específica de Brasília. Segundo essa modificação, uma região metropolitana poderia ser integrada pelo Distrito Federal, desde que a formalização fosse aprovada pela assembleia legislativa do estado envolvido e pela Câmara Legislativa do Distrito Federal.

Dentre os principais argumentos para a modificação<sup>11</sup> estava o fato de que a RIDE DF não tem produzido os resultados necessários, desta maneira, a criação de uma região metropolitana composta pelos municípios dos estados de Goiás limítrofes ao DF e outros de Minas Gerais próximos de Brasília permitiria maior racionalidade na aplicação dos recursos públicos, propiciando o efetivo atendimento das necessidades dessa população. Parte desse argumento estava baseado no fato de que se o DF não poderia criar uma região metropolitana, não havia impedimento legal para sua participação em uma região criada pelas outras unidades da federação, tendo em vista que, na realidade, existem funções públicas de interesse comum entre tais municípios e o Distrito Federal.

O esforço em favor da criação de um ente metropolitano, a unidade regional (região metropolitana), para gerir este espaço é defendido por Paviani (2007) que indica como principais benefícios desta ação estreitar a colaboração de Brasília, integrar e maximizar os equipamentos públicos, afastar duplicidades, reduzir desperdícios, aumentar a eficiência do setor público, maximizar os grandes eixos de transporte, gerar riqueza para a implantação do tratamento de água, esgoto, lixo urbano de forma a promover a qualidade ambiental.

Apesar da empolgação gerada pela possibilidade de o Distrito Federal integrar uma região metropolitana<sup>12</sup>, essa alternativa perdeu a vigência antes mesmo que a discussão fosse iniciada nas assembleias legislativas de Goiás e Minas Gerais, voltando ao ponto inicial, onde é vedada a integração do DF a unidade regional instituída como região metropolitana.

Por fim, a última modificação realizada aconteceu em 2019, onde, basicamente, os componentes do COARIDE foram novamente alterados<sup>13</sup>. A Tabela 1 tem por objetivo organizar os principais marcos legais que tratam do ordenamento regional e metropolitano de Brasília.

<sup>9</sup> Lei Nº 13.683, de 19 de junho de 2018.

<sup>10</sup> Medida Provisória Nº 862, de 4 de dezembro de 2018.

<sup>11</sup> Exposição de Motivos nº 15/2018, Ministério das Cidades, de 23 de novembro de 2018.

<sup>12</sup> Vide disponível em: [<https://www.jornalopcao.com.br/ultimas-noticias/prefeito-de-aguas-lindas-e-governador-do-df-pedem-aprovacao-da-regiao-metropolitana-de-brasilia-178320/>]. Acesso em: 3 de setembro de 2021.

Vide disponível em:

[[https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2018/12/04/interna\\_cidadesdf,723276/temer-altera-lei-e-entorno-do-df-vira-regiao-metropolitana.shtml](https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2018/12/04/interna_cidadesdf,723276/temer-altera-lei-e-entorno-do-df-vira-regiao-metropolitana.shtml)]. Acesso em: 3 de setembro de 2021.

Vide disponível em: [<https://blogs.correiobraziliense.com.br/cbpoder/ibaneis-se-reune-com-bolsonaro-para-discutir-fundo-constitucional/>]. Acesso em: 3 de setembro de 2021.

Vide disponível em: [<https://cbic.org.br/regiao-metropolitana-entorno-fica-mais-perto-de-brasilia/>]. Acesso em: 3 de setembro de 2021.

<sup>13</sup> Decreto Nº 9.913, de 11 de julho de 2019.

Tabela 1 - Brasília (DF): Principais documentos legais que tratam do ordenamento regional e metropolitano de Brasília, 2021.

Documento Legal	Ano	Tema	Poder
Constituição Federal	1988	Veda a divisão de Brasília em municípios	Legislativo
Lei Complementar Nº 94	1998	Autoriza a criação da RIDE DF e Entorno	Legislativo
Decreto Nº 2.710	1998	Cria a RIDE DF e Entorno	Executivo
Decreto Nº 7.469	2011	Troca a vinculação do COARIDE	Executivo
Lei Nº 13.089	2015	Cria o Estatuto da Metrópole	Legislativo
Lei Complementar Nº 163	2018	Aumenta a quantidade de municípios integrantes da RIDE DF e Entorno	Legislativo
Lei Nº 13.683	2018	Veda a instituição de região metropolitana pelo DF	Legislativo
Medida Provisória Nº 862	2018	Possibilita a integração de região metropolitana pelo DF	Executivo
Decreto Nº 9.913	2019	Altera os componentes do COARIDE	Executivo

Fonte - Organizado pelos Autores (2021).

Da análise da Tabela 1, é possível perceber o quanto o ordenamento espacial de Brasília é influenciado diretamente pelas decisões tomadas na esfera federal. Além disso, a criação da RIDE DF não foi decisiva para a articulação entre os municípios participantes que, historicamente, não tem tradição de trabalho conjunto, tendo o aspecto político e institucional gerado obstáculos ao desenvolvimento desse modelo de gestão. Além disso, esse arranjo não privilegia o contexto metropolitano no qual se inserem os municípios mais próximos do DF, agrupando no mesmo rol realidades socioespaciais distintas de forma genérica e globalizante.

Segundo Schvasberg (2010) não existe diálogo eficaz entre os planos diretores dos municípios da RIDE DF, que apenas anunciam genericamente intenções de integração regional, são vazios de conteúdo e trazem parâmetros urbanísticos similares, evidenciando uma operação de “corte e cola”. Para ele, apesar da criação da figura institucional da RIDE DF, pouquíssimas ações se efetivaram no sentido de integrar a gestão e planejamento urbano. O autor conclui que as políticas públicas voltadas ao ordenamento do território não dialogam com as políticas públicas setoriais. Percebendo as diferenças entre os municípios pertencentes a RIDE DF, Caiado (2005) propôs uma regionalização a partir do grau de influência direta da capital federal sob a urbanização deles. A autora denomina como “Entorno Imediato” o agrupamento composto por Luziânia, Cidade Ocidental, Novo Gama, Valparaíso de Goiás, Santo Antônio do Descoberto, Águas Lindas de Goiás e Planaltina. Atualmente, a definição de “Área Metropolitana” apresentada pelo Estatuto da Metrópole<sup>14</sup> é a que melhor representa a aglomeração urbana formada pelo Distrito Federal e os municípios goianos do seu Entorno Imediato.

Desde a Constituição de 1988 até a alteração dos componentes do COARIDE em 2019, os documentos legais emitidos pela União, seja pelo poder executivo ou legislativo, impactam diretamente a relação institucional de Brasília com os municípios ao seu redor. Neste sentido, os governadores e prefeitos destes municípios são coadjuvantes destas ações que tem protagonismo na esfera federal.

