

**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
DOUTORADO EM GEOGRAFIA
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: GESTÃO TERRITORIAL E AMBIENTAL**

**GRANDES EMPREENDIMENTOS, NOVO URBANISMO E IMAGEM
AMBIENTAL NO SETOR NOROESTE, EM BRASÍLIA**

Marta Eliza de Oliveira

Tese de Doutorado

Brasília – Distrito Federal

Junho, 2016

**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**GRANDES EMPREENDIMENTOS, NOVO URBANISMO E IMAGEM
AMBIENTAL NO SETOR NOROESTE, EM BRASÍLIA**

Aluna: Marta Eliza de Oliveira

Orientadora: Profa. Dra. Lúcia Cony Faria Cidade

Tese de Doutorado

Brasília-DF, junho de 2016

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

GRANDES EMPREENDIMENTOS, NOVO URBANISMO E IMAGEM
AMBIENTAL NO SETOR NOROESTE, EM BRASÍLIA

Marta Eliza de Oliveira

Tese de Doutorado submetida ao Departamento de Geografia da Universidade de Brasília, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do Grau de Doutora em Geografia, na área de Gestão Territorial e Ambiental.

Aprovado por:

Profa. Dra. Lúcia Cony Faria Cidade,
Departamento de Geografia, Universidade de Brasília
(Orientadora)

Prof. Dr. Everaldo Batista da Costa,
Departamento de Geografia, Universidade de Brasília
(Examinador interno)

Profa. Dra. Liza Maria Souza de Andrade
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília
(Examinadora externa)

Profa. Dra. Lucijane Monteiro de Abreu
Faculdade UnB Planaltina, Universidade de Brasília
(Examinadora externa)

Profa. Dra. Karla Christina Batista de França
Confederação Nacional de Municípios
(Examinadora externa)

Prof. Dr. Fernando Luiz Araújo Sobrinho
Departamento de Geografia, Universidade de Brasília
(Examinador suplente)

Brasília - DF, junho de 2016

FICHA CATALOGRÁFICA

Oliveira, Marta Eliza de.

Grandes empreendimentos, novo urbanismo e imagem ambiental no Setor Noroeste, em Brasília. / Marta Eliza de Oliveira.

Brasília, 2016.

187 p.

Tese (Doutorado). Departamento de Geografia. Universidade de Brasília.
Orientadora: Lúcia Cony Faria Cidade.

1. Setor Noroeste 2. Novo Urbanismo 3. Discurso ambiental 4. Imagem de cidade.

I. UnB-GEA.

II. Título

III. Cidade, Lúcia Cony Faria.

É concedida à Universidade de Brasília permissão para reproduzir cópias desta tese e emprestar ou vender tais cópias, somente para propósitos acadêmicos e científicos. A autora reserva a si outros direitos de publicação, e nenhuma parte desta tese de doutorado pode ser reproduzida sem a autorização por escrito da autora.

Marta Eliza de Oliveira

Dedico esse trabalho aos meus filhos.

AGRADECIMENTOS

Aos meus filhos que me incentivaram durante todo o curso e que conquistaram o título de mestres no decorrer desse período, lembrando-me sempre que eu era a inspiração deles.

À professora Lúcia Cony que me acolheu, incentivou e orientou com maestria durante todo o curso, impulsionando-me para avançar sempre mais e demonstrando que a pesquisa e o rigor metodológico são fundamentais, sempre com amizade e atenção, entendendo os percalços e não me deixando desanimar.

Aos meus pais, bastante idosos, sempre orgulhosos e participativos nos meus estudos, ansiosos pelo término do curso, sempre me perguntando, desde o início do curso, se eu já estava finalizando o doutorado.

