

BRASÍLIA: MORADIA E EXCLUSÃO

Taguatinga →
RETORNO →
↑ Aterro Sanitário

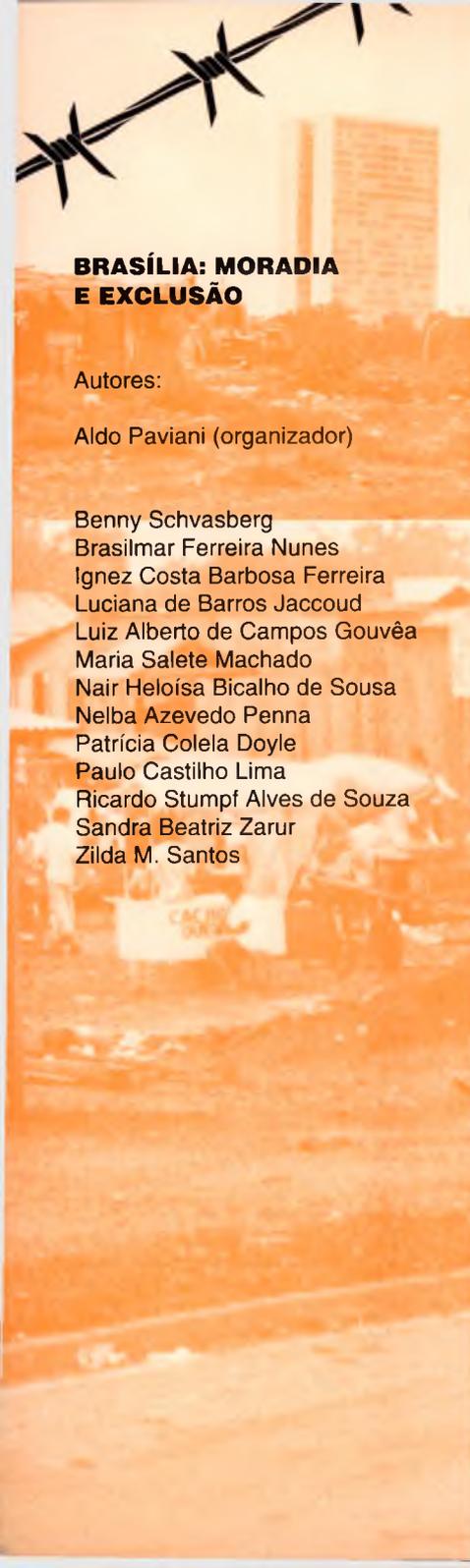
ALDO PAVIANI (ORG.)

Coleção Brasília

EDITORA



UnB



BRASÍLIA: MORADIA E EXCLUSÃO

Autores:

Aldo Paviani (organizador)

Benny Schvasberg
Brasilmar Ferreira Nunes
Ignez Costa Barbosa Ferreira
Luciana de Barros Jaccoud
Luiz Alberto de Campos Gouvêa
Maria Salete Machado
Nair Heloísa Bicalho de Sousa
Nelba Azevedo Penna
Patrícia Colela Doyle
Paulo Castilho Lima
Ricardo Stumpf Alves de Souza
Sandra Beatriz Zarur
Zilda M. Santos

BRASÍLIA — MORADIA E EXCLUSÃO



FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

Reitor

João Cláudio Todorov

Vice-Reitor

Erico Paulo Siegmar Weidle

EDITORA UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

Diretor

Alexandre Lima

CONSELHO EDITORIAL

Presidente

Emanuel Araújo

Alexandre Lima

Álvaro Tamayo

Aryon Dall Igna Rodrigues

Dourimar Nunes de Moura

Emanuel Araújo

Euridice Carvalho de Sardinha Ferro

Lúcio Benedito Reno Salomon

Marcel Auguste Dardenne

Sylvia Ficher

Vilma de Mendonça Figueiredo

Volnei Garrafa

Aldo Paviani
(organizador)

BRASÍLIA

MORADIA E EXCLUSÃO

NEUR
Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais

CEAM
Centro de Estudos Avançados
Multidisciplinares da UnB



Direitos exclusivos para esta edição:
EDITORA UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA
SCS Q.02 - Bloco C - N^o 78 - Ed. OK - 2^o andar
70300-500 - Brasília - DF
Fax: (061) 225-5611

Copyright © 1996

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta publicação poderá ser armazenada ou reproduzida por qualquer meio sem a autorização por escrito da editora.

Impresso no Brasil

EDITOR

MARCELO CARVALHO DE OLIVEIRA

PREPARAÇÃO DE ORIGINALS

CECÍLIA SHIZUE FUJITA DOS REIS

REVISÃO

REJANE DE MENESES E YANA PALANKOF

ACOMPANHAMENTO EDITORIAL

JOELITA DE FREITAS ARAÚJO

EDITORAÇÃO ELETRÔNICA

RAIMUNDA DIAS

CAPA

CARLOS MAGNO DO AMARAL, com fotos de **ANDRÉ ABRAHÃO**

SUPERVISÃO GRÁFICA

ELMANO RODRIGUES PINHEIRO

ISBN: 85-230-0420-3

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Central
da Universidade de Brasília

B823 Brasília, moradia e exclusão / Aldo Paviani (organizador). — Brasília :
Editora Universidade de Brasília, 1996. *OK*.
250 p.

1. Planejamento do espaço urbano. 2. Urbanismo. I. Paviani, Aldo
(organizador).

CDU - 711.4(817.4)

SUMÁRIO

Notas sobre os autores 7

Prefácio 11

Brasilmar Ferreira Nunes

Apresentação 17

Aldo Paviani

HABITAÇÃO: HISTÓRIA, INSTITUIÇÕES E ESPAÇO URBANO

Habitação: novos enfoques e perspectivas 27

Ricardo Stumpf e Zilda M. Santos

Taguatinga: uma história candanga 53

Nair Heloísa Bicalho de Sousa, Maria Salete Machado e Luciana de Barros Jaccoud

Vila Planalto: um caso de resistência popular 81

Sandra Beatriz Zarur

Comercialização de habitações populares em Brasília 115

Patrícia Colela Doyle

Habitação e urbanização popular: os recursos do trabalhador?

