

Rosângela Viana Vieira Neri

Professora do Departamento de Geografia da Universidade de Brasília,
Mestre em Geografia pela UnB
rviana@unb.br

As condições gerais da acumulação capitalista no empreendedorismo urbano em Brasília

Resumo

Este artigo analisa a metrópole brasiliense em seu atual estágio de desenvolvimento, o qual não se desvincula do processo de urbanização brasileiro no âmbito da mundialização. Nessa condição, a produção do espaço torna-se cada vez mais subordinada aos circuitos da valorização dos capitais que, devido a isso, amplia e aprofunda a fragmentação de parcelas do espaço em sincronia com sua própria escassez (na qual claramente se apresentam as contradições da sociedade moderna) do solo urbano. O método de análise articulou os pressupostos teóricos do empreendedorismo urbano às propostas de reestruturação urbanística do Projeto Orla para compreender a construção deste novo espaço. Os resultados obtidos revelaram a estreita vinculação entre a prática da política urbana e a prática econômica (principalmente na extensão do setor imobiliário e terciário moderno) no processo de urbanização do Plano Piloto.

Palavras-chave: acumulação capitalista, empreendedorismo urbano, políticas urbanas, produção do espaço, sociedade.

Abstract

THE GENERAL CONDITIONS OF THE CAPITALIST ACCUMULATION IN THE URBAN ENTREPRENEURSHIP IN BRASÍLIA

This article analyzes Brasília in its current development stage, which is not separated from Brazilian urbanization process under globalization. In this condition the space production becomes increasingly dependent on capital evaluation, which enlarges and deepens the space fragmentation in combination with its own shortage (in which is clearly presented modern society contradictions). The analysis method has articulated theoretical presuppositions of urban enterprising to proposals of Project "Orla" urban restructuring to this new space construction. Results show close relation between urban policies and economic practice (mainly in real state sector extension and modern tertiary) in the processes Pilot Plan urbanization.

Key-words: capitalist accumulation, urban entrepreneurship, urban policies, space production, society.

1. O Projeto Orla nas estratégias de realização do setor imobiliário

A consolidação da cidade de Brasília – até a sua constituição como metrópole regional – deve ser estudada no contexto da dinâmica de ocupação do território do Distrito Federal e das peculiaridades deste processo. A forma urbana concreta que emerge apresenta-se como resultado não apenas do projeto inicial de Lúcio Costa, posteriormente tombado como Patrimônio Cultural da Humanidade, mas também das políticas públicas, do planejamento urbano e dos impactos que esses provocam sobre a reprodução da sociedade e do espaço. Assim, a cidade define-se como um produto resultante tanto de um processo sociopolítico, historicamente construído no âmbito da nação brasileira, quanto da história do lugar, espacializando seus conflitos, contradições e lutas sociais.

Brasília, na totalidade do conjunto dos núcleos urbanos que formam o Distrito Federal, constitui-se em uma área central – o Plano Piloto – cercada pelas cidades periféricas (os núcleos urbanos), atualmente denominadas Regiões Administrativas. Para avaliar os impactos territoriais gerados pelas mudanças oriundas do empreendedorismo urbano, é preciso compreender sua evolução. Também é necessário entender as extensões e latências ocorridas após a implantação do Projeto Orla, relacionadas aos empreendimentos construídos, já que o Projeto relacionado às operações de revitalização urbana obteve uma legitimidade tanto jurídica como social. Tal legitimidade deve-se ao discurso desenvolvido para apresentá-lo como solução aos problemas econômicos, políticos, ambientais e sociais da cidade consubstanciados ao empreendedorismo urbano¹.

É esse o contexto da emergência do empreendedorismo urbano que, pelas estratégias discursivas, possibilita a permeabilidade entre os agentes imobiliários e os agentes públicos, realizando, nesse movimento, as estratégias do capital imobiliário no Plano Piloto. Esse Projeto também significa uma nova estratégia de ação sobre a cidade no âmbito das vantagens comparativas e atraentes a investidores. As ações dessa política urbana ora se entrelaçam ora se afastam dos interesses diversos dos diferentes agentes do capital, mantendo, contudo, a lógica de valorização do espaço como elemento de ligação entre seus movimentos.

Segundo o relatório original de Brasília, a orla do Lago Paranoá deveria ser ocupada apenas por “clubes esportivos, os restaurantes, os lugares de recreio, os balneários e núcleos de pesca”², evitando, assim, a localização de bairros residenciais. Em síntese, o Projeto Orla procurou preservar a “escrita da cidade: aquilo que se inscreve e se prescreve em seus muros, na disposição dos lugares e no seu encadeamento” (LEFEBVRE, 2004, p. 64). O Projeto Orla foi elaborado pela TCI Planejamento, Projeto e Consultoria Internacional Ltda³ e contratado pelo GDF/DETUR e EMBRATUR em 1992, no governo anterior ao de Cristovam Buarque. Era constituído pelo Plano Diretor para ocupação das margens do Lago Paranoá e estava incluído no plano maior de ordenação e estruturação turística de Brasília. Foi re-elaborado em 1995, concebido a partir de um estudo proposto pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP – que garante que o lazer estaria aliado ao desenvolvimento de atividades econômicas na beira do Lago Paranoá⁴, constituindo-se em seu núcleo. Nesses polos, diversas atividades deveriam ser desenvolvidas, como hospedagem aos eventos culturais, incluídos aí, comércio e lazer. O Projeto Orla, composto por 11 polos⁵, previa a ocupação da orla do Lago Paranoá por uma alameda⁶ para pedestres e uma ciclovia. Nesses polos diversas atividades, como comércio, hospedagem, lazer e cultura, visariam a atrair investimentos para o turismo e lazer sob a forma de hotéis, marinas, *shoppings*, feiras, centro de convenções, instalações culturais, restaurantes e bares. Esse Projeto ensejou o aproveitamento paisagístico, turístico e econômico da orla do Lago Paranoá⁷ em áreas pertencentes ao governo do Distrito Federal. As licitações efetuadas pela TERRACAP no Projeto Orla visavam a atrair investimentos por meio de projetos de parcerias entre o governo e a iniciativa privada. Portanto, concebido como um projeto de parceria público-privado, numa clara atuação das parcerias propugnadas por Borja; Forn (1996 [1981]).