### **A espacialidade metropolitana de Brasília**

O processo de metropolização pode ser percebido como um estágio mais avançado da urbanização. Entre suas principais características estão o fluxo de pessoas, mercadorias, informações e a conurbação, onde pouco se observa os limites administrativos entre as cidades englobadas pelo fenômeno (LENCIONI, 2011). A metropolização do espaço é uma fase do desenvolvimento urbano na medida que é uma continuidade, uma sucessão do processo de urbanização, porém possui características distintas. Segundo Lencioni (2017) “é como se a metropolização do espaço se constituísse em uma segunda natureza da urbanização, no sentido de uma urbanização com nova essência e substância” (LENCIONI, 2017, p. 150).

Anteriormente forjada sob a tutela do regime de acumulação fordista que exigia uma grande cidade para abrigar todas as etapas da produção industrial, hoje, a metrópole, é o cerne das atividades de gestão da informação, dos capitais e dos processos produtivos que agora estão desconcentrados em diversos pontos do globo. Nesse sentido, Sposito (2015) destaca que as metrópoles têm diminuído

<sup>14</sup> Art. 2º, Inciso VIII da Lei Nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015.

progressivamente sua participação na produção industrial, em contraponto, tem aumentado seu papel de comando e gestão do capital.

A metrópole não pode ser encarada numa perspectiva que abarque somente sua estrutura intraurbana, o espaço circunscrito aos seus limites oficiais e institucionais. Ela não respeita limites administrativos, avança sobre espaços que lhe são alheios e sua dinâmica impacta diretamente os espaços contíguos que ao participar dessa dinâmica, passam a constituir uma parte da metrópole. Por isso,

pensar a metrópole, a região metropolitana ou o entorno metropolitano é pensar uma região. Mesmo examinando apenas a metrópole, o espectro da região aparece, porque ela em si não é mais uma cidade isolada, mas uma cidade-região (LENCIONI, 2017, p. 189).

Entre a década de 1960 e 1970 a população do Distrito Federal passou de 140 mil habitantes para 537 mil habitantes, crescendo a uma taxa média anual de 14,4% ao ano, contrastando com sua periferia que registrou saldos migratórios negativos neste período (GUIMARÃES; LEME, 2000). Na década seguinte, vários municípios limítrofes ao Distrito Federal cresceram vertiginosamente baseados na expansão da área de influência de Brasília, do seu mercado consumidor e do setor de serviços. O crescimento de Brasília para fora dos limites do quadrilátero do DF, a partir da segunda metade da década de 1970, é determinante para o processo de formação da Área Metropolitana de Brasília (AMB) e pode ser explicado, em parte, pela indisponibilidade política da terra no DF (DOURADO, 2018).

Nesse período, soma-se a ação do setor imobiliário o que Ferreira (1999) chama de “duplo processo expulsivo” ao qual foram submetidos os mais pobres, uma vez que removidos do seu local original – favelas e invasões dentro de Brasília – eram enviados para novos espaços sem infraestrutura urbana, porém dentro do DF: as Cidades Satélites. À medida que as melhorias chegavam, a valorização do preço dos imóveis novamente os deslocava para espaços cada vez mais distantes, concentrando-os nos municípios que circundam o Distrito Federal.

Para Dourado (2018) a primeira etapa do “duplo processo expulsivo” foi responsável por consolidar a periferia distrital de Brasília, aquela restrita ao quadrilátero do DF. A segunda fase é aquela que expande a capital federal para fora de sua delimitação oficial, o “Entorno de Brasília”. Esses municípios do entorno distrital receberam migrantes de todas as partes do Brasil que inicialmente se instalaram no DF e moradores radicados há vários anos no quadrilátero distrital, que à procura de moradia a preços mais acessíveis, acabaram por migrar.

O deslocamento pendular – realizado diariamente para trabalho e estudo pelos moradores dos municípios goianos da AMB em direção ao núcleo – é outro sinal da simbiose entre as diferentes unidades da federação. Nessa área metropolitana é possível constatar a ação de dois movimentos: polarização e periferação, considerando que, por um lado, pela aglomeração de oportunidades, emprego, renda e equipamentos urbanos, Brasília – aqui entendida como Plano Piloto – atrai um alto contingente demográfico cotidianamente, e por outro, empurra a habitação dos mais pobres para longe da zona central planejada, devido aos altos valores do solo urbano distrital, reproduzindo na cidade idealizada o padrão de segregação observado em outros centros metropolitanos brasileiros.

A capital federal exerce tamanha influência nos municípios goianos vizinhos que a migração dos moradores dessas localidades em direção ao DF corresponde ao maior fluxo de migração metropolitana em Goiás, superando inclusive a migração em direção à Goiânia (capital do estado), conforme disposto na Tabela 2.

Tabela 2 - Goiás (GO): Localidades que recebem os maiores índices de pessoas, 2010.

Município	Número de pessoas	%
Brasília	198.906	36,6
Goiânia	191.163	35,1
Aparecida de Goiânia	15.597	2,9
Anápolis	10.477	1,9
<b>TOTAL</b>	<b>416.144</b>	<b>76,5%</b>

Fonte - IMB (2012).

Paviani (2007) afirma que uma das principais características metropolitanas de Brasília é o fato de ser uma metrópole incompleta. As metrópoles completas seriam aquelas que possuem estrutura complexa, incluindo um grande parque industrial. Considerando a falta de uma indústria forte, principalmente pelos esforços voltados à manutenção da capital como centro administrativo do país, Brasília se apresenta como metrópole terciária. Para Ferreira (1999) o fato de abrigar a sede do poder público federal se impõe sobre a falta de diversificação de atividades econômicas não diminuindo a característica metropolitana da cidade. Na mesma direção aponta Jatobá (2010), segundo o qual

A dinâmica econômica de base terciária e quaternária, diversa do modelo industrial que caracterizou o crescimento das principais aglomerações urbanas brasileiras, combinada com uma estrutura urbana polinucleada gerou uma metrópole com um alto grau de segregação socioespacial e que extrapolou os limites do DF. A diferença abissal entre o PIB da rica capital e o PIB das cidades que gravitam na sua periferia pobre e dependente dá a medida do papel polarizador de Brasília, confirmado pelo crescimento da sua rede de influência (JATOBÁ, 2010, p. 308-309).

Na atualidade, é inegável sua característica metropolitana, sendo definida pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) como “Metrópole Nacional” ocupando a segunda colocação hierárquica, atrás apenas de São Paulo/SP (Grande Metrópole Nacional), no mesmo nível do arranjo populacional do Rio de Janeiro/RJ (IBGE, 2020).

As desigualdades socioespaciais podem manifestar-se de várias maneiras, contudo a análise da renda dos moradores da Área Metropolitana de Brasília contribui para compreender as disparidades – da perspectiva econômica – que influenciam na produção e apropriação deste espaço. A Tabela 3 apresenta estes dados.