RESUMO

A implantação do bairro Setor Noroeste, em Brasília, a partir de uma proposição de adensamento urbano do Plano Piloto e em conjunto com uma significativa expansão periférica, vem transformando o espaço urbano de Brasília. Com um discurso de valorização da sustentabilidade, tanto pelo poder público como pela iniciativa privada, apoiado pelas estratégias do mercado imobiliário, a despeito de algumas polêmicas geradas e de repercussões na mídia, o empreendimento urbano Setor Noroeste vem sendo implantado. O estudo se propõe a analisar a produção do espaço urbano, a imagem de bairro sustentável e as influências do Novo Urbanismo no Setor Noroeste, em Brasília. A produção do espaço social e capitalista, o modelo de planejamento urbano Novo Urbanismo, as abordagens sobre as cidades sustentáveis, a formação de um discurso ambiental e imagem da cidade são os temas que subsidiaram esta pesquisa. Após o embasamento teórico, o estudo continua com uma análise nas esferas internacional e nacional das diferentes experiências do Novo Urbanismo, modelo que adota um discurso ambiental. Em seguida, é realizada uma contextualização sobre a cidade de Brasília, partindo das origens da formação do espaço urbano e do projeto de implantação da nova Capital, nos moldes do urbanismo modernista, passando pela expansão, adensamento e fragmentação, consolidando-se um espaço urbano a partir da articulação e interesses entre o poder público e o setor privado. Na sequência, a pesquisa enfatiza as ações de planejamento e gestão do território no bairro Setor Noroeste, nas fases de concepção e implantação, demonstrando os resultados em curso na organização espacial e na imagem ambiental. Para compreender a aproximação do Novo Urbanismo com o Setor Noroeste, foram realizadas pesquisa por observação direta, aplicação de *checklist* e pesquisa por entrevista. Os resultados evidenciaram que, com o intuito de promover o bairro Setor Noroeste à condição de bairro sustentável e vislumbrando no futuro o recebimento da certificação ambiental LEED-ND, o poder público e a iniciativa privada planejaram um espaço urbano com características sustentáveis e adotaram um discurso ambiental amplamente disseminado pela mídia. Este discurso aproxima-se dos fundamentos presentes no modelo de planejamento urbano Novo Urbanismo, à medida que abrangem aspectos da vida urbana cotidiana que identificam o bairro concebido com uma série de particularidades relacionados ao bem-estar da população, ao desenho urbano e à valorização ecológica, com integração total entre todos esses elementos. Na fase atual de implantação do bairro, as características sustentáveis foram parcialmente implementadas. As discussões apontam a importância de estudos sobre a sustentabilidade no contexto do planejamento urbano, não somente como uma ideologia, mas como desafios ao ambiente natural e construído.

Palavras-Chave: Setor Noroeste, Novo Urbanismo, Discurso ambiental, Imagem de cidade.

ABSTRACT

The implementation of the Setor Noroeste, in Brasilia, from an urban densification proposition of the Plano Piloto and in conjunction with a significant peripheral expansion, is transforming the urban space of Brasilia. With a discourse of appreciation for sustainability, both by the government and the private sector, supported by real estate market strategies, despite some controversies and repercussions in the media, the urban development Setor Noroeste is being built. The study aims to analyze the production of the urban space, the sustainable neighborhood image and the influences of New Urbanism in the Setor Noroeste. The production of the social and capitalist space, the urban planning model of the New Urbanism, the approaches on sustainable cities, the creation of an environmental speech and the image of the city are the themes that supported this research. After the theoretical foundation, the study continues with an analysis of the international and national spheres of the different experiences of New Urbanism, a model that adopts an environmental discourse. Afterwards, a contextualization of the city of Brasilia is carried out, starting with the origins of the urban space formation and the project of development of the new capital, along the lines of modern urbanism, continuing through the expansion, densification and fragmentation, consolidating an urban space from the articulation and interests between the government and the private sector. Subsequently, the research emphasizes the actions of planning and land management of the Setor Noroeste territory, in the design and implementation showing the ongoing results in spatial organization and environmental image. To understand the similarities between the New Urbanism with the Setor Noroeste, it was carried out research through direct observation, application of checklist and interviews. The results showed that, in order to promote the Setor Noroeste to a sustainable neighborhood condition and aiming to receive the LEED-ND environmental certification, the government and the private sector planned an urban space with sustainable features and adopted an environmental speech widely disseminated by the media. This discourse approaches the fundamentals present in urban planning model New Urbanism, as they cover aspects of everyday urban living that identify the neighborhood with a number of characteristics related to the welfare of the population, to the urban design and to the ecological value, with full integration of all these elements. In the current phase of implementation of the neighborhood, the sustainable features have been partially implemented. The discussions show the importance of studies on sustainability in the context of urban planning, not only as an ideology, but as challenges to the natural and built environment.