A apropriação da “fonte de Manon” em Brasília 139

Benny Schvasberg

GESTÃO URBANA, TRABALHO E EXCLUSÃO

A especulação imobiliária em Brasília e a hipótese do uso da contribuição de melhoria 169

Paulo Castilho Lima

Brasília: novos rumos para a periferia 189

Ignez Costa Barbosa Ferreira e Nelba Azevedo Penna

A realidade da metrópole: mudança ou transformação na cidade? 213

Aldo Paviani

Habitação e emprego: uma política habitacional de interesse social 231

Luiz Alberto de Campos Gouvêa

NOTAS SOBRE OS AUTORES

ALDO PAVIANI, gaúcho, geógrafo, livre-docente (UFMG, 1977), professor titular, docente do Departamento de Geografia da Universidade de Brasília desde 1969. Organizador das coletâneas *Brasília, ideologia e realidade* (1985), *Urbanização e metropolização* (1987), *Brasília, a metrópole em crise* (1989), *A conquista da cidade* (1991), *Cadernos do Ceam/Neur*. Ex-coordenador de pesquisas do Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais (Neur), ex-diretor do Centro de Estudos Avançados Multidisciplinares da UnB (Ceam-UnB). Consultor do PADCT/MCT, onde coordena o GT do Subprograma Ciamb (Ciências Ambientais). Diretor do Instituto de Ciências Humanas. Dedicar-se a pesquisas sobre o processo de urbanização em áreas metropolitanas.

BENNY SCHVASBERG, arquiteto, mestre em planejamento urbano (UFRJ, 1989) e doutor em sociologia urbana (UnB, 1993). Professor adjunto do Departamento de Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UnB e pesquisador do Neur/Ceam. Dedicar-se ao estudo da habitação e urbanização popular. Desenvolve pesquisa sobre os impactos de alocação espacial dos equipamentos coletivos no processo de urbanização, como subsídio ao planejamento e ao desenho urbano.

IGNEZ COSTA BARBOSA FERREIRA, carioca, licenciada e bacharel em geografia (UFRJ, 1960), com especialização em geografia na Universidade de Paris-França (1962) — diploma de “Expert-Geographe”. Geógrafa do Conselho Nacional de Geografia — IBGE (1961-1967). Professora (Adjunto 4) aposentada da Universidade de Brasília. Atualmente é pesquisadora associada do Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais (Neur/Ceam) da Universidade de Brasília. Tem desenvolvido pesquisas voltadas para problemáticas da urbanização e do planejamento urbano, com diversos trabalhos publicados sobre esses temas em periódicos e como capítulos de livros.

LUIZ ALBERTO DE CAMPOS GOUVÊA, mineiro, morador de Brasília há mais de vinte anos. Arquiteto especializado em planejamento

habitacional e mestre em planejamento urbano (UnB, 1988). Participou, entre 1980 e 1991, como arquiteto do GDF, na elaboração de vários projetos urbanos e de trabalhos de planejamento urbano. Ex-professor de urbanismo da PUC/Goiás e da Unesp/Rio Claro. Colaborou na coletânea *A conquista da cidade* com o artigo “A capital do controle e da segregação social” (1991). É professor na Universidade de Brasília, diretor do Sindicato dos Arquitetos do DF e assessor de várias associações de moradores de Brasília. Desenvolve pesquisa sobre a forma urbana e o meio ambiente para o doutoramento em estruturas ambientais urbanas da Universidade de São Paulo.

LUCIANA DE BARROS JACCOUD, carioca, socióloga (UnB, 1981), mestre em sociologia (UFPE, 1986). Atualmente, está cursando o Programa Doutorado em Políticas Sociais na École des Hautes Études en Sciences Sociales, em Paris. É autora de *Na lei ou na marra: movimentos sociais em crise política em Pernambuco 1955-1968* e co-autora do livro *A conquista da cidade: movimentos populares em Brasília*, no qual colaborou com o artigo “Lutas sociais: populismo e democracia — 1960/1964”.

MARIA SALETE MACHADO, gaúcha, socióloga graduada pela UFRGS (1972), mestre em sociologia (UnB, 1977) e doutora em sociologia (USP, 1989). É professora do Departamento de Sociologia da UnB, coordenadora da linha de pesquisa sociologia urbana, no curso de graduação e no programa de pós-graduação. Participante da Anpocs, no grupo Lutas Urbanas, com trabalhos a respeito do “Estado e movimentos sociais”, “A violência urbana”, “Violência e meninos de rua no DF”. Publicou, recentemente, “Leitura da cidade: Rubem Fonseca e a violência urbana”, na revista *Cerrados*, Brasília, Editerra Editorial.

NAIR HELOÍSA BICALHO DE SOUSA, paulista, bacharel em ciências sociais (USP, 1972), mestre em sociologia (UnB, 1978) e doutora em sociologia (USP, 1994). Participa, como pesquisadora, dos seguintes núcleos do Ceam-UnB: Núcleo de Estudos para a Paz e Direitos Humanos; Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais e Núcleo de Estu-

dos do Brasil Contemporâneo. Está vinculada ao Ipea (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) e tem colaborado como professora convidada no mestrado em administração da UnB. É autora de *Construtores de Brasília*, Vozes, 1983, e co-autora de, entre outros livros, *A conquista da cidade: movimentos populares em Brasília* (UnB, 1991) e *Introdução ao direito do trabalho* (1993).

NELBA AZEVEDO PENNA, gaúcha, bacharel em geografia (UFSM), mestre em planejamento urbano (FAU/UnB, 1991) com a dissertação *Política urbana: a ação do Estado no Distrito Federal*. Presentemente é professora do Departamento de Geografia da Universidade de Brasília, doutoranda em geografia (USP) e pesquisadora do Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais (Neur/Ceam-UnB), desenvolvendo pesquisas na linha de urbanização e planejamento urbano.

PATRÍCIA COLELA DOYLE, mineira, residente em Brasília desde 1958. Graduou-se em sociologia e ciências políticas pela UnB (1977). Mestre em planejamento urbano (FAU/UnB, 1991). Funcionária do governo do Distrito Federal, atualmente é assessora na Câmara Legislativa. Área de interesse: habitação popular, planejamento urbano, uso e ocupação da terra.

PAULO CASTILHO LIMA, carioca, arquiteto formado pela Universidade do Brasil/Rio de Janeiro (1962), mestre em planejamento urbano (UnB, 1991). Professor assistente da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. Coordenador do Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais (Neur/Ceam-UnB).

RICARDO STUMPF ALVES DE SOUZA, nasceu no Rio de Janeiro, em 1951. Arquiteto (UFRGS, 1981), com especialização em desenho urbano (UnB, 1984). Desenvolveu projetos na área de habitação popular em Porto Alegre/RS, Lages/SC, Itabuna/BA e Ceilândia/DF. Livros publicados: *Repensando a arquitetura* (Thesaurus, 1985) e *Contracorrenteza* (Thesaurus, 1993). Professor da UnB em 1994, nas disciplinas funções complexas e problemas especiais — habitação popular.