Tabela 3 - Área Metropolitana de Brasília (AMB): Renda *per capita* média mensal dos moradores, por município.

Unidade da federação	Município	Renda <i>per capita</i> média mensal	
		Valores absolutos	Valores em salários-mínimos
Distrito Federal	Brasília*	R\$ 6.749,79	7,08
	Distrito Federal**	R\$ 2.481,37	2,60
Goiás	Águas Lindas de Goiás	R\$ 541,34	0,69
	Cidade Ocidental	R\$ 674,20	0,71
	Luziânia	R\$ 626,55	0,66
	Novo Gama	R\$ 607,30	0,65
	Planaltina	R\$ 615,07	0,78
	Santo Antônio do Descoberto	R\$ 591,80	0,62
	Valparaíso de Goiás	R\$ 829,34	0,87

\*Brasília foi analisada como o núcleo metropolitano, o Plano Piloto.

\*\*DF engloba Brasília e todas as outras Regiões Administrativas.

Fonte - CODEPLAN (2015a; 2015b; 2017a; 2017b; 2017c; 2017d; 2018; 2019). Organizado pelos Autores.

Da Tabela 3, observa-se que no núcleo metropolitano – Brasília – a renda *per capita* média mensal é pelo menos 11 vezes maior que em Santo Antônio do Descoberto, município da AMB com menor valor. Se comparado ao município da AMB com maior valor, Valparaíso de Goiás, a renda em Brasília ainda é pelo menos oito vezes maior. Quando analisado o DF, sob o prisma de ser um espaço único, que engloba Brasília e suas respectivas Regiões Administrativas (as antigas Cidades Satélites), ainda assim observa-se que a renda no quadrilátero distrital é superior à dos municípios goianos da AMB, mais de quatro vezes se comparado a Santo Antônio do Descoberto e praticamente três vezes maior do que em Valparaíso de Goiás.

Metrópole terciária, com o espaço urbano controlado e concentrado nas mãos de agentes estatais, com área metropolitana formada com base em um duplo processo de exclusão, com altíssima concentração de renda no núcleo metropolitano. Essa é Brasília, que além disso, avança sobre os municípios goianos que a circundam, sendo a única metrópole do Brasil onde os municípios envolvidos em sua espacialidade estão fora da mesma unidade da federação – no estado de Goiás – tornando a capital federal numa metrópole sem “região metropolitana”. Todas essas características contribuem para efetivar Brasília como uma metrópole *sui generis*.



## OS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS: A FORMA HABITACIONAL DA FRAGMENTAÇÃO

### ***Contradições sociais e o enfrentamento individualizado***

Para Bauman (2012a) onde existe desvalorização do lugar, que é vítima das ações de comando emanadas do *ciberespaço*, a ação dos Estados mais fracos fica relegada a um conjunto de atribuições que mais lembram uma delegacia local, cabendo apenas manter o bom clima para os negócios. Dessa maneira, os medos modernos nascem com a redução do controle estatal – a desregulamentação – e suas consequências individualistas, que impuseram uma nova rotina ao homem, onde “a solidariedade sucedeu a irmandade como melhor defesa para um destino cada vez mais incerto. A dissolução da solidariedade representa o fim do universo no qual a modernidade sólida administrava o medo” (BAUMAN, 2012b, p. 11).

Na mesma linha, Graham (2016) observou que os Estados-nação modernos estão afastando-se do seu papel original de fiadores de uma comunidade de cidadãos. Para ele “esses Estados estão se tornando sistemas internacionalmente organizados voltados para tentar separar as pessoas e circulações consideradas de risco ou malignas daquelas consideradas livres de riscos ou dignas de proteção” (GRAHAM, 2016, p. 160).

A atividade estatal está relacionada as pressões demográficas e inseguranças geradas pela polarização extrema que marcam as sociedades de mercado. Segundo Graham (2016), a vida na cidade é relacionada ao cotidiano e suas mudanças no clima, desastres naturais e crises migratórias. Por outro lado, “governos e finanças supranacionais são universos mais abstratos, mais virtuais, que tendem, em contraste, a ofuscar sistematicamente a vida cotidiana como ela de fato é vivida” (GRAHAM, 2016, p. 492). Assim, os universos abstratos e virtuais, citados pelo autor, fazem parte de um cenário ofuscante que gera as inseguranças da vida moderna.

Ao cenário de insegurança, Bauman (2012c) acrescenta a incerteza como ingrediente que complexifica a sociedade atual:

Não é, então, por acaso, que exceto pelos escritores de livros acadêmicos e alguns políticos (em geral políticos fora do poder), ouvimos pouco sobre “insegurança existencial” ou “incerteza ontológica”. Em lugar disso, ouvimos muito e em toda parte sobre as ameaças ao que protege as ruas, casas e corpos, e o que ouvimos parece concordar com nossa experiência cotidiana, com as coisas que vemos com nossos próprios olhos.

(...)

No que diz respeito à percepção pública, a crença em que a vida urbana está eivada de perigos e em que livrar as ruas dos ostensivos e ameaçadores estranhos é a mais urgente das medidas destinadas a restaurar a segurança que falta aparece como verdade evidente por si mesma, que não precisa de provas e nem admite discussões (BAUMAN, 2012c, p. 106).

Para ele, a relação entre o corpo e o mundo exterior é uma relação fronteira – das mais diligentemente policiadas – onde a partir das inseguranças e incertezas do plano subjetivo os “orifícios do corpo (os pontos de entrada) e as superfícies do corpo (os lugares de contato) são agora os principais focos do terror e da ansiedade gerados pela consciência da mortalidade” (BAUMAN, 2011, p. 210).

Graham (2016) também percebeu esse movimento e ele chamou de “ansiedades cada vez mais amplas” o “pânico moral em relação ao crime, à agitação social e à necessidade de fortificação do indivíduo e da família dele contra toda forma de incursão e risco” (GRAHAM, 2016, p. 422). Na modernidade, Bauman (2011) observou que existem

esforços para manter à distância o “outro”, o diferente, o estranho e o estrangeiro, e a decisão de evitar a necessidade de comunicação, negociação e compromisso mútuo, não são a única resposta concebível à incerteza existencial enraizada na nova fragilidade ou fluidez dos laços sociais. Essa decisão certamente se adapta à nossa preocupação contemporânea obsessiva com poluição e purificação, à nossa tendência de identificar o perigo para a segurança corporal com a invasão de “corpos estranhos” e de identificar a segurança não-ameaçada com a pureza (BAUMAN, 2011, p. 126).

Nessa modernidade líquida, há um movimento de individualização das tarefas coletivas e esvaziamento dos deveres sociais. Observando este fenômeno, o autor destaca sua natureza no qual “riscos e contradições continuam a ser socialmente produzidos; são apenas o dever e a necessidade de enfrentá-los que estão sendo individualizados” (BAUMAN, 2011, p. 43).