Keywords: Setor Noroeste, New Urbanism, Environment speech, City image.

Lista de Siglas

ACDF – Associação Comercial do Distrito Federal
Ademi – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal
AMONOR – Associação dos Moradores do Bairro Noroeste
Apub – Associação dos Pilotos de Ultraleves de Brasília
CAESB – Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal
CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
CEB – Companhia Energética de Brasília
CCN – Câmara Comunitária do Noroeste
CNU – Congresso do Novo Urbanismo
CODEPLAN – Companhia do Desenvolvimento do Planalto Central
Conama – Conselho Nacional do Meio Ambiente
CRNW – Comercial Residencial Noroeste
DePHA – Departamento do Patrimônio Histórico e Artístico do Distrito Federal
Detran – Departamento de Trânsito
DFtrans – Transporte Urbano do Distrito Federal
DF – Distrito Federal
EIA/RIMA – Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental
EPIA – Estrada Parque Indústria e Abastecimento
EQNW – Entre Quadra Noroeste
EUA – Estados Unidos da América
FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FUNAI – Fundação Nacional do Índio
GBC Brasil – Green Building Council – Brasil
GDF – Governo do Distrito Federal
Ibama – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
Ibram – Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental
I CNU – I Congresso do Novo Urbanismo
IV CNU – IV Congresso do Novo Urbanismo
IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IFSC – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina
IPDF – Instituto de Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal
LEED – Leadership in Energy and Environmental Design
LEED-ND – Leadership in Energy and Environmental Design for Neighborhood Development
LI – Licença de Instalação
LO – Licença de Operação
LP – Licença Previa
MIT – Massachusetts Institute of Technology
MPDFT – Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Novacap – Companhia Urbanizadora da Nova Capital
NRDC – Natural Resources Defense Council
PEC – Ponto de Encontro Comunitário
PEOT – Plano Estrutural de Ordenamento Territorial
PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial
PGAI – Plano de Gestão Ambiental de Implantação
POT – Plano de Ocupação Territorial do Distrito Federal
POUSO – Plano de Ocupação e Uso do Solo
RA – Região Administrativa
SEDUH – Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
SEMA – Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal
SFH – Sistema Financeiro de Habitação
SGAN – Setor de Grandes Áreas Norte
SHCNW – Setor de Habitações Coletivas Noroeste
SLU – Serviço de Limpeza Urbana
STN – Setor Terminal Norte
TAC – Termo de Ajustamento de Conduta
TC/BR – Tecnologia e Consultoria Brasileira S.A
TCDF – Tribunal de Contas do Distrito Federal
Terracap – Companhia Imobiliária de Brasília
Unesco – Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura
Unisul – Universidade do Sul de Santa Catarina
USGBC – United Green Building Council

Lista de Figuras

Figura 2.1 – Categorias da certificação LEED

Figura 3.1 – Bairro de Pedra Branca – Santa Catarina

Figura 3.2 – Smart Residence – Bairro de Pedra Branca

Figura 3.3 – Office Green – Bairro de Pedra Branca

Figura 3.4 – Parque da Cidade/SP – Foto em perspectiva ilustrada

Figura 3.5 – Parque da Cidade/SP – obras em andamento

Figura 4.1 – Poligonal da área tombada do Plano Piloto de Brasília

Figura 5.1 - Área A – Bairro Oeste Sul (Sudoeste) e Área B – Bairro Oeste Norte (Noroeste)