Em um estudo⁸ realizado em 1985 pela Secretaria de Viação e Obras e pela TERRACAP, sob a supervisão do arquiteto Lúcio Costa, ficou constatado o comprometimento do acesso público à orla do Lago (p.128), devido ao grande número de clubes e às escassas áreas para a instalação de parques populares⁹. Essa escassez de áreas ao redor do Lago, apontada ainda na década de 1980, trouxe para o debate a questão de valorização

das terras da orla, evidenciando a ampliação do terciário à totalidade do espaço. Desse modo, as áreas, ocupadas ou não, obtiveram o reconhecimento de sua valorização pela dimensão ambiental, fator que certamente gerou expectativas. Na década posterior, essas expectativas uniram-se à necessidade de promover a cidade para os investidores, de encontrar nas políticas urbanas o exato equacionamento de sua raridade. Segundo os cálculos da época, o custo total da edificação desses complexos atingiria cerca de 390 milhões de dólares, prevendo-se a necessidade de empregar diretamente nas obras de construção civil cerca de 166 mil homens/ano. Uma estimativa preliminar situava a geração de empregos permanentes, diretos e indiretos, na ordem de 30.000 empregos:

O projeto, sob o ponto de vista urbanístico, envolve o esforço de renovação urbana de áreas desocupadas na orla. A valorização econômica dessas áreas, associada à valorização do lago, levará seguramente a uma alternativa de qualificação desses espaços aliados a oportunidades turísticas, culturais e comerciais (TERRACAP/GDF, Relatório de Atividades – Projeto Orla, ago/95-dez/98, p.13).

Esses 11 polos de atividades, voltados para a “animação urbana” junto à orla do Lago Paranoá, estão contidos na proposta que foi desenvolvida tendo como meta permitir que “a iniciativa privada sinta-se motivada para assumir a responsabilidade pelos principais investimentos que viabilizem sua implantação” (TERRACAP; GDF, 1998). Apesar da ampla aceitação popular que o Projeto Orla fomentou, na ocasião de seu lançamento, apenas três polos foram registrados em cartório como projeto urbanístico. Analisando o polo 3, percebe-se que o Setor de Hotéis e Turismo Norte (SHTN) define o movimento que privatiza o espaço público em detrimento do coletivo e cria condições singulares para a realização do capital imobiliário. No caso específico de Brasília, o Projeto¹⁰ demonstra o “empresariamento” da cidade e se realiza no Plano Piloto, no qual o domínio da terra urbana pelo governo local é a força maior de atração que este tipo de estratégia necessita. A venda da cidade oferece a terra urbana como garantia devido ao respaldo da lei, além da não-necessidade de desembolso inicial para compra da terra, já que se torna concessão.

Hoje, a utilização do termo concessão de direito de uso faz parte dos contratos firmados para as áreas localizadas no Parque Tecnológico Capital Digital, onde o atual governo do DF espera atrair 2 mil empresas¹¹

envolvidas em tecnologia de informação e comunicação. Tal processo acentua a centralidade do Plano Piloto na gestão empreendedora da cidade, especialmente relacionada à cultura, ao lazer, ao turismo e aos serviços modernos. A imagem de “cidade viva” ou adjetivações semelhantes não são construídas sem objetivações. O Projeto Orla, em tese, é construído para as exigências dos investimentos modernos e as demandas necessárias à extensão do setor terciário; é sobre esses interesses específicos ligados às normas que ele se constitui. Esse é seu determinismo axial, pelas abstrações que a funcionalidade das formas adquire em Brasília, no consumo do espaço que se amplia, pois a sociedade e seus processos explicam as funções e a existência das formas no espaço. As funções das formas confundem e provocam a falsa clareza de união – em que os fragmentos estão nas funcionalidades – e de entendimento sobre os fins. A importância do Projeto Orla reside no fato de que ele, embora conste de forma pontual da elaboração do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT – de 1996, congregou e operacionalizou o recintuário empreendedor (BORJA, 1997), presente também no referido PDOT, como uma das principais propostas da SETUR para o turismo¹².

O Projeto Orla aborda a funcionalidade da terra urbana, passo a passo, num processo de controle e simulação da realidade, coincidindo com o ideal construído para Brasília – ordem, progresso, beleza. É um exercício objetivado de seus idealizadores em correspondência ao ordenamento territorial, que, no entanto, volta suas ações em sentido contrário à cidade por transformá-la em empresa.