### **A fragmentação socioespacial da fobópole**

A estrutura do processo de fragmentação passa pela subjetividade com que o espaço é apropriado. Na contemporaneidade, concebe-se que a cada indivíduo ou grupo, a defesa da propriedade e do corpo, toma protagonismo no dia a dia. A resposta contra os medos da modernidade, materializam-se em estratégias de autoproteção.

Como muitas outras iniciativas dos poderes públicos, o sonho de pureza foi, na era da modernidade líquida, desregulamentado e privatizado; agir sobre esse sonho foi deixado para a iniciativa privada — local, de grupos. A proteção da segurança pessoal é agora uma questão de cada um, e as autoridades e a polícia local estão à mão para ajudar com conselhos, enquanto as imobiliárias assumem de bom grado o problema daqueles que são capazes de pagar por seus serviços (BAUMAN, 2011, p. 207).

Na escala nacional, a metrópole contemporânea brasileira é o espaço onde a segregação (e seu par dialético autosegregação) é superdimensionada, considerando que “que vai do mundo estranho dos objetos à reprodução do espaço urbano em fragmentos como extensão do mundo da mercadoria a todas as esferas da vida como condição de realização da reprodução capitalista” (CARLOS, 2018, p. 96). Dentre as mercadorias produzidas pelo sistema econômico existe uma “especial”, segundo Villaça (1986). O autor aponta três características que tornam a habitação uma mercadoria especial. A primeira se refere ao fato de que a habitação está atrelada ao solo, o que ao contrário de outras mercadorias, não pode ser reproduzido e distribuído pelo mercado. A segunda é a propriedade privada da terra que onera o preço final cobrado, o que acaba por periferizar as camadas mais pobres, lançando-as para as piores localizações. Por último, afirma que a relação entre o período de produção e de consumo dificulta o financiamento desta produção e torna complexa esse ciclo.

Quanto aos processos que tratam da produção de espaços habitacionais, Souza (2008) põe o processo “autossegregação” no mesmo patamar da “formação de enclaves territoriais” controlados por traficantes de drogas e/ou milícias, que juntamente com o abandono e decadência dos espaços públicos o que ele denominou “anemia do espaço público”, provoca não “apenas” um contexto de segregação, mas sim fragmentação do tecido sóciopolítico-espacial. Para o autor, o processo de fragmentação

tem a ver, obviamente, com *fragmentos*. E fragmentos são partes, frações de um todo que ou não se conectam mais, ou quase não se conectam mais umas com as outras: podem ainda “tocar-se”, mas não muito mais que isso. Claro está, ou deveria estar, que se trata de muito mais que de um processo de “diferenciação”. Menos óbvio é que se trata de algo que vai além, até mesmo, de um processo de “segregação” (SOUZA, 2008, p. 56).

O tempo continua fluido, reforçando sua liquidez, enquanto o espaço – residencial – torna-se cada vez mais rígido, como sólido. Onde não há mais “conexão”, “toque” com fronteiras cada vez mais definidas emerge uma verdadeira fragmentação do tecido sóciopolítico-espacial (SOUZA, 2008). Conforme apresentado por Sposito (2018), a cidade segregada do século XX, atualmente, é diferente por uma série de conteúdos. No mesmo sentido, ao investigar as metrópoles brasileiras do Rio de Janeiro e São Paulo, Souza (2008) observou o quanto a estrutura social está permeada pelo medo:

Em que circunstâncias a **violência** e a **insegurança** chegaram ao ponto de influenciar decisivamente a vida diária, os padrões de circulação no espaço e mesmo o **habitat** e as formas espaciais? (...) O que parece haver são épocas em que, por razões variadas, a presença do **medo** como fator condicionante e estruturante das relações sociais e da organização espacial é menor, sendo maior em outras. **Nossa época** pertence ao segundo tipo (SOUZA, 2008, p. 8, grifo nosso).

Até que ponto em “nossa época” e mais, em “nosso espaço”, a produção do *habitat* é influenciada pela violência e insegurança? Conforme destacado por Souza (2008), “nossa época” é marcada pelo *medo*. Em outro momento ele afirma que

Hoje, a violência é o espectro que ronda a todos, e em várias escalas: do terrorismo que sobressalta o Ocidente à violência cotidiana que aterroriza os mais privilegiados no Rio de Janeiro, em São Paulo... em Joanesburgo... em Nova Iorque, em Washington... a projeção desse espectro, filtrada e amplificada pela mídia, é o *medo*.

(...)

A “fobópole”, em uma palavra, é a espacialidade-síntese desse medo (SOUZA, 2006, p. 509).

Se “nossa época”, a contemporaneidade, é a era da modernidade líquida, o medo (que também é *líquido*), materializa-se na fobópole. A fobópole é o “nosso espaço” a ser investigado. Se a fobópole é

a escala primordial de análise, nela observa-se a produção de formas espaciais e de *habitats* específicos para responder a demanda do tempo atual.

Segundo Santos (2014) “toda criação de objetos responde a condições sociais e técnicas presentes num dado momento histórico, sua reprodução também obedece a condições sociais” (SANTOS, 2014, p. 68). Assim, é nesse contexto que surgem os “enclaves urbanos com bordas enrijecidas, notáveis entre os ‘produtos espaciais’ do neoliberalismo transnacional” (GRAHAM, 2016, p. 171). Na perspectiva de Graham as arquiteturas dos “enclaves urbanos com bordas enrijecidas”

operam “na falsa esperança de criar rigidez e garantir a diferença” em meio às volatilidades e polarizações da vida na cidade contemporânea. É por meio delas que se materializa o “outro”: quanto mais se constroem espaços domésticos capsulares e luxuosos, com seu fascínio mítico da certeza, da homogeneidade, da ordem e do controle, mais eles estão sendo cercados por configurações de tentativas de afastamento da cidade aberta perigosa, racializada e muitas vezes tomada pela pobreza (GRAHAM, 2016, p. 177).

Se na perspectiva de Graham há destaque para o papel habitacional dos enclaves urbanos, na perspectiva de Caldeira (2000) os “enclaves fortificados” vão além disto. Para esta última,

Os enclaves fortificados incluem conjuntos de escritórios, shopping centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos. Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão (CALDEIRA, 2000, p. 258-259).

Para a autora, os condomínios fechados são a versão residencial dos “enclaves fortificados”. Segundo ela, “o ideal do condomínio fechado é a criação de uma ordem privada na qual os moradores possam evitar muitos dos problemas da cidade e desfrutar um estilo de vida alternativo com pessoas do mesmo grupo social” (CALDEIRA, 2000, p. 275).

Para Vasconcelos (2018) esta estratégia de autosegregação é fruto de uma decisão voluntária, onde os loteamentos e condomínios fechados representam “uma forma radical de agrupamento residencial defensivo que procura juntar os semelhantes e excluir os diferentes e impedir o acesso dos indesejáveis” (VASCONCELOS, 2018, p. 27).