Figura 5.2 – Primeiro Plano Urbanístico -1995

Figura 5.3 – Segundo Plano Urbanístico - 1998

Figura 5.4 – Linha do tempo – Setor Noroeste

Figura 5.5 – Localização do Setor Noroeste

Figura 5.6 – Áreas a serem adensadas – Distrito Federal

Figura 5.7 – Propaganda do bairro Setor Noroeste

Figura 5.8 – Variação do preço do m² – julho/10 a julho/15 – Setor Noroeste

Figura 5.9 – Visão geral do bairro Setor Noroeste

Figura 6.1 – Propaganda de imóvel no Residencial Real Evolution – Setor Noroeste

Figura 6.2 – Propaganda de imóvel no Pigot Residencial – Setor Noroeste

Figura 6.3 – Vista de área residencial - Setor Noroeste

Figura 6.4 – Vista de área comercial – Setor Noroeste

Figura 6.5 – Ponto de ônibus e sinalização - Setor Noroeste

Figura 6.6 – Trilha no Parque Burle Marx – Setor Noroeste

Figura 6.7 – Área alternativa para caminhadas – Setor Noroeste

Lista de Gráficos

Gráfico 6.1 – Princípio do Novo Urbanismo – Mobilidade

Gráfico 6.2 – Princípio do Novo Urbanismo – Senso de comunidade

Gráfico 6.3 – Princípio do Novo Urbanismo – Desenho urbano

Gráfico 6.4 – Princípio do Novo Urbanismo – Práticas sustentáveis

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	16
1.1 Aspectos Gerais	16
1.2 Aspectos Metodológicos.....	24
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	31
2.1 Produção do espaço	31
2.1.1 As abordagens sobre a produção do espaço	31
2.1.2 Processos e agentes da produção do espaço.....	35
2.2 Novo Urbanismo.....	37
2.2.1 Os Novos Princípios do Urbanismo (FRANÇA - 2001)	37
2.2.2 O contexto histórico do Novo Urbanismo.....	39
2.2.3 A Carta do Novo Urbanismo (EUA – 1996).....	42
2.2.4 A Carta do Novo Urbanismo Europeu (2003)	43
2.2.5 O modelo do Novo Urbanismo	44
2.3 Cidades sustentáveis	51
2.3.1 O debate acerca das cidades sustentáveis	51
2.3.2 A certificação ambiental LEED-ND.....	54
2.4 Discurso ambiental e imagem da cidade.....	56
2.4.1 A formação de um discurso ambiental	56
2.4.2 As abordagens sobre a imagem da cidade.....	58
3 O NOVO URBANISMO EM DIFERENTES PAÍSES E NO BRASIL: EXPERIÊNCIAS E DISCURSOS	62
3.1 O Novo Urbanismo em diferentes países	62
3.2 O Novo Urbanismo no Brasil	65
4 CONTEXTO SOCIOECONÔMICO, PLANO PILOTO E CIDADES SATÉLITES NA CONSTRUÇÃO DA IMAGEM DE BRASÍLIA	75
4.1 Socioeconomia, Plano Piloto e cidades satélites e a construção da imagem da cidade em Brasília: Antecedentes (1956-2002)	75
4.1.1 Contexto socioeconômico, político e ideológico da transferência da capital para Brasília na Fase de antecedentes (1956-2002)	75
4.1.2 Ações de planejamento e gestão do território em Brasília na Fase de antecedentes (1956-2002).....	80