2. As condições gerais da acumulação capitalista no empreendedorismo urbano

Neste trabalho, o espaço como produto das relações sociais que construíram a cidade política (Plano Piloto) é visto como um espaço concebido. As políticas urbanas desenvolvidas em Brasília, em sua grande maioria, foram apoiadas na concepção de que o capitalismo¹³ está sempre à procura de inversão lucrativa que pressupõe um mercado, uma demanda solvável e necessidades que podem ser exploradas. O dinamismo desse modo de

produção cria para si mesmo novos investimentos que lhe garantam uma continuação a partir dos condicionantes dados na forma e no conteúdo da urbanização. Assim realiza-se outro momento, que se for ampliado, é referente à sua reprodução. Significa, portanto, as formas cada vez mais amplas e novas alcançadas pelo capitalismo em seu contínuo processo de produção social (MARTINS, 1999).

Esse movimento corresponde às tentativas de preservação das possibilidades de investimento, efetuadas pelos agentes do capital, processo que se estende no espaço. A urbanização de uma cidade, bem como as decisões de seus governantes, dos habitantes¹⁴ e dos agentes do capital¹⁵ sempre estarão interligadas à atividade produtiva através da linguagem técnica e neutra do planejamento, a designar o vínculo que une o consumo e a circulação no espaço enquanto mediação no desenvolvimento da divisão do trabalho na sociedade (LOJKINE, 1979, p.15-52).

A especificidade da cidade de Brasília se dá por seu espaço deliberado, concebido e planejado para a eficiência da cidade política¹⁶, expresso no rígido controle dado na setorização funcional do seu espaço urbano. Tal rigidez lógica determina o domínio e potencializa o conteúdo do espaço. A contradição fundamental de Brasília é a segregação continuada do Plano Piloto e da grande maioria de seus habitantes (basta verificar o decréscimo de moradores na área e o crescimento acelerado das Regiões Administrativas-RAs), pelo conteúdo da urbanização que engendra a dialética centro-periferia.

Não obstante, a metrópole desenvolvida não se desvincula do processo de urbanização brasileiro que, articulada no âmbito da mundialização, realiza o urbano “como um dos principais investimentos a mover a acumulação do capital” (DAMIANI, 2003, p. 367). Nessa condição, a produção do espaço torna-se cada vez mais subordinada aos circuitos da valorização, que, por isso, amplia e aprofunda a fragmentação de parcelas do espaço em sincronia com sua própria escassez (na qual claramente se apresentam as contradições da sociedade moderna).

O processo em curso no Setor de Hotéis e Turismo Norte (SHTN) demonstra a parceria entre o capital financeiro¹⁷ que explora cadeias de hotéis e o capital imobiliário que age em busca de rendimentos em duas frentes significativas: uma vinculada às transações com imóveis

residenciais; outra que envolve o turismo de negócios, articulado à “venda dos lugares para a realização de seu consumo produtivo” (CARLOS, 2005, p.29). A nosso ver, essa produção diferenciada de imóveis, que são, ao mesmo tempo, residências e hotéis, expressa conteúdos significativos.

A escassez relativa de terrenos no Plano Piloto é indiscutível, devido aos limites para expansão urbana imposta pelo tombamento urbanístico. Este fator constitui-se em um obstáculo ao capital imobiliário e mostra a contradição da urbanização do Plano Piloto, associada à produção da indústria da construção civil. Portanto, o projeto urbanístico limita e cria escassez de terrenos, ao mesmo tempo em que essa mesma escassez é um dos condicionantes de valorização. Para Topalov (1979, p.59), “a disponibilidade de um fluxo permanente de solo urbanizável é uma condição da acumulação ampliada na esfera da construção civil”. Assim, na espera de ofertas de projeções¹⁸ para a classe média alta e alta, o SHTN tornou-se uma alternativa para a promoção de um “novo espaço”. A alteração de uso empreendido neste setor é uma consequência da demanda por terrenos e é sempre uma condição não só para os grupos imobiliários, ávidos por lucros, mas também para o governo local, quando propõe a reformulação na orla do Lago Paranoá para conciliar “os espaços bucólicos com o cosmopolitismo e a dinâmica das grandes metrópoles”¹⁹. Segundo Topalov (1979, p. 59), “o processo de socialização capitalista pressupõe a constituição de grupos imobiliários e de sua articulação com a ação do Estado em um *mecanismo único*” (grifo no original), para que o espaço possa ser realizado como condição para a reprodução do capital imobiliário.

A realização do seminário “Um novo olhar sobre o lago”, pela Câmara Legislativa do Distrito Federal, entre os dias 10 e 11 de agosto de 1995, com apoio e participação da ADEMI Brasília²⁰, relaciona-se à citação acima de Topalov (1979), pois demonstra o apoio às políticas urbanas pelos setores ligados aos grupos empresariais. Vale ressaltar que esse seminário teve como presidente de uma das mesas o então presidente da ADEMI e atual vice-governador do Distrito Federal (DF), Paulo Octávio, que, através de sua *holding*, “Organizações PaulOctavio”, está presente em pelo menos três das construções de empreendimentos no SHTN. Isso pode demonstrar o “mecanismo único”, proposto por Topalov (*ibidem*), na articulação entre governo local e grupos do setor imobiliário. Também de-

monstra a necessidade do governo local de buscar apoio em setores organizados da sociedade brasiliense e da iniciativa privada, embora se constituindo de expressivas contradições entre as necessidades sociais e as exigências da acumulação de capital.