Souza (2008) destaca o medo e sentimento de insegurança como disseminadores deste tipo de habitat:

O antigo conceito antropogeográfico de *habitat* diz respeito ao *padrão espacial de distribuição das habitações*: *habitat* nucleado, *habitat* disperso, *habitat* linear... Uma *gated community* corresponde a um *habitat* nucleado e murado, por razões de segurança. Sob a influência do *medo*, do *sentimento de insegurança* que se dissemina, morar em casas isoladas e mesmo em prédios de apartamentos que não estejam protegidos pelo aparato de segurança de um verdadeiro “condomínio exclusivo” vai-se apresentando como uma opção cada vez menos atraente em favor do tipo de *habitat* representado por uma *gated community*. A organização espacial da cidade se vai, na esteira disso, modificando (SOUZA, 2008, p. 71-72).

*Gated community* no caso dos Estados Unidos da América, “condomínio exclusivo”, “condomínio”, “loteamento fechado”, “enclave fortificado”, no caso brasileiro, são denominações que a – grosso modo – referem-se ao mesmo processo e sua respectiva forma: a fragmentação socioespacial e os Espaços Residenciais Fechados. Os moradores de condomínio, aqui entendidos como Espaços Residenciais Fechados, “mantêm-se fora da desconcertante, perturbadora e vagamente ameaçadora – por ser turbulenta e confusa – vida urbana, para se colocarem “dentro” de um oásis de tranquilidade e segurança” (BAUMAN, 2012b, p. 20).

As formas que adquirem o ERF são delimitadas por cercas, grades e muros, que impõe limites àqueles que não pertencem a estrutura social do espaço fechado. Segundo Sposito e Góes (2013)

Se os muros medievais demarcavam a unidade espacial da cidade, continente de diferenças, os que circundam esses novos espaços residenciais têm como razão precípua separar os desiguais, reforçando e mudando o valor das diferenças, atualmente expressas sob a forma de novos modos de separação social (SPOSITO; GÓES, 2013, p. 67).

Bernardes e Soares Júnior (2007) analisaram os “condomínios horizontais fechados” na metrópole de Goiânia, destacando que esta forma não é novidade em si, considerando seu surgimento na década de 1970 e 1980 em São Paulo, contudo a disseminação pelo país desde os anos 1990 desperta atenção. O combate à criminalidade e a busca por segurança são os motores da difusão desta forma habitacional, porém, “além do medo da violência, acentua-se o medo ‘do outro’, principalmente os indivíduos pertencentes a categorias sociais distintas” (CERQUEIRA, 2015, p. 198).

Barcellos e Mammarella (2007) afirmam que na comercialização desse tipo de moradia, mercadoria-habitação, o *marketing* tem papel central, onde o ideal de vizinhança, a presença de amenidades, a garantia de contato com a natureza, juntamente com a proteção contra a violência são exploradas como uma “nova forma de viver” nas propagandas. O ideal de proteção contra o acesso externo por meio de portaria, o fechamento com muros e “planos de segurança personalizados” são destaques no anúncio de um produtor de ERF de Cidade Ocidental, município goiano da Área Metropolitana de Brasília, conforme a Figura 2, enquanto o condomínio vertical da Região Administrativa de Águas Claras no DF, apresentado na Figura 3, é “muito mais que um condomínio”, sendo, de acordo com a propaganda, “um conceito de morar bem”.

Figura 2 - Cidade Ocidental (GO): Anúncio *online* de um Espaço Residencial Fechado, 2021.



Fonte - ALPHAVILLE URBANISMO (2021).

Figura 3 - Águas Claras (DF): Anúncio *online* de um Espaço Residencial Fechado, 2021.



Fonte - BRASAL INCORPORAÇÕES (2021).

Dessa forma, é assim que a fragmentação se apresenta: como processo, portanto como conteúdo espacial, ou seja, geográfico, atrelado a formas, funções e estrutura social que o movimenta. Nesta análise, a realidade aponta para a desregulamentação e enfraquecimento do poder Estado, gerando insegurança e medo, que tem suas implicações espaciais. A investigação da distribuição dos ERF sobre a Área Metropolitana de Brasília contribui para lançar luz sobre este processo que se desdobra sobre o espaço e tem vinculação direta à subjetividade da experiência individual e coletiva da vida humana.

## A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS NA ÁREA METROPOLITANA DE BRASÍLIA

Analisar a produção de ERF na AMB pode ter como ponto de partida o caso específico do Distrito Federal, a metrópole em sentido estrito, tanto da perspectiva institucional como da espacial. A Tabela 4 apresenta esta realidade.

Tabela 4 - Distrito Federal (DF): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados no Distrito Federal entre 2018-2020.

Ano	Tipo de implantação	Quantidade
2018	Condomínio	181.191
	Isolado	16.167
2019	Condomínio	128.608
	Isolado	17.364
2020	Condomínio	65.559
	Isolado	10.308
<b>TOTAL</b>		<b>419.197</b>

Fonte - BANCO CENTRAL DO BRASIL (2021). Organizado pelos Autores.

Conforme a Tabela 4, das 419.197 operações de crédito imobiliário com imóveis localizados no Distrito Federal, 375.358 unidades eram do tipo de implantação condomínio, enquanto 43.839 eram do tipo isolado. Da perspectiva temporal, o ano de 2018 tem protagonismo em quantidade de imóveis em condomínio. Quando analisada a produção de imóveis isolados, tem destaque o ano de 2019. É possível observar ainda o aquecimento da atividade imobiliária e seu respectivo enfraquecimento uma vez que em 2018 foram realizados 197.358 negócios, enquanto em 2019 o total foi de 145.972 e em 2020, a última série, apenas 75.867.

A produção de ERF nos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília será investigada a partir dos dados da Tabela 5.

Tabela 5 - Área Metropolitana de Brasília (AMB): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados nos municípios goianos entre 2018-2020.