4.1.3 Resultados na organização espacial urbana e na imagem de cidade em Brasília na Fase de antecedentes (1956-2002).....	87
4.2 Socioeconomia, Plano Piloto e cidades satélites e a construção e imagem da cidade em Brasília: Expansão e adensamento (2003-2015).....	90
4.2.1 Contexto socioeconômico, político e ideológico em Brasília na Fase de expansão e adensamento (2003-2015).....	90
4.2.2 Ações de planejamento e gestão do território em Brasília na Fase de expansão e adensamento (2003-2015).....	91
4.2.3 Resultados na organização espacial urbana e na imagem de cidade em Brasília na Fase de expansão e adensamento (2003-2015).....	94
5 PRODUÇÃO DE GRANDES EMPREENDIMENTOS E DISCURSO AMBIENTAL NO SETOR NOROESTE NA FASE DE EXPANSÃO E ADENSAMENTO (1987-2016)	96
5.1 Antecedentes: ações de planejamento e gestão do território no Setor Noroeste na Fase de concepção (1987-2008).....	96
5.1.1 Planejamento no Setor Noroeste na Fase de concepção	96
5.1.2 Gestão do território no Setor Noroeste na Fase de concepção.....	104
5.2 Contexto físico territorial e ações de planejamento e gestão do território no Setor Noroeste na Fase de implantação (2009-2016).....	107
5.2.1 Contexto físico-territorial: quadro natural no Setor Noroeste.....	107
5.2.2 Planejamento no Setor Noroeste na Fase de implantação.....	110
5.2.3 Gestão do território no Setor Noroeste na Fase de implantação	114
5.2.4 Resultados em curso na organização espacial urbana no Setor Noroeste	119
5.2.5 Resultados em curso na imagem ambiental no Setor Noroeste.....	122
6 O BAIRRO OBSERVADO, A APROXIMAÇÃO COM O NOVO URBANISMO E A VISÃO DE AGENTES REPRESENTATIVOS NO SETOR NOROESTE	126
6.1 Procedimentos de Pesquisa.....	126
6.1.1 Pesquisa por observação direta	126
6.1.2 Pesquisa por aplicação de <i>checklist</i>	127
6.1.3 Pesquisa por entrevista	128
6.2 Resultados da pesquisa por observação direta	128
6.3 Resultados da aplicação de <i>checklist</i>	133
6.4 Resultados da aplicação da entrevista	144

7 CONCLUSÕES	147
8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	154
ANEXOS.....	164
ANEXO A - Os Novos Princípios do Urbanismo – (França 2001).....	164
ANEXO B - Carta do Novo Urbanismo (EUA – 1996)	165
ANEXO C - Carta do Novo Urbano Europeu (2003)	170
APÊNDICES	176
APÊNDICE A - Exemplos de práticas sustentáveis em cidades internacionais	176
APÊNDICE B - Histórico sobre os licenciamentos ambientais - Setor Noroeste	177
APÊNDICE C - Requisitos de sustentabilidade – Setor Noroeste	180
APÊNDICE D - Roteiro de Entrevista com representante da AMONOR	184
APÊNDICE E - Checklist: Princípios do Novo Urbanismo e Setor Noroeste ...	187

1 INTRODUÇÃO

1.1 Aspectos Gerais

A aceleração da urbanização no mundo, resultado da industrialização e de avanços tecnológicos, tem levado à concentração da população em grandes cidades, a tensões urbanas e à degradação ambiental. Para fazer frente aos problemas crescentes, modelos de planejamento - como o urbanismo modernista, que se notabilizou a partir de meados do século XX, enfatizaram ideias de progresso e racionalismo. No contexto da sociedade globalizada, novos modelos apoiam uma concepção da cidade como espaço de geração de riqueza, em particular o Novo Urbanismo, que adota um discurso ambiental. Inaugurada em 1960, como a nova capital brasileira, Brasília¹ foi construída a partir de um desenho modernista, o Plano Piloto, de Lúcio Costa. Ao lado de significativa expansão periférica, a partir de uma proposição de adensamento urbano do valorizado Plano Piloto, designaram-se novas áreas para ocupação residencial. Entre essas áreas, voltadas para grupos de renda relativamente elevada e com traços que reproduzem o planejamento modernista, está o Setor Sudoeste, já ocupado e o Setor Noroeste, com implantação iniciada em 2009. O novo bairro, previsto para 40 mil habitantes e palco de um conjunto de empreendimentos imobiliários, tem sido caracterizado como ecológico. O propósito desse estudo é analisar a produção do espaço urbano, a imagem de bairro sustentável e as influências do Novo Urbanismo no Setor Noroeste, em Brasília.

Essa tendência surge em países da América do Norte, Europa, Oriente Médio e América Latina, que apresentam casos emblemáticos, notadamente nos Emirados Árabes Unidos, como o modelo da cidade de Masdar. No Brasil, há as experiências do bairro de Pedra Branca², na cidade de Palhoça, em Santa

¹ Para fins deste texto, considera-se Brasília o Distrito Federal.