Essas contradições se iniciam pela rigidez do plano urbanístico como um entrave para a construção de imóveis residenciais. No entanto, essa rigidez urbanística é relativa. No SHTN, a ausência de uma legislação específica no Distrito Federal “na conceituação de atividade de apart-hotel e similares, bem como na definição de limites ou exigências específicas para aprovação de projetos de hotelaria em geral”²¹ contribui para o desvirtuamento daquilo que a norma urbanística determina para o local. Assim, ainda que o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT) tenha feito um estudo detalhado desses empreendimentos na tentativa de conter os desvirtuamentos – inclusive utilizando-se de várias prerrogativas, como a proibição de áreas de serviço nos apartamentos –, as construções prosseguem.

A estratégia do sistema *pay per use*²², de acordo com os representantes do setor imobiliário, constitui-se em uma adequação na nova forma de morar e em sua diversificação. O morador não precisa preocupar-se com as atividades do cotidiano tais como tarefas domésticas e mesmo com a segurança de sua residência. A infraestrutura do empreendimento é toda feita para esse segmento, que busca vender uma imagem da vida moderna, com qualidade (a presença do lago, como valoração “natural”) e eficiência. Para consumidores de alta renda, a proximidade a hospitais, a escolas e a estações de transporte coletivo não é uma questão relevante, a segurança e a vizinhança de *shoppings centers* constituem características mais importantes²³. Tal sistema cria, assim, um diferencial para o consumidor e atende aparentemente a algumas condições exigidas pelo MPDFT (como a de não permitir no interior dos apartamentos área de serviços, numa tentativa vã de forçar esses empreendimentos a tornarem-se efetivamente hotéis).

A possibilidade de auferir lucros com o entrelaçamento da produção de moradia, de comércio sofisticado, de lazer e de prestação de serviços em um mesmo empreendimento desvela o terciário moderno, instituindo e integrando o consumo diferencial do espaço nas relações sociais e atra-

vés delas; que são estabelecidas no cotidiano, portanto, na escala local. Na escala global, esse comércio é representado, por exemplo, pelo espaço *gourmet* (restaurantes) e pelo perfil de hotelaria (que atende a necessidade de hospedagem dos altos executivos e funcionários públicos do alto escalão). A proposta que esses empreendimentos engendram constituem atrativos para os investimentos externos diretos (IEDs), movimento que define a busca de soluções para a superacumulação e para atender as exigências de giro rápido de capital na acumulação flexível, segundo Harvey (1992), pela exploração do terciário no âmbito do setor imobiliário. É nesse sentido que se pode analisar a justaposição das escalas local e global realizarem-se pelos investimentos nos hotéis-residência e sob as diretrizes do empreendedorismo urbano.

Embora as empresas ligadas ao mercado imobiliário em Brasília, segundo o atual presidente da ADEMI-DF²⁴, Adalberto Cleber Valadão, não tenham aberto capital na Bolsa de Valores, o momento atual é propício para a entrada dessas empresas no mercado acionário. Muitas parcerias estão sendo feitas com empresários internacionais, principalmente ligados às redes de hotéis, como aqueles representados em Brasília. Destaca-se a parceria realizada pela Royal Empreendimentos Imobiliários²⁵, em 1998, que se tornou coparticipante na criação da Rede Imobiliária Brasileira (parceria formada por 16 imobiliárias das principais cidades do Brasil, do Cone Sul e de Miami), para um movimento de expansão dos negócios à escala global, de acordo com a ADEMI Brasília, consolidando aquilo que hoje é uma prática efetiva. Atualmente, a Royal²⁶ detêm um terço da comercialização dos novos empreendimentos lançados e recentemente passou seu controle acionário para a Lopes Imobiliária²⁷. Isso transformou Brasília no terceiro maior mercado imobiliário do país, expressando a importância das vantagens locacionais da cidade, onde o desenvolvimento urbano coaduna-se com as leis da acumulação e da formação das rendas diferenciais²⁸.

3. Considerações finais

Temos consciência de que a análise da (re)produção do espaço e o problema da lei do valor no espaço necessitam de rigorosos estudos da renda fundiária urbana. Contudo, as dificuldades de empreender tal análise para a coleta de dados que possibilitariam o cálculo da renda fundiária corroboraram para a análise do discurso dos agentes envolvidos, posto que a (re)produção do espaço está no cerne do conjunto das relações estabelecidas entre poder, legitimidade e organização da vida cotidiana. Logo, o Projeto Orla, como o propulsor do empreendedorismo urbano em Brasília, demonstra uma espécie de determinismo econômico-tecnológico de estreita vinculação entre o econômico e o político. Nestes termos, o conteúdo da urbanização na metrópole é coordenado para auxiliar a acumulação privada do capital e, por conseguinte, os interesses do mercado imobiliário na consecução de uma cidade como negócio. Assim, a cidade deixa de ser simples local para os negócios, pois ela própria passa a ser objeto potencial de valorização e de venda. A lógica é estabelecida na organização do território, que, ao unir o crescimento econômico nos moldes liberais do terciário qualificado, dinamiza o mercado imobiliário pelas valorações levadas até o espaço.

Ao mesmo tempo, nega-se o trabalho pela retirada da capacidade dos trabalhadores de desenvolverem seus próprios meios de subsistência, uma vez que as propostas de geração de empregos, no âmbito do terciário moderno, não só restringem os participantes, mas alija do processo de produção do espaço os não-detentores dos meios de produção. Com a ampliação do número de assalariados, de desempregados e de trabalhadores informais – pois em nossas pesquisas²⁹ não evidenciamos aumento significativo na oferta e empregos –, num plano diacrônico e sincrônico da sujeição social aos ditames dos ciclos reprodutivos e especulativos do capital, ampliam-se também as diferenças socioespaciais do território. Essas diferenças socioespaciais, no contexto do processo estrutural de nossa matriz histórica, desvelam o fato de que aqueles que habitam as áreas urbanas menos favorecidas não participam das decisões sociopolíticas. Não foi sem razão que, na elaboração e implantação do Projeto Orla, a administração

pública não realizou consulta popular (a partir de depoimentos contidos nas entrevistas realizadas).