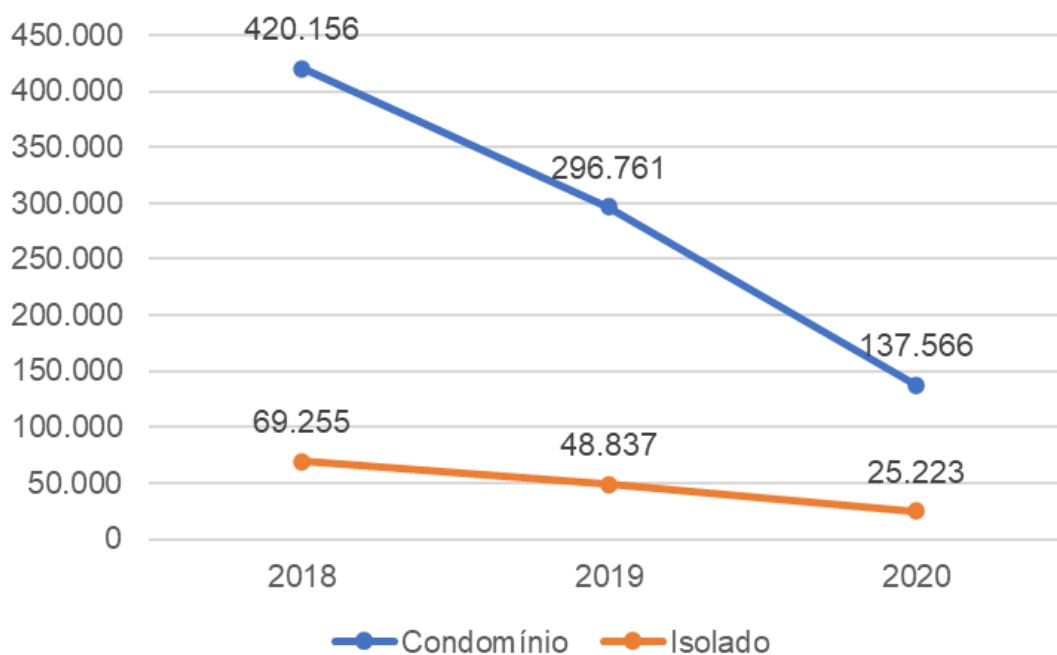
Município	Tipo de implantação	Quantidade
Águas Lindas de Goiás	Condomínio	130.265
	Isolado	18.146
Cidade Ocidental	Condomínio	79.870
	Isolado	2.579
Luziânia	Condomínio	62.103
	Isolado	26.045
Novo Gama	Condomínio	4.074
	Isolado	632
Planaltina	Condomínio	27.461
	Isolado	28.936
Santo Antônio do Descoberto	Condomínio	2.570
	Isolado	19.182
Valparaíso de Goiás	Condomínio	172.782
	Isolado	3.956
<b>TOTAL</b>		<b>578.601</b>

Fonte - BANCO CENTRAL DO BRASIL (2021). Organizado pelos Autores.

Ao comparar a Tabela 4 com a Tabela 5, observa-se que no período investigado os municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília tiveram maior quantidade geral de operações de crédito (578.601) do que o próprio Distrito Federal (419.197). No caso específico da Tabela 5, o município de Valparaíso de Goiás merece destaque em dois aspectos. O primeiro deles, diz respeito a quantidade total, liderando o ranking (176.738), seguido por Águas Lindas de Goiás (148.411) e Luziânia (88.148). Quando analisada apenas a implantação do tipo condomínio, Valparaíso de Goiás também lidera (172.782), seguida novamente por Águas Lindas de Goiás (130.265) e Cidade Ocidental (79.870).

Retomando a análise da perspectiva temporal, e agora adicionando o Distrito Federal, foi elaborada a Figura 4, que apresenta as operações crédito imobiliário ordenados por série temporal e o respectivo tipo de implantação dos imóveis de garantia.

Figura 4 - Área Metropolitana de Brasília (AMB): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados na AMB entre 2018-2020.

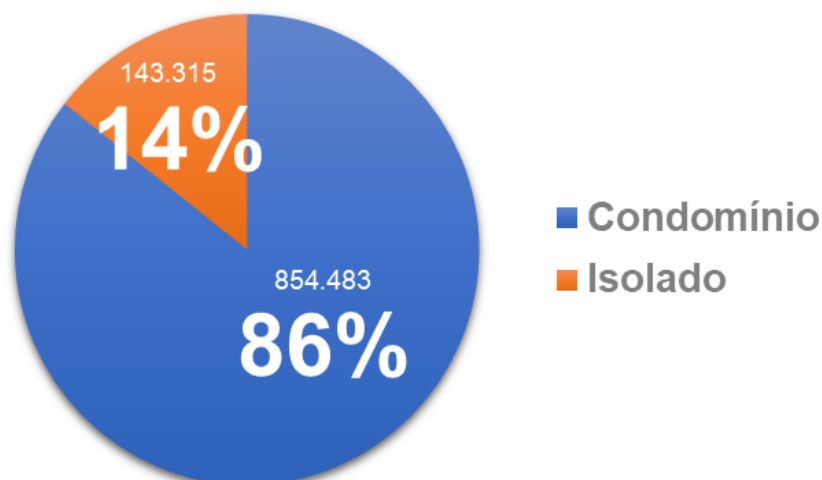


Fonte - BANCO CENTRAL DO BRASIL (2021). Organizado pelos Autores.

Da Figura 4 observa-se como a atividade imobiliária sofreu um declínio no intervalo pesquisado, deixando o ponto inicial em 2018 com 489.411 operações, chegando em 2020 com 162.789. Quando analisado o declínio por tipo de implantação dos imóveis, aqueles em condomínio tiveram queda de 67% se comparados ao primeiro momento, enquanto os isolados caíram 64%.

Ainda considerando toda a Área Metropolitana de Brasília, de todas as operações de crédito imobiliário realizadas, observa-se o destaque para aqueles que possuíam imóveis do tipo de implantação em condomínio. Do total de 997.798, eram imóveis isolados 143.315 e 854.483 em condomínio, correspondendo a 14% e 86% respectivamente, conforme apresentado na Figura 5.

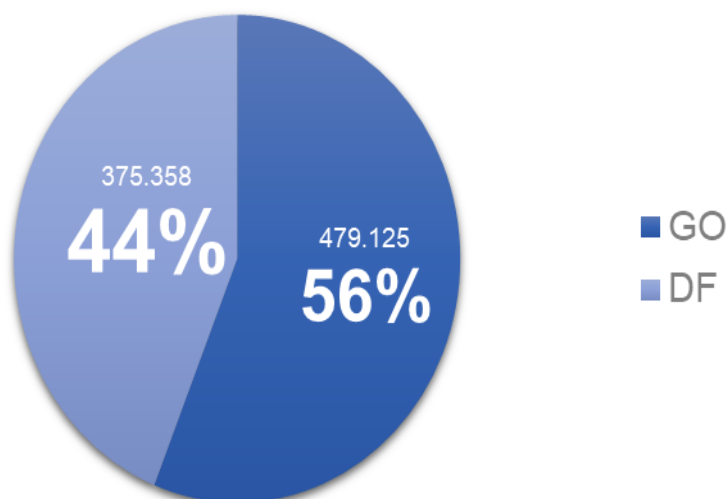
Figura 5 - Área Metropolitana de Brasília (AMB): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados na AMB, por tipo de implantação, entre 2018-2020.



Fonte - BANCO CENTRAL DO BRASIL (2021). Organizado pelos Autores.

Ao considerar exclusivamente os imóveis do tipo de implantação em condomínio, foi criada a Figura 6, que apresenta de maneira percentual e quantitativa as operações de crédito na Área Metropolitana de Brasília.