² Pedra Branca localiza-se na cidade de Palhoça, em Santa Catarina. O loteamento foi registrado como um bairro chamado Cidade Universitária Pedra Branca. É conhecido como “bairro de Pedra Branca”, nomenclatura utilizada neste texto.

Catarina e do Parque da Cidade, em São Paulo. No novo bairro, o Setor Noroeste, em Brasília, a sustentabilidade tem sido apresentada como característica fundamental.

Aproximação ao Novo Urbanismo na escala mundo

Em texto que analisa relações entre contexto socioeconômico e modelos de urbanismo, Cidade e Jatobá mostram de que forma diferentes modelos tratam de questões ambientais. Os autores apontam que, diante do caos urbano advindo da sociedade industrial, o urbanismo modernista, surgido no século XX, apoiou-se em ideias de racionalismo e progresso. Em sintonia com propostas fordistas de produção e consumo de massas, o modelo previa grandes intervenções urbanas que enfatizavam a renovação e a verticalização de áreas centrais, ao lado de grandes espaços abertos. Argumentam que, na prática, ao tentar o controle, o urbanismo modernista acabou produzindo dispersão, segregação socioespacial e degradação ambiental (CIDADE; JATOBÁ, 2012, p. 28-30).

Nas últimas décadas, com o crescimento do setor terciário e a emergência do capital financeiro, os espaços urbanizados continuaram a reproduzir desigualdades sociais e a multiplicar pressões sobre o quadro natural. Diante da permanência de inúmeros problemas nas cidades, no quadro de uma crescente importância econômica dos empreendimentos imobiliários, surgiram as propostas do Novo Urbanismo. Conforme Cidade e Jatobá, o Novo Urbanismo surgiu nos Estados Unidos na década de 1980, propondo valorizar relações comunitárias, circulação de pedestres, espaços públicos, diversidade e sustentabilidade ecológica (CIDADE; JATOBÁ, 2012, p. 32).

Muitas propostas urbanísticas surgiram no mundo, buscando solucionar problemas urbanos, sociais e ambientais, e, promover melhor qualidade de vida, pela valorização dos espaços verdes, melhoria do transporte, atenção aos pedestres e novas configurações das formas urbanas, aproximando-se do modelo do Novo Urbanismo.

Cidades como Copenhague, na Europa e Masdar, no Oriente Médio, são exemplos de concepções de cidades sustentáveis, que buscam a convivência harmônica das pessoas com o espaço urbano.

Também em escala nacional observa-se a produção de grandes empreendimentos urbanos concebidos na esteira de propostas urbanísticas sustentáveis, conforme apresentado a seguir.

Aproximação ao Novo Urbanismo no Brasil e a imagem de Brasília

No Brasil, o modelo do Novo Urbanismo vem permeando os projetos urbanos do bairro de Pedra Branca, na cidade de Palhoça, em Santa Catarina, bem como da cidade de Brasília, notadamente no bairro Setor Noroeste, e, vem atraindo o interesse da população nos empreendimentos, a partir da intensa exploração de um discurso ambiental adotado pelo mercado imobiliário.

Na época da construção de Brasília, na segunda metade da década de 1950, alcançavam o Brasil movimentos de expansão do modelo de acumulação flexível, sob a forma do que foi chamado de “Fordismo periférico”. No contexto da substituição de importações e da modernização da economia, a construção de uma nova capital no centro do país sintonizava-se com a ideologia desenvolvimentista então prevalente.

No arcabouço da configuração territorial de Brasília ressalta-se a concepção de um projeto urbanístico modernista, o Plano Piloto. A partir desse centro, o crescimento seguiu um modelo polinucleado com assentamentos periféricos. (PAVIANI, 2010, p. 76). Segundo Paviani,

[...] vale lembrar o modelo de Lúcio Costa para o zoneamento estabelecido para o Plano Piloto de Brasília, uma cidade que se tornou ícone do movimento modernista de arquitetura e urbanismo, e por isso, foi guindada à condição de Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO. Brasília, desde 1987, é um grande centro urbano tombado para ser preservado (PAVIANI, 2013, p. 118).