A análise do mundo do trabalho e do conteúdo da urbanização da metrópole desvela a reprodução do espaço no cerne da acumulação capitalista. O aprofundamento da dualidade centro e periferia é a condição necessária ao capital e reconhecida como tal. Portanto, não se configura como uma dualidade, mas como uma condição de acumulação. Embora o centro e a periferia sejam opostos, só existem como tal na relação. A relação de classe inclui, assim, os aspectos da forma-mercadoria do espaço, adequada para uma sociedade na qual os produtos do trabalho abstrato (indica a qualidade social real do trabalho no capitalismo) são valores.

A relação entre os meios e os fins utilizados pelo empreendedorismo urbano na composição de uma agenda estratégica está no valor de mercado advindo das (re)qualificações do espaço. Ao legitimarem-se determinadas parcerias entre poderes público e privado, evidencia-se a acumulação como fim, em detrimento das necessidades sociais: Um objetivo próprio da produção, que é produzir lucro privado pelo trabalho abstrato, ao reorganizar a divisão social do trabalho, produzindo nossa existência nos interstícios das formas.

No Plano Piloto, o empreendedorismo urbano inicia-se pelas premissas do Projeto Orla e das relações gerais que existem entre o Plano Piloto e Brasília no conjunto do desenvolvimento social. Da proposta de voltar “os olhos da cidade para o Lago”, emerge não apenas o espaço local tornado mercadoria e constituinte do *marketing* urbano, mas a própria cidade como negócio. Devolver o acesso à orla do Paranoá à população em termos de uso é um resgate do valor da cidade enquanto fruição, entretanto isso não ultrapassa o sentido de metáfora. Parcelas do espaço urbano são tornadas mercadorias e, por isso, unidades de valor.

Os valores metropolitanos – no sentido de demanda solvente e das exigências do mercado – selecionam o usuário e as prioridades na prática socioespacial. Como exemplo, podemos citar a despreocupação em relação ao problema do transporte público em Brasília, que coloca em evidência o acesso restrito das classes populares e o conteúdo social específico do Projeto Orla. Seus mecanismos fazem valer os interesses ligados ao mercado imobiliário e ao empreendedorismo desenvolvido na capital.

Nesse sentido, o movimento de aplicação do empreendedorismo urbano em Brasília e o recorte analítico que utilizamos para compreender a ocupação, a revitalização e o uso das áreas no SHTN – constituintes da (re)produção do espaço – trazem, para a superfície, as estratégias imobiliárias que se utilizam do discurso do governo local (revitalização e inovação de determinados espaços) para superar os limites de sua atuação no Plano Piloto. Consecutivamente, torna-se, em sua estratégia (empreendedorismo urbano), o próprio enunciado do governo local. A reprodução da cidade amplia-se para a realização de negócios, enquanto linguagem constituinte da realidade social, ao mesmo tempo em que a realização de uma determinada realidade urbana amplia-se nos elementos que constituem a acumulação do capital.

Notas

¹ O empreendedorismo urbano como conjunto de ações políticas, econômicas e técnicas para impulsionar o desenvolvimento econômico e social nas cidades é, assim, um modelo que continua a pressupor a racionalidade da ação capitalista e do uso da técnica, que apontam o sentido da urbanização nesse momento de desregulamentação e liberalização dos mercados pelo modelo de produtividade dado na atual mundialização.

² Contudo o Setor de Mansões do Lago, quadra 7, foi instituído durante a construção da cidade.

³ A TCI-Planejamento, Projeto e Consultoria Internacional LTDA, constituída em 1988, denomina-se hoje ALTRAN TCBR-Tecnologia e Consultoria Brasileira S.A. Trata-se de uma empresa consultora de projetos e captação de recursos internacionais e nacionais. Associada a diversas empresas européias, japonesas e norte-americanas em grandes áreas como transportes, infraestrutura, desenvolvimento urbano, turístico e regional, meio ambiente, saneamento e recursos hídricos, energia e crédito carbono (informações acessadas no site www.tcbr.com.br, em 02/02/08).

⁴ O Lago Paranoá foi criado em 1959 como uma moldura do Plano Piloto de Brasília e com finalidades de recreação e paisagismo.

⁵ De acordo com características e vocação diferenciadas, cada polo seria concebido da seguinte forma: Polo 1 - Pontão do Lago Norte – localizado no fim da península norte, ao lado do Clube do Congresso, sobre uma área de 150.000 m², destinado a ser um centro náutico com marina pública e um centro comercial e de serviços (área para atividades culturais, esporte, lazer e recreação); Polo 2 - Complexo da Enseada – áreas destinadas à construção de quatro hotéis ou apart-hotéis, restaurantes, bares, quiosques, feiras de antiguidade e artesanato, marinas e ancoradouros. Abrange uma área de 745.170 m² entre o Clube Almirante Alexandrino e o Clube da Aeronáutica; Polo 3 - Complexo Brasília Palace – caracteriza-se como polo cultural por já abrigar o Museu de Arte de Brasília e a Concha Acústica em associação com futuros Pavilhão da Bienal e da Arte. Serão construídos a Praça das Artes e o Parque Internacional das Esculturas, além da instalação de comércio de características culturais como cinema de arte, teatros, livrarias, bares, restaurantes e marinas. Foi permitida a edificação de três hotéis assim como dinamizada a restauração do primeiro