SANDRA BEATRIZ BARBOSA DE CERQUEIRA ZARUR, bacharel em ciências sociais (UnB, 1978), mestre em planejamento urbano (UnB, 1991), SPURS Fellow do MIT 1991/92, mestre em planejamento regional e políticas públicas (MIT, 1993). Foi diretora da Divisão de Pesquisa do Departamento de Patrimônio Histórico e Artístico do DF. Pesquisadora do Neur/Ceam-UnB e chefe do Núcleo de Informações Sociais do Instituto de Planejamento Territorial e Urbano (IP/DF). Defendeu as dissertações: *A sobrevivência da Vila Planalto: de acampamento pioneiro a bairro histórico de Brasília* e *From bad to good government: the case of three local governments in Ceará, Brazil*. Áreas de interesse: movimentos sociais, desenvolvimento de comunidades, planejamento participativo, desenvolvimento regional, administração municipal e políticas públicas.

ZILDA MARIA DOS SANTOS, carioca, arquiteta (UFRJ, 1964), com mestrado na Coppe (UFRJ, 1986). Participa de projetos de habitação popular desde 1964 (Brás de Pina-RJ). Em Curitiba, desenvolveu os planos diretores de Maringá e Paranaguá, trabalhando ainda na Cohab-CT. Na Cohab-Volta Redonda desenvolveu conjuntos habitacionais em Três Rios, Resende, Volta Redonda e Cachoeira Paulista. Em 1973, no BNH, participou da montagem dos projetos Cura e Promorar/Rio. Professora de projeto na Fundação Rosemar Pimentel, Barra do Pirai, Santa Úrsula e UFF. Atualmente, ministra a disciplina problemas especiais — habitação popular na FAU/UnB.

**GESTÃO URBANA, TRABALHO E
EXCLUSÃO**

A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM BRASÍLIA E A HIPÓTESE DO USO DA CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Paulo Castilho Lima

Introdução

Este trabalho tem por finalidade apresentar evidências de especulação imobiliária em áreas urbanas de Brasília e formular a hipótese do uso da contribuição de melhoria como forma de controle dessa especulação.

Neste caso, Brasília é entendida conforme a definição adotada pelo IBGE, englobando a área do Distrito Federal (DF) com suas regiões administrativas. Em uma dessas regiões e com a mesma denominação de Brasília está o Plano Piloto, onde se localiza a sede do governo federal e do governo do DF.

O Distrito Federal é formado por terras públicas, terras em processo de desapropriação pelo governo e terras de propriedade privada. As manchas urbanas existentes não se apresentam sob a forma de um *continuum*, sendo ligadas por vias expressas que atravessam grandes extensões de uso rural e de proteção ambiental.

Brasília, sinônimo do DF urbano, apresenta aspectos peculiares, dos quais citaremos quatro que interessam diretamente a este trabalho.

O primeiro refere-se ao aspecto fundiário, tendo em vista que mais de 60% da área pertence ao Estado, como resultado das desapropriações necessárias à instalação da nova capital.

O segundo diz respeito à sua implantação, decorrente de vários planos ordenadores de uso e ocupação da terra, elaborados a partir de um plano piloto.

O terceiro ocorre pelo fato de sua curta existência. Em 1960 inaugura-se o Plano Piloto, numa área sem passado urbano, ou seja, sem nenhum antecedente de assentamento e serviço público. A mesma

situação também se verifica com as demais áreas urbanas, à exceção de Planaltina e Brazlândia, preexistentes à nova capital.

O último, relativo à localização do governo federal, apresenta a situação ímpar de coexistir com a sede do governo do DF. Essa situação é intensificada pela existência de longo período de governo autoritário. Somente a partir de 1990 foi estabelecida a representação democrática do DF, mediante eleições para governador e membros do Legislativo do Distrito Federal.¹

Nesse período, Brasília, e em especial o Plano Piloto, recebe verbas federais para a complementação de sua instalação e despesa de manutenção, variando a intensidade conforme os períodos governamentais.

Esses aspectos tornam possível a formação de um quadro urbano diferenciado das demais cidades brasileiras, do qual destacamos a produção das obras públicas necessárias à qualidade de vida da população.

Sua implantação faz parte de um processo decisório da política urbana e inclui dois aspectos principais: a destinação de verbas e a localização das obras. Tal processo produz uma gama de interesses específicos que resulta na valorização das áreas beneficiadas por obras públicas e na especulação dos imóveis localizados nessas áreas.

Este trabalho procura evidenciar especificamente a especulação em lotes urbanos dos Lagos Sul e Norte do Plano Piloto e apresenta, para seu controle, a hipótese do uso da Contribuição de Melhoria (CM).

A CM, em sua forma original, é um instrumento aplicado com a finalidade específica de tributar a valorização imobiliária decorrente de obras públicas. Estudos recentes, no entanto, também a consideram como instrumento de planejamento urbano, pelas conseqüências de seu uso na morfologia da área beneficiada.

Apesar de sua longa existência, a CM tem pouco uso no Brasil. No entanto, as recentes tendências da gestão pública, sob a forma de

¹ Em governos autoritários, o cerceamento dos mecanismos democráticos enseja a proliferação de decisões de difícil controle público. Nas áreas urbanas verifica-se a intensificação das tendências segregacionistas do sistema capitalista.

parceria entre a área pública e a privada,² justificam uma tentativa de utilização mais intensa desse mecanismo de intervenção governamental.

As informações básicas para este trabalho têm origem em recente pesquisa, formada por três subprojetos, um dos quais específico sobre o Distrito Federal, com a denominação de “Dinâmica Imobiliária e Estruturação Intra-Urbana em Brasília”. O subprojeto citado, que tem a participação do autor, foi desenvolvido na Universidade de Brasília, pelo Núcleo de Estudos Urbanos e Regionais.

Esta pesquisa faz parte de uma rede que estuda as cidades brasileiras, iniciada no Instituto de Planejamento Urbano e Regional (Ippur) da Universidade Federal do Rio de Janeiro, sob a coordenação do professor Martim O. Smolka. Utiliza a metodologia desenvolvida em estudo sobre o Rio de Janeiro, usando dados do cadastro do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis — ITBI.³ A metodologia utilizada em Brasília segue à do Rio de Janeiro, adaptando-se às peculiaridades locais, o que ocorre para as demais pesquisas que compõem a rede.⁴

A finalidade dessa rede é procurar entender a estruturação intra-urbana das cidades brasileiras, por meio da dinâmica imobiliária, produzida pela ação de seus agentes, e analisar as similaridades e dissimilaridades que se apresentam.

Este trabalho desenvolve-se com os conceitos de especulação imobiliária e de CM. A seguir são expostos os dados do citado subprojeto e os da pesquisa complementar, feita pelo autor. É elaborada a hipótese do uso da CM, e no final, são analisadas as informações resultantes e elaborada sua relação com a especulação imobiliária e a CM.