Características do projeto original, as valorizadas superquadras residenciais, cercadas de infraestrutura comercial e de serviços e emolduradas por amplos espaços verdes, trouxeram para Brasília uma imagem de cidade ideal. A partir da ação governamental, que estabeleceu assentamentos distantes do centro e com escassa infraestrutura para as classes populares, explicitaram-se inúmeras contradições. Segundo Cidade, a imagem percebida passou a refletir olhares críticos e a incorporar a existência de conflitos (CIDADE, 2003, p. 170).

Na fase atual, acentuam-se os movimentos de integração de mercados, a acumulação flexível e o grande crescimento do setor terciário e das atividades ligadas à tecnologia. Em particular, acentua-se a participação do capital financeiro no ramo imobiliário. No Distrito Federal, esses interesses complementam a participação tradicional da construção civil e os processos ligados à autoconstrução.

Mais recentemente, a expansão tem sido marcada por ações de planejamento e gestão que incrementam a periferização e a proliferação de assentamentos irregulares. Conforme Medeiros e Campos (2010, p. 155-156), ao longo do tempo a cidade se define e redefine, passando pela idealização, projeto, construção, revisão do planejamento e tombamento.

O processo de urbanização do Distrito Federal tem como características, além do forte incremento populacional, a ampliação física da mancha urbana, as mudanças estruturais no conjunto urbano em formação e também a integração com os estados limítrofes, principalmente Goiás e Minas Gerais (PAVIANI, 2007, p. 7-8).

Dessa forma, a cidade de Brasília, concebida em um modelo de urbanismo moderno, vem se expandindo e definindo novas áreas para ocupação residencial, como o caso do bairro Setor Noroeste, um empreendimento que se distingue de outros de mesmo porte já implantados, pela aproximação do projeto urbanístico com as características do modelo do Novo Urbanismo. Nesse sentido, a próxima seção aborda o contexto local, ponto focal desse trabalho.

Aproximação ao Novo Urbanismo e imagem ambiental no setor Noroeste

Enquanto a mancha urbana tem se expandido de forma periférica, a grande disponibilidade de terras públicas tem facilitado uma gestão do território que apoia a valorização da terra infraestruturada. Atingem maiores preços áreas do centro de empregos, o Plano Piloto, e suas cercanias. A perspectiva de um adensamento levou à implantação de dois novos bairros a Oeste da malha contígua, indicados por Lúcio Costa em *Brasília Revisitada*, em 1987, o Setor Sudoeste e o Setor Noroeste. Ao passo que o Setor Sudoeste já está ocupado, o Setor Noroeste está em implantação.

Destinados a grupos de renda média e alta, os dois novos setores reproduzem com modificações traços do desenho urbano modernista das superquadras e de seus complementos comerciais. Enquanto mantêm os limites de gabarito do Plano Piloto, prédios soltos no terreno e com quadras que predominam o espaço livre, parte das modificações, como a utilização mais intensiva do espaço, volta-se para a redução de custos e conseqüente aumento da lucratividade. Nesse sentido, em argumentação sobre o PDOT - Plano Diretor de Ordenamento Territorial, Flósculo afirma:

O caráter geral do PDOT III se mantém o mesmo desde o início de sua elaboração, no Quarto Governo Roriz (2002-2006): é um plano essencialmente imobiliário, uma verdadeira Lei de Uso e Ocupação do Solo, sem o ordenamento territorial que se espera para o desenvolvimento humano nas dimensões da educação, da saúde, do emprego e renda, dos transportes, do lazer, da segurança (FLÓSCULO, 2012a, p. 1).

O autor segue observando, que o Setor Noroeste é um dos exemplos em que ocupação do espaço foi conduzida sem a observância dos aspectos ambientais:

A adoção de uma inflexível e seletiva lógica de fatos consumados da Ocupação Territorial, em que a grilagem, as designações de uso sem fundamentos ecológicos honestos (como no caso do Setor Noroeste, das mudanças no Setor Parkway, na 901 Norte, da Orla do Paranoá, do "caso Santa Prisca", entre tantos outros casos) prevalecem sobre a racionalidade ambiental e do desenvolvimento humano e comunitário (FLÓSCULOa, 2012, p. 1).