hotel de Brasília (Brasília Palace). Esse complexo ocupa uma área aproximada de 600.000 m², situa-se entre o Clube da Imprensa e o Bosque dos Leões (próximo ao Palácio da Alvorada); Polo 4 - Parque do Cerrado – constituído como Parque Nacional de preservação ecológica, às margens da Lagoa do Jaburu (próximo à residência oficial do vice-presidente da República), com área de 100.000 m², abrigará o Museu do Cerrado. Esse complexo, através da alameda, realizará a ligação entre as orlas norte e sul; Polo 5 - Marina do Paranoá – esse polo, destinado principalmente a atividades hoteleiras, abrigará também marinas públicas, bares, restaurantes e comércio de pequeno porte. Localizado entre o Clube das Nações e a Academia de Tênis, ocupará uma área de 100.000 m²; Polo 6 - Centro de Lazer Beira-Lago – destinado a ser um centro comercial e de diversões, onde poderão se instalar bares, restaurantes, *fast-foods*, cinemas, comércio e lojas de conveniência. Compreendendo uma área de 80.000 m², próximo à terceira ponte do Lago Sul, abrigará espaços culturais e artísticos, além de marina pública; Polo 7 - Parque Tecnológico – inspirado em parques temáticos (como o museu de ciência de Barcelona e o *La Villette* de Paris), com uma área de 130.000 m², onde será instalado o museu de ciência e tecnologia com características interativas voltadas em especial para crianças e adolescentes, bem como espaços para exposições, conferências e comércio relacionados ao tema do parque; Polo 8 - Centro Internacional e Cultural – destinado a organismos internacionais e instituições culturais. Esse conjunto de edificações ocupará uma área de 180.000 m², equidistante dos Setores de Embaixadas Norte e Sul; Polo 9 - Parque aquático – polo de atração náutica para lazer, ocupará uma área de 30.000 m², abrigando comércio ligado à atividade náutica, bares e *fast-foods*, bem como uma marina; Polo 10 - Praça das Nações – a construção de pequenos pavilhões para mostras de cultura e história de diferentes países, em uma área de 270.500 m². O planejamento para esse polo é doar áreas para diversas embaixadas no intuito de que cada uma construa o seu pavilhão de acordo com as modernas tendências arquitetônicas dos seus países; Polo 11 - Pontão do Lago Sul – já consagrada área de lazer de 110.000 m², também abrigará feiras de artesanato, pequeno museu, equipamentos para a prática de esportes, atracadouro para barcos, bares, restaurantes e pequeno comércio.

⁶ De acordo com o Relatório de Atividades – Projeto Orla (ago/85-dez/98, p.30): “A alameda é elemento fundamental para o Projeto Orla. Interliga todos os polos e confere à Orla uma dinâmica permanente, tornando-a pública e possibilitando às pessoas caminharem, correrem, se encontrarem entre bosques e os próprios polos. Deverá ser equipada com mobiliário urbano e será iluminada para permitir um uso diurno e noturno. Ao longo da alameda, serão instalados quiosques com bares, sorveterias, entre outras atividades do gênero. Estará intimamente relacionada com a ciclovía e o veículo de baixa velocidade que ligará todos os polos”.

⁷ Anais do Seminário internacional sobre gerenciamento de rendas fundiárias e custos urbanos. Brasília: IPDF/TERRACAP, 1998.

⁸ “Brasília 57-85 (do plano-piloto ao Plano Piloto)”, governo do Distrito Federal - Convênio SVO/DAU; TERRACAP/DITEC. Brasília, março de 1985.

⁹ Este estudo foi realizado no governo de José Aparecido de Oliveira (1985-1988), definido por desenvolver uma política “rígida de controle e erradicação de favelas e invasões” (PENNA, 2000, p.118). Interessante observar que o estudo do governo Aparecido não faz quaisquer referências às inúmeras habitações já existentes na orla do Paranoá. Já nesta época, o governador Aparecido tentou retomar a orla do Lago para a construção de ciclovias, contudo não obteve respaldo para suas ações. Foi em seu governo que Brasília foi tombada como Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO.

¹⁰ Foram os seguintes os pressupostos que fundamentaram o Projeto Orla: A iniciativa privada deve participar não apenas nas construções de seus próprios espaços, tais como hotéis, restaurantes, *shoppings*, etc., mas também pode participar nas construções de espaços públicos. Como exemplo, o Centro Cultural e a Praça das Artes no Polo 3; não haverá inicialmente alienação dos terrenos públicos, utilizando-se para a implantação do projeto o instituto civil de Direito Real de Uso; os investimentos feitos pela iniciativa privada em bens públicos e infraestrutura serão ressarcidos pelo Governo do Distrito Federal em prazos e condições a serem fixados pelos editais e contratos; na medida em que será concedido o

Direito Real de Uso, dispensando assim a iniciativa privada da compra de terreno, o capital que seria imobilizado em sua compra poderá ser utilizado na implantação da infraestrutura e dos espaços públicos, tais como sistema viário, alameda, ciclovia, etc.; as licitações serão constituídas de uma concorrência do tipo técnica e preço, consistindo na apresentação de uma proposta, conforme as normas e edital de licitação estabelecidos para cada Polo; as propostas consideradas qualificadas tecnicamente serão posteriormente avaliadas do ponto de vista financeiro, conforme critério de julgamento definido no edital de licitação; as empresas poderão concorrer na forma de consórcio ou não; a vencedora da licitação de cada polo se responsabilizará pela qualidade das atividades nos polos, bem como pela manutenção e boas condições de todas as atividades públicas e privadas constantes do Polo, em conformidade com o termo de contrato assinado (Projeto Orla – Relatório de Atividade, ago/95 a dez/98, p. 33-34).