² Fingerhann, *Parceria público-privada*; Osborne e Gaebler, *Reinventando o governo*.

³ Smolka, *Dinâmica imobiliária e transformações intra-urbanas: o caso do Rio de Janeiro*.

⁴ Além do Rio de Janeiro, por intermédio do Ippur, participam da rede: Vitória (ES), pela Fundação Santos Neves; Uberaba (MG); Presidente Prudente (SP); Anápolis (GO); Governador Valadares (MG); São Paulo (SP) e, recentemente, em 1994, Ponta Grossa (PR) com o Idesp/Famepar, e Porto Alegre (RS).

Conceitos

Estabelece-se o conceito de especulação para definir o campo de seu entendimento, pelas várias conotações que apresenta; e o de CM para dar um conhecimento mais preciso de sua aplicação. Ao se desenvolver esses conceitos procura-se apresentar o relacionamento nos efeitos urbanos.

Especulação imobiliária

Especular “significa tentar descobrir um preço futuro de algum ativo ou bem”.⁵ No caso de imóveis urbanos afigura-se “como sendo a compra e a venda de imóveis (neste caso a terra urbana), estimando-se preços de mercados futuros”.⁶ Ou, ainda, de forma mais específica, como “a capitalização do excedente fiscal que resulta dos investimentos públicos e da política fiscal do Estado”, como salienta Vetter.⁷

A evidência da especulação imobiliária, no entanto, não é de fácil constatação, uma vez que seu valor não está isolado, porém agregado aos demais componentes que formam o valor total do imóvel.

Dessa forma, torna-se necessário selecionar um tipo de imóvel e estabelecer uma situação determinada, para ser obtida maior clareza das evidências.

Toma-se como objeto de trabalho o imóvel do tipo lote urbano, inserido em determinado contexto urbano (A), com características de (I) inexistência de qualquer melhoria interna ao lote, (II) inexistência de qualquer melhoria externa feita por particulares, (III) inexistência de mudanças na legislação de uso e ocupação da terra em sua área, e (IV) existência de obras públicas externas ao lote.

⁵ Sayad, “Preço da terra e mercados financeiros”, *Pesquisa e Planejamento Econômico*, 7 (3): 642.

⁶ Fragomeni, “O desenvolvimento urbano e o controle da especulação imobiliária”, *Revista Adm. Municipal*, 32 (177): 9.

⁷ “Espaço, valor da terra e equidade dos investimentos em infra-estrutura do município do Rio de Janeiro”, *Revista Brasileira de Geografia*, Ano 41, 1 (1): 36.

Na ocorrência de um quadro do tipo acima (A), a diferença a mais entre o valor de compra e o valor de venda caracteriza a forma de especulação imobiliária que se deseja evidenciar, ou seja, uma situação onde se verifica “a terra vaga aguardando valorização para ser lançada no mercado”.⁸

Para uma explicação deste “ganho não-merecido”, reporta-se à teoria da renda fundiária urbana, na parte relativa à formação do preço do imóvel.⁹ Por essa teoria, o valor do imóvel é composto por quatro tipos de renda, sendo um desses a renda diferencial.

Nesse tipo de renda é onde se encontra a incorporação dos valores das obras externas ao lote, que podem ser públicas ou privadas. As obras privadas, tais como *shopping centers*, apesar de também necessitarem de obras públicas para seu funcionamento, serão consideradas como inexistentes, conforme estabelecido em (A).

As obras públicas que valorizam o imóvel (conforme o Decreto nº 195 de 24 de fevereiro de 1967, que dispõe sobre a cobrança da CM) são basicamente as referentes a:

- infra-estrutura (água, esgoto, saneamento);
- viária (capeamento, calçadas, meio-fio);
- sistemas de transporte rápido (metrô);
- eletricidade, telefone e gás encanado;
- estradas, túneis e pontes.

A localização dessas obras, como indicado, depende de um processo decisório governamental, em que concorrem fatores técnicos e políticos. Nesse processo, as áreas de uso habitacional, predominantes nas cidades, possuem a característica de atração dos investimentos públicos, em especial nas de classes mais altas, valorizando ainda mais

⁸ Auricchio, *Especulação imobiliária — terrenos*, p. 10.

⁹ Tomamos como base a teoria da renda fundiária desenvolvida por Marx e seguidores na área urbana; *vide* Gonzales (1985) e as referências ao “ganho não-merecido” (*unearned increment*) em Bilac Pinto (*A contribuição de melhoria*).

os imóveis da região,¹⁰ resultado das pressões lobistas nas decisões governamentais.¹¹

Dessa forma, em síntese, para melhor evidência da especulação imobiliária, o objeto deste estudo está centrado em lotes urbanos, conforme caracterizado em (A), situados em áreas carentes de serviços públicos, com tendência para *locus* habitacional de classes mais altas.

Contribuição de Melhoria

Em obras públicas urbanas, para que o Estado recupere parte ou todo investimento empregado, países como Alemanha, França, Inglaterra, Itália utilizaram um instrumento específico, que no Brasil tomou a denominação de Contribuição de Melhoria.¹²

Para esses países, o proprietário privado torna-se um tipo de parceiro do setor público, ao ter de pagar pelas obras públicas que o beneficiem diretamente.

Essa forma de tributo apresentou uso intenso a partir da revolução industrial, quando o aumento populacional das áreas urbanas determinou uma maior necessidade de serviços públicos.

Atualmente os Estados Unidos ainda a utilizam com o nome de *special assessment*. O uso foi estabelecido na cidade de Nova York em 1657 e legalizado a partir de 1691, e sua aplicação apresenta uma série de variantes segundo as formas do governo local americano.¹³

O conceito da Contribuição de Melhoria, como instrumento de tributação, portanto, refere-se à necessidade de o Estado cobrar a va-

¹⁰ Vetter, "A apropriação dos benefícios das ações do Estado em áreas urbanas: seus determinantes e análise através de ecologia fatorial", *Espaço e Debates*, Ano 1, nº 4, p. 15; Lima, *A ação governamental e a valorização imobiliária*.

¹¹ Como exemplo dessas influências, a revista *Time* (set. 1994, p. 41), em reportagem sobre o livro *Arrogant capital: Washington, Wall Street and the frustration of American politics*, de Kevin Phillips, a ser publicado, apresenta a informação de que 86% da população acredita que o governo norte-americano sofre influência dos mais ricos, entre outros grupos.

¹² Moreira, *A contribuição de melhoria e a imposição da valorização imobiliária*.

¹³ Altshuler e Gomes-Ibãães, *Regulation for revenue*.

lorização imobiliária, decorrente de obras públicas, dos proprietários dos imóveis mais diretamente beneficiados por elas.