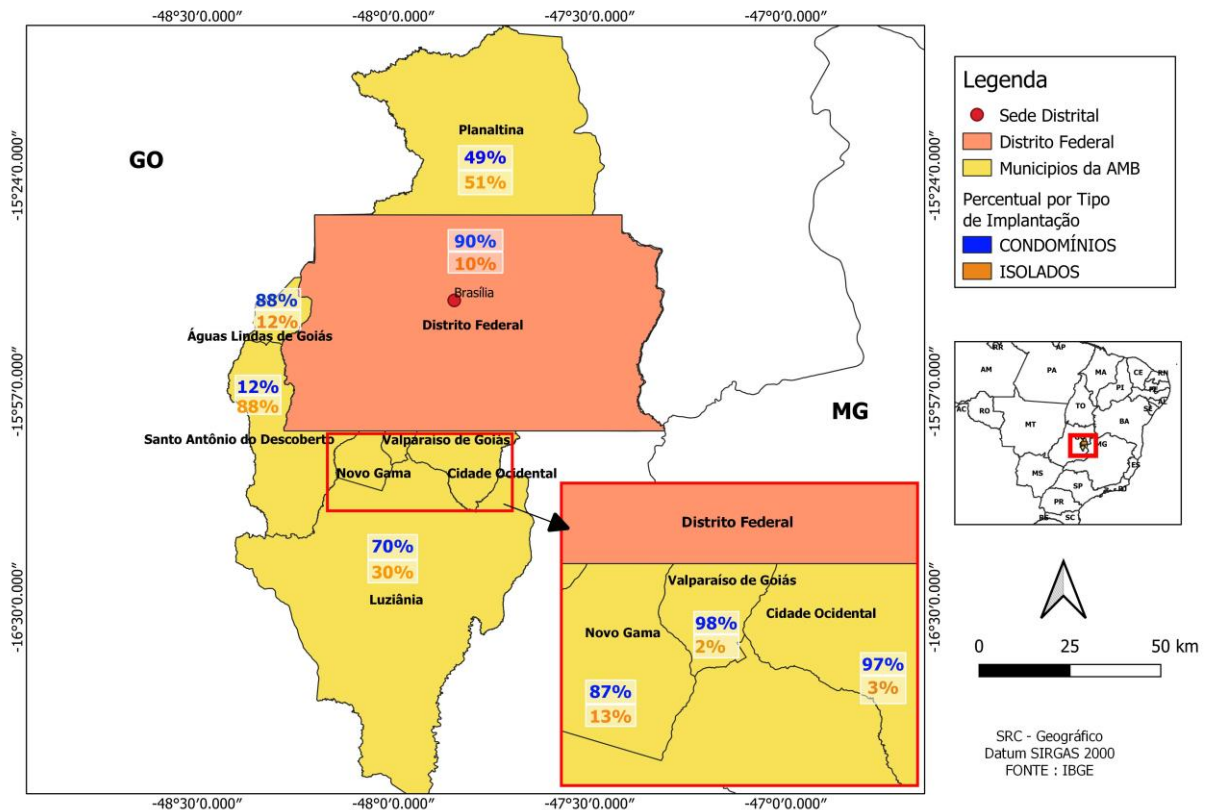
Figura 6 - Área Metropolitana de Brasília (AMB): Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados na AMB, do tipo de implantação em condomínio, entre 2018-2020.



Fonte - BANCO CENTRAL DO BRASIL (2021). Organizado pelos Autores.

De todas as operações realizadas para imóveis do tipo em condomínio, 56% delas (479.125) foram nos municípios goianos da Área Metropolitana de Brasília, consequentemente no Distrito Federal 44% (375.358). A última análise é baseada na Figura 7, que destaca o percentual de imóveis comercializados na AMB por tipo de implantação em cada município e também no DF.

Figura 7 - Área Metropolitana de Brasília (AMB). Operações de crédito imobiliário com imóveis de garantia localizados na AMB, por município e tipo de implantação, entre 2018-2020.



Fonte - BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2021. Organizado pelos Autores.

Nota-se que percentualmente Valparaíso de Goiás também se destaca quando se trata dos imóveis em condomínio – mais uma vez liderando o *ranking*. De todas as operações de crédito realizadas neste município, 98% delas envolviam imóveis deste tipo de implantação, seguido de Cidade Ocidental (97%) e do Distrito Federal (90%). Na outra ponta, quando investigados apenas os imóveis isolados, somente dois municípios alcançaram mais da metade das operações, sejam eles Santo Antônio do Descoberto (88%) e Planaltina (51%).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como possui características únicas impostas diretamente pela Constituição Federal de 1988, a União instituiu a RIDE DF como uma alternativa para organizar o espaço em volta da capital federal. Todavia, ela acabou sendo composta por municípios goianos e até mesmo do estado de Minas Gerais que guardam pouca semelhança entre si e também em relação ao próprio Distrito Federal. Além disso, mesmo institucionalmente estabelecida, na realidade empírica este arranjo pouco contribui para alcançar os objetivos pretendidos. Assim, a RIDE DF representa a perspectiva institucional, na escala regional.

Por outro lado, as relações espaciais dos municípios goianos mais próximos de Brasília tornaram-se cada vez mais acentuadas gerando a necessidade de que o poder federal, distrital, estadual (de Goiás) e os municípios envolvidos nesta espacialidade planejem e executem ações conjuntas para promover o desenvolvimento desta região. Por meio da análise, observou-se como a discussão acerca dessas ações institucionais inicia um movimento de migração da escala exclusivamente regional, tratada na RIDE DF, para a escala metropolitana. No ano de 2018, há o aumento na quantidade de municípios integrantes da RIDE DF, mas por outro lado, existe também a iniciativa de permitir o DF integrar região metropolitana criada por outra unidade da federação. Essa última ação



aponta para uma direção diferente do que estava sendo praticado até então, ainda que sua vigência tenha expirado, com foco na perspectiva espacial, dessa vez, na escala metropolitana.

Da análise do consumo de ERF na Área Metropolitana de Brasília é possível apontar três conclusões. A primeira é que os ERF representam a forma de um processo mais amplo, o processo de fragmentação socioespacial. A modernidade líquida é marcada pelo medo e pela insegurança, e assim o condomínio (em sentido amplo) é o agrupamento defensivo que responde a necessidade de se proteger na fobópole da primeira parte do século XXI. A pesquisa evidencia o fato de que os Espaços Residenciais Fechados são o *lócus* privilegiado para a habitação na atualidade. Por mais que o número de negócios envolvendo imóveis tenha diminuído progressivamente no intervalo investigado, a relação entre os tipos de implantação permaneceu praticamente inalterada, com destaque total para os imóveis em ERF.