¹¹ Jornal da Comunidade, Brasília, 19-25 de abril de 2008, p. F7.

¹² Parte II – Perfil do DF – Estudos Setoriais, item 2 – Atividades econômicas, subitem 2.3 – Atividades Econômicas e Geração de Emprego e Renda, p. 46-53: incremento do turismo místico no DF e no Entorno; do turismo ecológico no DF e no Entorno; criação do turismo rural e educativo no DF e no Entorno; dinamização do turismo cívico e histórico, com o objetivo de divulgar a concepção arquitetônica e paisagística de Brasília como Patrimônio Cultural da Humanidade; revitalização do potencial turístico do Lago Paranoá com a implantação do Projeto Orla; fomento ao turismo de negócios, por meio de eventos nacionais e internacionais; criação de um grupo de ação com objetivo de fomentar a participação do empresariado nacional e internacional; criação de centros de treinamento de mão-de-obra especializada em turismo nos locais de recepção do turista, em conjunto com entidades de classe; revisão da localização da rede hoteleira no DF, criação de novas áreas e revisão de gabaritos. No atual Projeto de Lei Complementar do PDOT (2007), o conteúdo do “Projeto Orla” encontra-se desarticulado em capítulos diferenciados como, por exemplo, no capítulo II – Do zoneamento, seção I – Da macrozona urbana, subseção I – Da zona urbana do conjunto tombado, artigo 66, item III, “consolidar a vocação de cultura, lazer, esporte e turismo do Lago Paranoá, mediante criação e promoção de espaços adequados para o cumprimento de suas funções” (p. 18); enquanto, no capítulo I – Do patrimônio cultural, artigo 11, item II, “instituir instrumentos econômicos e incentivos fiscais destinados à promoção, preservação, conservação e recuperação do patrimônio cultural”; no item VI, “consolidar as potencialidades do patrimônio cultural do Distrito Federal como fator de desenvolvimento econômico e social e de geração de trabalho, emprego e renda” (p. 07).

¹³ O capitalismo é “um sistema sócio-econômico em que os meios de produção são propriedade privada de uma classe social em contraposição a outra classe de trabalhadores não-proprietários” (SINGER, 1987, p. 07).

¹⁴ Valho-me aqui da definição de Lefebvre para habitantes (2004, p. 80-81), que não restringe os homens aos atos elementares de sobrevivência mas sim de vivência concreta.

¹⁵ De acordo com Singer (1987, p. 28), capital “é uma relação social que se materializa em objetos: em dinheiro, em meios de produção, em trabalho pago por salário, em produtos vendidos em mercadorias”.

¹⁶ No dizer de Lefebvre (2004, p. 21), a cidade política “é inteiramente ordem e ordenação, poder”.

¹⁷ Segundo Lenin (1982 [1916], p.46) o capital financeiro proveniente da junção entre capital bancário e industrial, resulta da “concentração da produção e do capital, a tal ponto desenvolvida que ela dá e já deu origem ao monopólio”. Nas análises de Lojkine (1981), o conceito de capital financeiro utilizado, de acordo com o autor, está baseado em Lenin.

¹⁸ No Plano Piloto em Brasília, devido a sua concepção urbanística na qual os prédios são erguidos sobre “pilotis”, vende-se projeções e não terrenos, uma vez que as áreas térreas dos prédios devem permanecer abertas para a livre passagem de todos.

¹⁹ Memorial Descritivo – MDE – 79/96, folha 01/14, Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal-IPDF/DF, 1996.

²⁰ Em novembro de 1995, a Revista ADEMI Brasília (p. 22) trouxe a seguinte reportagem: “Lago pode gerar emprego e renda para Brasília”, na qual se destaca a participação de Paulo Octávio, então presidente da entidade.

²¹ Segundo parecer técnico do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT).

²² Esses serviços englobam lavanderia, limpeza (arrumadeira e faxineira para o apartamento), manutenção, *conciERGE*, babá, *personal trainer*, serviços de informática, entre outros, que são oferecidos aos moradores dos hotéis-residência.

²³ Revista ADEMI Brasília, “Preferências do consumidor”, nov/2003, p. 26.

²⁴ Revista “Guiawimóveis” (2008, p.09).

²⁵ Segundo reportagem “Mega aliança do setor imobiliário”, da Revista ADEMI Brasília (jan-mar/98, p. 17).

²⁶ Segundo o caderno de economia do Correio Braziliense (17/02/08, p. 21).

²⁷ A Lopes Imobiliária é uma empresa com 70 anos de existência no ramo de imóveis, com origem na cidade de São Paulo e que atua em mais 10 estados brasileiros.

²⁸ Para Farret (1981, p. 23), “a renda diferencial expressa as diferenças de produtividade (em relação ao pior terreno), decorrentes das características locais do próprio terreno, que geram um sobrelucro, depois transformado em renda (diferencial I) ao ser apropriado pelo proprietário da terra. Esse sobrelucro, por outro lado, pode surgir da aplicação diferenciada de capital sobre os terrenos, gerando, assim, a renda diferencial II”.