Por outro lado, estudos mais recentes,¹⁴ indicam os tributos imobiliários usados como instrumento de planejamento urbano.¹⁵ Nesse conjunto se situa a CM, cuja aplicação apresenta conseqüências diretas nos preços imobiliários e indireta na densificação da área beneficiada e nos padrões de qualidade de vida urbana.

Sua aplicação, por exemplo, em áreas urbanas que apresentem terrenos desocupados¹⁶ deverá tornar menos atraente a retenção dessa aplicação financeira especulatória. A incorporação dos valores das obras públicas nesses terrenos, ao ser recuperada pelo uso da CM, deve induzir o proprietário à sua utilização ou à sua comercialização com valores reduzidos pelo uso da CM.¹⁷ Esses aspectos estabelecem a relação entre a especulação imobiliária e a CM.

O uso da Contribuição de Melhoria no Brasil, entretanto, apresenta uma situação específica que surge quando da hipótese de sua aplicação.

¹⁴ Delogu, *The tax power as a land use control device — urban land policy: the central city*; Gaffney, *Land planning and the property tax, housing and economics — The American dilemma*; IFHP, *Urban land policy*.

¹⁵ É interessante citar o caso da cidade de Amsterdam, Holanda, onde a formação de lotes de pequena frente foi devida ao uso da CM, cujo valor era proporcional à testada dos lotes para a via pública; assim como, em exemplo mais geral, relacionado com a aprovação da Proposição 13 no Estado da Califórnia (EUA), que limitou os tributos imobiliários (Fulton, "California fiscal woes", *LandLines*, 6 (1), jan. 1994).

¹⁶ Os terrenos baldios, adquiridos para valorização e especulação, conhecidos como "terrenos de engorda", tornam-se problemas urbanos no decorrer do tempo: não densificam a área, não utilizam a infra-estrutura e equipamentos públicos e tornam-se acessos alternativos, abrigo de animais, marginais, lixo e entulho. Em Porto Alegre a percentagem de terrenos desocupados é de 41,88%, e, na cidade de São Paulo, de 43,85%, dados de 1987 (Oliveira, Barcellos Barros e Rabelo, *Vazios urbanos em Porto Alegre — uso capitalista do solo e implicações sociais*, pp. 21-22).

¹⁷ Governo do Estado de São Paulo, *Instrumentos para aplicação de uma política fundiária urbana*; Dowall, *The tools for financing infrastructure — tools as revenue generators: and assessment*.

Pesquisa

As informações para este trabalho foram obtidas, em sua maioria, no subprojeto Dinâmica Imobiliária e Estruturação Intra-Urbana em Brasília, parte da pesquisa integrada Dinâmica da Estruturação Intra-Urbana. Sua base teórica são os movimentos imobiliários, refletidos em suas transações, que podem ser tomados “como indicadores das características da organização interna da cidade”.¹⁸

A pesquisa foi desenvolvida em dois anos e produziu um arquivo com 8.662 casos de transações imobiliárias, no período de 1960 a 1991. Seguindo-se a metodologia do Ippur, os dados foram retirados do arquivo do ITBI da Secretaria de Finanças do Distrito Federal, de 1979 a 1991. Pela inexistência desses dados, para o período de 1960 a 1978, utilizou-se a documentação de compra e venda de imóveis em cartório. O universo de amostras foi coletado nos meses de abril, outubro e dezembro. Seu total refere-se a aproximadamente 1% do volume de transações, conforme cálculo feito com base no ano de 1991, com 38.581 registros de ITBI.

Foram considerados seis tipos de imóveis: lote, casa, apartamento, *kit/studio*, sala/loja e outros. Brasília foi desagregada em 24 localidades, para melhor se adaptar à metodologia do Rio de Janeiro.

Os dados foram montados em ficha, desenvolvida na pesquisa, com os seguintes campos:

- localidade;
- endereço;
- tipo do imóvel;
- valor pactuado;
- valor fiscal;
- agente comprador;
- agente vendedor;
- agente financiador;
- área do lote;
- área da construção;

¹⁸ Farret, *Dinâmica imobiliária e estruturação intra-urbana em Brasília — 1960/91*.

- fração ideal do terreno;
- observações.

A seguir realizou-se a verificação de consistência das informações, sendo eliminados os dados incorretos. O acervo resultante foi codificado e digitalizado em programa especialmente criado pelo CPD da UnB e denominado Imob. Os valores monetários foram desindexados e atualizados para dezembro de 1991.

Efetuuou-se nova verificação de consistência e, ao resultado final, com 8.662 registros, foi aplicado o programa estatístico de processamento de dados *Statistical Analysis System* (SAS), que produziu tabelas e gráficos com dados primários e cruzamentos secundários.

Dessas tabelas iremos apresentar aquelas que interessam a este trabalho e que podem nos dar indicações para uma análise da especulação imobiliária em lotes urbanos, conforme abaixo reproduzidos e reenumerados.

Na Tabela 1, na coluna número de transações, verifica-se que o número de lotes é de 47% em relação ao total da amostra, ou seja, 4.068 para 8.662 casos, o que indica uma maior incidência do imóvel tipo lote na pesquisa.

TABELA 1
FREQÜÊNCIA DAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS
POR TIPO DE IMÓVEL

Tipo	Número de transações	%
Lote	4.068	47,0
Casa	1.990	23,0
Apartamento	1.929	22,1
Kit/studio	22	0,3
Sala/loja	543	6,3
Outros	110	1,3

Pela Tabela 2 pode-se observar que na coluna lote a frequência de transações no Lago Sul (924) e Lago Norte (654) é de maior incidência em relação às demais transações, somando as duas localidades 1.578 casos, ou seja, de todas as cidades do DF, o Plano Piloto, onde se localizam esses lotes, participa com 38,79%, não havendo nenhum outro local com concentração deste porte. Nessa tabela também é observada a pequena incidência do total das transações dos seis tipos de imóveis para o Lago Sul (1.032) e Lago Norte, que indicam a alta incidência de transação em lotes nessas duas localidades.