A segunda conclusão é que apesar das desigualdades socioespaciais existentes entre os moradores do núcleo metropolitano, DF e dos municípios goianos da AMB, foi possível constatar que os ERF foram protagonistas quando o assunto é consumo da mercadoria-habitação em ambos os recortes. Ainda que a renda e a localização sejam determinantes na maneira que as pessoas se apropriam do espaço urbano, foi observada a clara preferência por espaços fechados nos dois lados da fronteira entre o Distrito Federal e Goiás.

Por fim, conclui-se que na Área Metropolitana de Brasília o processo de fragmentação socioespacial, representado pelos ERF, está em intensificação, sugerindo que estas formas geográficas com função habitacional continuarão a ser prioritariamente produzidas, tanto na metrópole em *stricto sensu*, Brasília, como nos municípios goianos tomados pela sua espacialidade metropolitana.

## REFERÊNCIAS

- ALPHAVILLE URBANISMO. **Planalto central**, *Online*, 2021. Disponível em: <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/residencial/alphaville-planalto-central#zoom-close> Acesso em: 1 de setembro de 2021.
- BACEN – Banco Central do Brasil. **Informações sobre o mercado imobiliário**. 2021. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario> Acesso em: 1 de setembro de 2021.
- BARCELLOS, T. M. de; MAMMARELLA, R. **O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial nas metrópoles**. Fundação de Economia e Estatística. Textos para discussão Nº 19. Porto Alegre, 2007.
- BAUMAN, Z. **Modernidade líquida**. Rio de Janeiro: Zahar, 2011. Edição Digital.
- \_\_\_\_\_. **A sociedade individualizada**. Vidas contadas e histórias vividas. Rio de Janeiro: Zahar, 2012a. Edição Digital.
- \_\_\_\_\_. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2012b. Edição Digital.
- \_\_\_\_\_. **Comunidade**. A busca por segurança no mundo atual. Rio de Janeiro: Zahar, 2012c. Edição Digital.
- BERNARDES, G. D.; SOARES JUNIOR, A. A. Condomínios horizontais fechados: reflexão sobre a configuração do espaço intrametropolitano de Goiânia. **Sociedade e Cultura**, v. 10, n. 2, p. 209-225, 2007. <https://doi.org/10.5216/sec.v10i2.3142>
- BRASAL INCORPORAÇÕES. **Vitali Arquitetura de Lazer**. *Online*, 2021. Disponível em: <https://www.brasal.com.br/incorporacoes/empreendimentos/vitali-arquitetura-de-lazer/> Acesso em: 1 de setembro de 2021.
- BRASIL. Lei Nº 13.683, de 19 de junho de 2018**. Altera as Leis nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 (Estatuto da Metrópole), e 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana.
- CAIADO, M. C. S. Estruturação intra-urbana na região do Distrito Federal e entorno: a mobilidade e a segregação socioespacial da população. **Revista Brasileira de Estudos de População**, São Paulo, v. 22, n. 1, p. 55-88, 2005.
- CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2000.

CARLOS, A. F. A. A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. In VASCONCELOS, P. de A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs). **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2018. p. 95-110.

CERQUEIRA, E. D. V. As novas lógicas de fortificação residencial nas periferias metropolitanas de Belo Horizonte: quais impactos sobre a segregação social? **urbe Revista Brasileira de Gestão Urbana**. v. 7, n. 2, 2015. p. 195-210, 2015. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.007.002.SE04>

CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios** – PDAD. Destaques. Brasília: CODEPLAN, 2018. 4 p.

CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Águas Lindas de Goiás. Brasília: CODEPLAN, 2015a. 73 p.

CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Cidade Ocidental. Brasília: CODEPLAN, 2017a. 146 p.

CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Luziânia. Brasília: CODEPLAN, 2017b. 140 p.

CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Novo Gama. Brasília: CODEPLAN, 2017c. 71 p.

CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Planaltina. Brasília: CODEPLAN, 2015b. 58 p.

CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Santo Antônio do Descoberto. Brasília: CODEPLAN, 2017d. 72 p.

CODEPLAN – Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios** – PMAD. Valparaíso de Goiás. Brasília: CODEPLAN, 2019. 73 p.

DOURADO, J. A produção da habitação vertical na periferia da metrópole: o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás. **Dissertação** (Mestrado em Geografia) - Instituto de Ciências Humanas, Universidade de Brasília, Brasília, 2018.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de Influência das Cidades** – REGIC. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

IMB – Instituto Mauro Borges de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos. **Mobilidade pendular da população em Goiás**. Gerência de Estudos Socioeconômicos e Especiais. Estudos do IMB. 2012. 51 p.

FERREIRA, I. C. B. Gestão do território e novas territorialidades. In PAVIANI, A. (Org.) **Brasília – Gestão urbana: conflitos e cidadania**. Brasília: Universidade de Brasília, 1999. p. 135-143.

FIRKOWSKI, O. L. C. de F. Por que as Regiões Metropolitanas no Brasil são Regiões mas não são Metropolitanas. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 122, p. 19-38, 2012.

GRAHAM, S. **Cidades sitiadas**. O novo urbanismo militar. São Paulo: Boitempo, 2016. Edição Digital.

GUIMARÃES, E. N.; LEME, H. J. de C. Brasília: Uma metrópole singular no Centro-Oeste Brasileiro. **Revista Economia Ensaios**, Uberlândia, v. 15, n. 1, 2000.

JATOBÁ, S. U. S. Crescimento urbano na metrópole de Brasília: potencial e limitações. In PAVIANI, A.; et al. (Orgs). **Brasília 50 anos: da capital a metrópole**. Brasília: Editora UnB, 2010. p. 307-338.

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

\_\_\_\_\_. **Metrópole, Metropolização e Regionalização**. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.

PAVIANI, A. Geografia urbana do Distrito Federal: evolução e tendências. **Espaço e Geografia**, Brasília, v. 10, n. 1, p. 1-22, 2007.

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço**. 4ª edição. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2014.

SCHVASBERG, B. Do Plano Piloto a Brasília metropolitana: considerações sobre planos diretores e planejamento metropolitano. In PAVIANI, A. (Orgs., et al.). **Brasília 50 anos** – da capital a metrópole. Brasília: Universidade de Brasília, 2010. p 253-279.

SOUZA, M. L. de. **A prisão e a ágora**. Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

\_\_\_\_\_. **Fobópole**. O medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SPOSITO, M. E. B. Metropolização do espaço – cidades médias, lógicas econômicas e consumo. In FERREIRA, A.; RUA, J.; MATTOS, R. C (Orgs.). **Desafios da metropolização do espaço**. Rio de Janeiro: Consequência, 2015. p. 125-151.

\_\_\_\_\_. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In VASCONCELOS, P. de A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2018. p. 61-93.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: UNESP, 1ª Edição, 2013. 359 p.

VASCONCELOS, P. de A. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In VASCONCELOS, P. de A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Orgs.). **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2018. p. 17-37.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. Global Editora. São Paulo. 1986. 123 p.

---

Recebido em: 09/09/2021

Aceito para publicação em: 21/02/2022