²⁹ Pesquisas realizadas pela autora para a realização de sua dissertação de mestrado “A (re) produção do espaço como mercadoria: Polo 3 - Projeto Orla - extensões e latências”, defendida no Departamento de Geografia da Universidade de Brasília em julho de 2008.

Referências

BORJA, Jordi; FORN, Manuel de. Políticas da Europa e dos Estados para as cidades. **Espaço & Debates** - Revista de Estudos Regionais e Urbanos, São Paulo, Ano XVI. Cidades: estratégias gerenciais, p. 32-47, 1996 [1981].

BORJA, Jordi. As cidades e o planejamento estratégico: uma reflexão europeia e latino-americana. In: FISCHER, Tânia (Org.). **Cidades estratégicas**. Rio de Janeiro: FGV, 1997. p. 79-97.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A reprodução da cidade como “negócio”. In: CARLOS, Ana F. A.; CARRERAS, Carles (Orgs.). **Urbanização e mundialização estudos sobre a metrópole**. São Paulo: Contexto, 2005. p. 29-37.

DAMIANI, Amélia Luis O urbano no mundo da mercadoria. In: CARLOS, Ana F. A.; LEMOS, Amália I. G. (Orgs.). **Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2003. p. 367-369.

FARRET, Ricardo. **Paradigmas da estruturação do espaço residencial intraurbano**. Brasília: [s.n.], 1981, *mimeo*.

HARVEY, David. **Condição Pós- Moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Edições Loyola, 1992.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. 2. ed. Belo Horizonte: UFMG, 2004.

LÊNIN, Vladimir Ilitch. **O imperialismo**: fase superior do capitalismo. 2. ed. São Paulo: Global Editora, 1982 [1916].

LOJKINE, Jean. O papel do estado na urbanização capitalista. In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista**: textos críticos. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979. p. 15-52.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MARTINS, Sérgio M. E. **Nos confins da metrópole**: o urbano às margens da represa Guarapiranga, em São Paulo. Tese apresentada ao curso de doutorado do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999.

PENNA, Nelba Azevedo. **Brasília**: do espaço concebido ao espaço produzido. A dinâmica de uma metrópole planejada. Tese apresentada ao curso de doutorado do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2000.

SINGER, Paul. **O capitalismo: sua evolução, sua lógica e sua dinâmica**. São Paulo: Moderna, 1987.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista**: textos críticos. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979. p.53-80.

Relação de jornais, relatórios, revistas e documentos consultados:

ADEMI/BRASÍLIA. Brasília: W. L. Editorial, n. 27, p.22, nov. 1995.

_____. **Mega aliança do setor imobiliário**. Revista ADEMI/BRASÍLIA. Brasília: W.L Editorial, n. 34, p.17-18, jan. a mar. 1998.

_____. **Preferências do consumidor**. Revista ADEMI/BRASÍLIA. Brasília: W.L Editorial, p. 26, nov. 2003.

BRITO, Fernando. **De olho no futuro da cidade**. Jornal da Comunidade, Brasília, 19 a 25 abr. 2008. Caderno Especial, p. F7.

COSTA, Lúcio. **Brasília Revisitada: 1985/87**. Disponível em:

< <http://aprender.unb.br>. >. Acesso em: 08 nov. 2005.

Gestão Estratégica do Território do Distrito Federal. Brasília: Metroquattro Arquitetura Tecnologia, 2004.

_____. **Projeto de Lei Complementar da revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal: Proposta preliminar**. Brasília: Terceira Audiência Pública, 02 jun. 2007.

Governo do Distrito Federal. Convênio SVO/DAU; TERRACAP/DITEC. **Brasília 57-85 (do plano-piloto ao Plano Piloto)**. Brasília, março de 1985.

Governo do Distrito Federal. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH. Secretaria de Política Urbana e Informação – SUPIN. **Modelo de de Gestão Estratégica do Território do Distrito Federal**. Brasília: Metroquattro Arquitetura Tecnologia, 2004.

IPDF/TERRACAP. **Anais do Seminário Internacional sobre Gerenciamento de Rendas Fundiárias e Custos Urbanos**. Brasília: [s.n], 1998.

LINHARES, Walter. Lago pode gerar emprego e renda para Brasília. **Revista ADEMI/BRASÍLIA**. Brasília: W. L. Editorial, n. 27, p.22, nov. 1995.

Ministério Público da União. **Parecer Técnico nº 640/2004**. Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, 2004.

Ministério Público da União. **Parecer Técnico nº 4/2005**. Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, 2005.

Ministério Público da União. **Parecer Técnico nº 4/2007**. Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, 2007.

Ministério Público da União. **Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta nº14/2003**. Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, 2004.

SAMPAIO, Rogério. **Criador e criatura**: entrevista com Adalberto Cleber Valadão, presidente da ADEMI-DF. Guiawimóveis.com. Brasília: DBL Comunicação, ed.10, ano 2, p.08-09, jan. 2008.

TAHAN, Lílian. **GDF busca parceria com empresas**. Correio Braziliense, Brasília, 18 mai. 2007. Caderno Política, p.13.

TERRACAP/GDF. **Relatório de Atividades**: Projeto Orla. Brasília: [S.l.], ago.1995 a dez. 1998.

Recebido em: 04/11/2009

Aceito em: 30/11/2009