TABELA 2
FREQÜÊNCIA DAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS POR TIPO E LOCALIDADE (REDUZIDO PARA LOTE E TOTAL DOS SEIS TIPOS DE IMÓVEIS)

Localidade	Lote	Total (6 tipos)
Asa Sul 100/300	121	487
Asa Sul 200/800	138	548
Asa Sul 500/900	302	722
Asa Norte 100/300	6	227
Asa Norte 200/800	8	286
Asa Norte 500/900	198	306
Área Central	41	283
Lago Sul	924	1.032
Lago Norte	654	689
Gama	218	386
Taguatinga Norte	368	891
Taguatinga Sul	169	324
Taguatinga Centro	25	173
Brazlândia	68	73
Sobradinho	87	227
Planaltina	108	133
Núcleo Bandeirante	46	165
Mansões Park Way	145	150
Ceilândia	258	551

Localidade	Lote	Total (6 tipos)
Guará	10	546
Cruzeiro Velho	2	44
Cruzeiro Novo	5	147
Octogonal/Sudoeste	142	242
Samambaia	25	30
Total	4.068	8.662

Por outro lado, nas Tabelas 3 e 4 verifica-se, no primeiro, 92,4% de compra por pessoas físicas, e, no segundo, outro dado relevante, constata-se que 85% das transações foram efetuadas sem o uso de financiamento; o que indica, no conjunto, que os imóveis em geral foram adquiridos, em sua grande maioria, por pessoas físicas que praticamente não utilizaram financiamento, ou seja, pagaram “à vista”.

TABELA 3
PARTICIPAÇÃO DOS AGENTES NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Natureza dos agentes	Frequência das transações			
	Venda		Compra	
Pessoa física	4.042	46,7%	8.005	92,4%
Pessoa jurídica	4.620	53,3%	657	7,6%
Total	8.662	100,0%	8.662	100,0%

TABELA 4
FINANCIAMENTO DAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Financiamento	Número de transações	%
Sim	1.296	15,0
Não	7.366	85,0
Total	8.662	100,0

Essas observações podem ser confirmadas pela análise da Tabela 5, no qual Lago Sul e Lago Norte se encontram entre as seis localidades com maiores transações, ou seja, respectivamente 1.032 e 689, de um total de 4.433, indicando a concentração da comercialização nessas localidades.

TABELA 5
CONCENTRAÇÃO ESPACIAL DAS TRANSAÇÕES TOTAIS (SEIS LOCALIDADES COM MAIOR FREQUÊNCIA)

Localidade	Número de transações	%
Lago Sul	1.032	11,9
Taguatinga Norte	891	10,2
Asa Sul 500/900	722	8,3
Lago Norte	689	7,9
Ceilândia	551	6,4
Asa Sul 200/400	548	6,3
Total	4.433	51,0

Pela Tabela 6, temos que o imóvel tipo lote corresponde a 64,85% das transações no quartil superior, e 1,3% no inferior, tendo como localidade de maior participação o Lago Sul, com 22,7%, ou seja, de todos os lotes transacionados em Brasília, as seis maiores concentrações espaciais (nas localidades) participam com 64,8%, dentre as quais o Lago Sul entra com a maior participação.

TABELA 6
 CONCENTRAÇÃO ESPACIAL DAS ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS POR TIPO DE IMÓVEL

Tipo de imóvel	% das transações na totalidade das localidades nos quartis extremos		Índice de concentração (1):(2)	Localidade com maior participação %
	superior (1)	inferior (2)		
Lote	64,8	1,3	49,8	Lago Sul (22,7)
Casa	75,8	0,3	252,6	Guará (20,7)
Apartamento	73,4	0,2	367,0	Asa Sul 200/400 (20,1)
<i>Kit/studio</i>	67,8	0,0	—	Asa Norte 500/900 (27,2)
Sala/loja	69,9	1,6	43,6	Área Central (35,0)
Outros	69,6	0,0	—	N.Bandeirante (36,3)

Finalmente, na Tabela 7, dividido por períodos históricos relacionados com o urbano, apresentam-se nos de 1965/70 e 1971/78 as maiores concentrações de transações, respectivamente 96,5% e 68,5% para o tipo lote, em dois períodos que se situam nas etapas mais “duras” do período militar (1964-84).

TABELA 7
 DISTRIBUIÇÃO DAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS POR TIPO E PERÍODO (%)

Tipo	Período				
	1960/64	1965/70	1971/78	1979/85	1986/91
Lote	48,5	96,5	68,5	31,4	26,2
Casa	42,0	0,3	12,8	30,2	25,7
Apartamento	5,6	1,1	16,7	30,3	32,8
<i>Kit/studio</i>	—	—	—	0,2	0,6
Sala/loja	3,9	2,4	1,8	5,8	12,7
Outros	—	—	0,2	2,1	2,0

Outros dados coletados pelo autor foram acrescidos a esta pesquisa, com a finalidade de se obterem informações sobre o número de vezes que um lote é comercializado, que junto com as características de sua localização e o conhecimento da oferta dos serviços públicos, em um período, determina um quadro de comercialização imobiliária, que pode evidenciar a especulação.

Na Terracap foi verificado o número de lotes existentes no Lago Sul (8.463) e no Lago Norte (6.008). Desse total foi calculado 1% (percentual usado na amostra anual da pesquisa), sendo obtidos os números de 84 e 60 lotes, respectivamente. Pelos dados da pesquisa temos que ao longo de 31 anos foram efetuadas 924 transações para o Lago Sul e 654 para o Lago Norte. Pela fórmula abaixo, que se pode denominar de Índice de Especulação Médio, temos:

$$\text{IEM} = N/n \cdot 1/a$$

onde N é o número amostral pesquisado
 n a percentagem adotada de imóveis e
 a o número de anos

que dá para o Lago Sul: $\text{IEM (LS)} = 924/84 \cdot 1/31 = 0.3548$; e para o Lago Norte: $\text{IEM (LN)} = 654/60 \cdot 1/31 = 0.3516$. Em ambos os casos, apresentam-se resultados semelhantes: indica que os lotes foram transacionados, na média, dentro de um intervalo aproximado de menos de três anos.

Quanto aos serviços públicos, para o Lago Sul e o Lago Norte, temos que foram implantados gradativamente a partir de 1960, com a abertura das vias de acesso aos lotes e sua demarcação. O Lago Norte, até 1974, por exemplo, apresentava, à exceção dos acessos principais asfaltados, vias secundárias em terra e fornecimento de água e energia elétrica aos poucos lotes edificadas. Em 1991 encontravam-se prontas todas as obras viárias, de saneamento e infra-estrutura, à exceção da rede de esgoto sanitário, ainda feita por fossas nos lotes, e parte do calçamento para pedestres.

A implantação gradual dessas obras públicas produz uma valorização nos lotes também de forma parcelada. É na comercialização do

lote que é realizada a incorporação desses valores, que pode ser feita por vários proprietários ou por somente um, porém mantendo o terreno intacto, ou seja, sem construção ou uso. Cada obra pública aumenta a renda diferencial e o valor do imóvel, sem nenhuma ação do proprietário, que detém a decisão de vender o lote após essa valorização ou esperar novas obras.

A hipótese do uso da contribuição de melhoria

Uma das formas de controlar a especulação imobiliária é cobrar os custos das obras públicas urbanas pelo uso da CM. Essa imposição não se verifica no Distrito Federal e ocorre em percentuais ínfimos para o total de municípios brasileiros.¹⁹

Para uma hipótese do uso da Contribuição de Melhoria, deve ser apresentada a razão para essa situação, que, apesar de se situar dentro de distintas áreas (jurídica, técnica, administrativa e política), forma um conjunto de dificuldades, que torna “quase impossível” sua utilização, como delineado a seguir.

A área jurídica reflete a polêmica sobre o fato gerador, ou seja, se a CM deve ser cobrada em razão da valorização do imóvel ou do valor da obra, ou ambas, refletindo, ao longo de sua existência, essas formas na legislação federal.

Na área técnica, vinculada à primeira, é considerada “difícil” a decisão do percentual da obra a ser rateado, a delimitação da área dos imóveis beneficiados, o cálculo da valorização do imóvel (ou o fato de o imóvel ter sido beneficiado) e o *debentur quantum* relativo a cada imóvel.²⁰

¹⁹ O total da receita em Contribuição de Melhoria nos municípios brasileiros apresenta os seguintes indicadores: 1985: 2,13%; 1986: 2,00%; 1987: 2,43%; 1988: 4,67%; em relação ao total da receita tributária (Minfaz, *Finanças no Brasil — receita e despesa dos municípios*).

²⁰ Outros países contornaram as dificuldades; os Estados Unidos utilizam-na correntemente em seus cinquenta estados, para obter recursos adicionais para obras de estradas, infra-estrutura, melhoramentos públicos em geral (US Dept. of

A administrativa também se insere às demais, já que para haver laudos confiáveis é preciso haver uma equipe técnica, com profissionais qualificados, bem equipados e com um cadastro de imóveis atualizado.

A parte política junta-se às demais, pelas isenções de pagamentos e uma “crença geral” de que os impostos porventura pagos e relativos a outros fatos geradores, como o da propriedade do imóvel (IPTU) e o de sua comercialização (ITBI), são destinados a essas obras públicas, não cabendo outros tributos. Pode-se até dizer que qualquer imposto imobiliário é de difícil arrecadação municipal, em face dos interesses políticos, que se refletem em adiamento de prazos de pagamentos e perdão de inadimplências.²¹

Deve ser ressaltado, porém, que a CM, desde 1934, está presente como um dos três tributos básicos da legislação brasileira, junto com as taxas e os impostos. Está presente em todas as constituições federais (à exceção da outorgada em 1937), e na legislação estadual e municipal, inclusive no Código Tributário brasileiro.

Apesar dessas questões, o uso da CM já está estabelecido, em comparação com outros instrumentos mais recentes, como o solo criado. Essa situação da CM reforça ainda mais a necessidade de uma forma de uso mais intenso, que deve ser consequência de procedimentos mais simples, rápidos e eficientes, ainda a serem desenvolvidos e aplicados.

Conclusão

Pela análise das informações contidas nas pesquisas é possível apresentar, em síntese, as seguintes constatações:

Transportation, 1993); por outro lado, as estimativas que indicam as necessidades de gastos da ordem de US\$ 140 bilhões ao ano, necessários para recompor a infraestrutura dentro dos níveis de qualidade de vida da população americana (Kaplan, 1990), podem vir a utilizar esse instrumento específico de arrecadação para obras públicas; o Canadá nas *benefit zones*, em casos de estações de metrô (Nigriello, 1994).

²¹ Serra, *Urbanização e centralismo autoritário*.

— o número de transações em Brasília é de maior incidência em lotes, participando com 4.068 casos, de um total de 8.662;

— das transações em lotes, o maior número encontra-se nas localidades correspondentes ao Lago Sul e ao Lago Norte, respectivamente 924 e 654 casos, ou seja, 1.578 de um total de 4.068;

— a grande maioria (92,4%) de todas as transações foi feita por agentes compradores pessoas físicas e 85% não utilizaram financiamento;

— os lotes do Lago Sul e do Lago Norte foram comercializados em período médio de menos de três anos.

A essas constatações se juntam os fatos adicionais de que o Lago Sul e o Lago Norte são áreas com predominância habitacional de classes mais altas e as transações com terrenos são usualmente efetuadas à vista.

Com esses elementos se pode afirmar que em Brasília o grande número de imóveis transacionados são de lotes, cuja maior concentração se verifica nas áreas nobres do Lago Sul e do Lago Norte, e que foram transacionados por pessoas físicas, sem uso de financiamento, e comercializados em média a cada três anos.

Dessa situação é possível inferir que a comercialização desses lotes, permanecendo sem obras internas, ou seja, mantendo-se como lotes, incorporaram os valores das obras públicas executadas em tempo relativamente curto, caracterizando uma especulação imobiliária específica, conforme conceito estabelecido neste estudo.

Uma explicação para essa situação é o conjunto de características expostas na Introdução: a especulação torna-se mais atraente no Lago Sul e no Lago Norte por serem o *locus* habitacional de classes mais altas, beneficiadas pelas ações de um governo autoritário, com investimentos públicos urbanos em suas áreas, originalmente sem nenhum serviço público.

Pode-se acrescentar que um planejamento rígido no Plano Piloto, em contraposição a uma política indecisa de novos assentamentos (que veio a produzir, mais recentemente, os loteamentos ilegais), também contribui para a especulação nessas áreas, privilegiadas pela inexistência de alternativas habitacionais desse tipo.

A especulação imobiliária que se procura evidenciar neste trabalho, e que resulta da incorporação gratuita dos valores das obras públicas às propriedades privadas, apenas vem mostrar parte de uma abrangência maior, que envolve todos os imóveis de uma área beneficiada por melhorias urbanas.

Pelas características expostas da CM, e pelo exemplo de seu emprego em outros países, deve ser considerada, de forma efetiva, a hipótese de sua aplicação.

A Contribuição de Melhoria, além de controlar a especulação imobiliária e suas conseqüências nas áreas urbanas, reverte ao Estado todo ou parte dos valores empregados nas obras públicas, enseja a aplicação desses valores em novas obras, e pode ainda vir a propiciar as condições para o direcionamento dos capitais especulatórios para outras áreas mais produtivas e necessárias ao país.

Bibliografia

- ALTSHULER, Alan A. e GOMES-IBÁÑES, José A. *Regulation for revenue*. Washington, D.C., The Brookings Institution, 1993.
- AURICCHIO, Luiz. *Especulação imobiliária — terrenos*. São Paulo, Editora Pini, 1985.
- CATANESE, Anthony James. *Planning infrastructure for urban development. Public infrastructure planning and management, 81-93*. Jay M. Stein, ed. Beverly Hills, Sage Publications, Califórnia, 1988.
- DELOGU, Orlando E. *The tax power as a land use control device — urban land policy: the central city*. Nova York, The Free Press, 1968.
- DOWALL, David E. *The tools for financing infrastructure — tools as revenue generators: an assessment*. Institute of Urban and Regional Development, University of California at Berkeley, 1990.
- FARRET, Ricardo L. (coord.). *Dinâmica imobiliária e estruturação intra-urbana em Brasília — 1960/91*. Relatório de pesquisa para o CNPq. Brasília, 1994.

- FINGERMANN, Henrique (org. bras.). *Parceria público-privada*. G.M. Bernareggi e E. Samek Lodovici (orgs.). São Paulo, Summus Editorial, 1992, v. 1.
- FPFL — Fundação Prefeito Faria Lima. *Instrumentos para aplicação de uma política fundiária urbana*. São Paulo, Superintendência de Desenvolvimento Urbano e Rural, Estado de São Paulo, 1982.
- FRAGOMENI, Luiz H. C. “O desenvolvimento urbano e o controle da especulação imobiliária”. *Revista Adm. Municipal*, Rio de Janeiro, 32 (177), 1985.
- FULTON, William. “California fiscal woes”. *LandLines*, Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy, 6 (1), jan. 1994.
- GAFFNEY, Mason. *Land planning and the property tax, housing and economics — the American dilemma*. Massachusetts, The MIT Press, 1970.
- GONZALES, Suely F. *A renda do solo urbano: hipóteses de explicação de seu papel na evolução da cidade*. Org. Ricardo L. Farret, São Paulo, Projeto, 1985.
- GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. *Instrumentos para aplicação de uma política fundiária urbana*. São Paulo, Secretaria do Interior, Fundação Prefeito Faria Lima — Cepam, Finep, 1982. Mimeo.
- IFHP — International Federation for Housing and Planning. *Urban land policy*. Pre-Congress Report, International Congress. Liège, Bélgica, 1981.
- KAPLAN, Marshall. Infrastructure Policy — Repetitive Studies, Uneven Response, Next Steps, Urban Affairs, v. 25, n. 3, março, Califórnia, 1990.
- LIMA, Paulo Castilho. *A ação governamental e a valorização imobiliária*. Dissertação de Mestrado. Brasília, UnB, 1991.
- MARX, Karl. “O processo global da produção capitalista”. *O capital*. Coord. Paul Singer. São Paulo, Abril Cultural, 1983, vol. 3, t. 2.
- MINEFAZ — Ministério da Fazenda. *Finanças no Brasil — Receita e despesa dos municípios — 1985/88*. Secretaria do Tesouro Nacional, Brasília, 1993, vols. XXXI, XXXII, XXXIII e XXXIV.
- MOREIRA, João Baptista. *A contribuição de melhoria e a imposição da valorização imobiliária*. Rio de Janeiro, Forense, 1981.

- NIGRIELLO, Andreina. *Controle do impacto de melhorias no sistema de transporte*. Palestra Fausp, fev. 1994, São Paulo, 1994.
- OLIVEIRA, N.; BARCELLOS, T.; BARROS, C. e RABELO, M. *Vazios urbanos em Porto Alegre — uso capitalista do solo e implicações sociais*. Porto Alegre, Fundação de Economia e Estatística, 1989.
- OSBORNE David e GAEBLER Ted. *Reinventando o governo*. Brasília, M. H. Comunicação, 1994.
- PINTO, Bilac. *A contribuição de melhoria*. Rio de Janeiro, Forense, 1938.
- SAYAD, João. “Preço da terra e mercados financeiros”. *Pesquisa e Planejamento Econômico*. Rio de Janeiro, 7 (3), 1977.
- SERRA, Geraldo. *Urbanização e centralismo autoritário*. São Paulo, Edusp, 1991.
- SMOLKA, Martim O. (coord.). *Dinâmica imobiliária e transformações intra-urbanas: o caso do Rio de Janeiro*. Relatório de pesquisa para a Finep. Rio de Janeiro, 1989.
- US DEPARTMENT OF TRANSPORTATION. *Special Assessment*. Washington, Federal Highway Administration, 1993.
- VETTER, David M. et al. “Espaço, valor da terra e equidade dos investimentos em infra-estrutura do município do Rio de Janeiro”. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, Ano 41 1 (1), 1979.
- . “A apropriação dos benefícios das ações do estado em áreas urbanas: seus determinantes e análise através de ecologia fatorial”. *Espaço e Debates*, São Paulo, Ano 1, nº 4, 1981.



Gráfica e Editora Brasil Ltda.

SIG - Q.08 - Nº 2378 - Fone: 344-1614
Fax: 344-1613 - Brasília-DF

COLEÇÃO BRASÍLIA

Organizada por
Aldo Paviani

*Urbanização e
metropolização: a gestão dos
conflitos em Brasília
(1987)*

*Brasília: a metrópole em crise
(1989)*

*A conquista da cidade
(1991)*

Outros lançamentos da Editora UnB:

A apreensão da forma da cidade
Maria Elaine Kohlsdorf

Registro de uma vivência
Lucio Costa

*A minoria próspera
e a multidão inquieta*
Noam Chomsky

Amigos traiçoeiros
Thiago de Mello
e Sérgio Bath

O espaço da dor
Regina Dalcastagnè

*Obra poética completa
(4ª edição)*
Federico García Lorca

O mercado humano
Giovanni Berlinguer
Volnei Garrafa



BRASÍLIA: MORADIA E EXCLUSÃO

Nesta coletânea colaboram arquitetos, geógrafos, sociólogos, um engenheiro e um antropólogo, que apresentam uma visão abrangente do problema da moradia. Ao mesmo tempo em que fazem críticas à falta de uma política habitacional, levantam possibilidades de solução e propõem instrumentos de ação para a mudança dessa realidade, entre eles o uso mais democrático dos recursos públicos (como a terra) e a distribuição dos bens de uso e de consumo coletivo de forma equitativa e socializada.

Esta obra, que constitui material de referência para professores, estudantes e pesquisadores, é também recomendada para políticos, administradores e membros de equipes de planejamento urbano, bem como para empresários desejosos de entender as especificidades da urbanização em Brasília.

O livro está dividido em duas grandes áreas temáticas: a primeira trata de habitação, história, instituições e espaço urbano, da comercialização de habitações populares, o uso do FGTS como recurso para a habitação popular e sua apropriação pelas grandes incorporadoras, além de estudos de caso sobre Taguatinga e Vila Planalto; a segunda área temática trata da gestão urbana, de trabalho e de exclusão, com artigos versando sobre a especulação imobiliária no DF, sobre a urbanização com periferização e sobre o crescimento metropolitano para além dos limites do DF. São discutidos ainda habitação e emprego, enfocando a política habitacional de interesse social.

ISBN: 85-230-0420-3
COD. EDU: 17965