O desenvolvimento de uma área com ocupação rarefeita e bem localizada, próxima ao Parque Nacional de Brasília e a equipamentos urbanos da vizinha

Asa Norte, representou um grande atrativo para atividades empresariais. A partir de um projeto urbanístico do escritório de Paulo Zimbres, o Setor Noroeste, a par de cultivar traços do urbanismo moderno, incorporou características voltadas para a sustentabilidade ambiental. Por outro lado, conflitos relativos à legitimidade da posse da terra e questões de licenciamento representaram obstáculos à ocupação e à ação das incorporadoras. Importante ressaltar a afirmação de Penhavel (2013, p. 14-15) que esclarece que o empreendimento Setor Noroeste se tornou “legalmente possível” devido às alterações referendadas por Lúcio Costa, em alteração de seu plano original, a partir de pressões recebidas do setor imobiliário³ de Brasília e também da classe política.

Ao longo dos desdobramentos da ação imobiliária e como apoio à comercialização das unidades habitacionais, constituiu-se um discurso de qualidade do ambiente construído e de valorização do verde, tanto pelo poder público como pela iniciativa privada e, ainda, pela mídia. Verificam-se inúmeras divulgações na mídia ressaltando o bairro Setor Noroeste, como no caso de matéria publicada no jornal Correio Braziliense, com o título *R\$ 40 milhões para o Noroeste*, em 29 de novembro de 2008, e republicada em instrumento de mídia da Terracap:

O Noroeste já é considerado o primeiro setor verde do DF. Haverá placas de captação solar para geração de energia, além de recolhimento de lixo por um sistema a vácuo. Outro diferencial é a proximidade com o Parque Burle Marx, que terá pistas de cooper e ciclovias, em meio a extensas áreas verdes. (Terracap Clipping, 2008, p. 2)

Em outra matéria publicada no jornal Correio Braziliense, de 16 de janeiro de 2009, intitulada *Lançada a pedra fundamental do Setor Noroeste*, o governador do José Roberto Arruda enfatizou que “o bairro será o primeiro totalmente ecológico do Brasil”. Ainda nessa reportagem, a mídia destaca que,

Também chamado de bairro verde, o último setor habitacional contemplado no planejamento urbanístico do Plano Piloto só aceitará prédios ecológicos, construídos com materiais recicláveis, utilização de energia solar, ventilação natural, reaproveitamento de água da chuva

³ O setor imobiliário envolve os consumidores, agentes financeiros, produtores de materiais de construção, comerciantes de materiais de construção, empresários, proprietários fundiários, o capital comercial, promotores e equipe de projeto (OSEKI, 1982, p. 116 *apud* BOTELHO, 2007, p. 46).

e recolhimento do lixo por um sistema à vácuo. Tudo para reduzir o impacto ambiental. (CORREIO BRAZILIENSE, 2009a).

Aos poucos, prédios com unidades ocupadas foram incorporados também na construção de uma imagem de sustentabilidade ambiental. Tensões e conflitos ao longo do processo de desenvolvimento do projeto, como o impasse sobre a retirada de índios residentes no local e a argumentação de que o déficit habitacional era para a população de baixa renda, além do elevado preço dos imóveis, no entanto, contribuíram para colocar em questão o papel da imagem divulgada.

A seguir, enunciamos as questões de pesquisa que nortearam o trabalho.

Questões de pesquisa

Em busca de uma maior compreensão dos processos envolvidos nas diferentes escalas e com níveis de detalhamento progressivos em direção foco, foram levantadas as seguintes questões de pesquisa:

1. Como têm ocorrido e o que valorizam diferentes experiências do Novo Urbanismo nas esferas internacional e nacional?
2. Como se articulam o contexto socioeconômico, o modernismo do Plano Piloto e a ação governamental de formação de cidades satélites na construção da imagem de Brasília?
3. Em que medida o empreendimento urbano Setor Noroeste, em Brasília, foi planejado e vem sendo implantado com um discurso ambiental?
4. Como se dá a aproximação com o Novo Urbanismo no Setor Noroeste, em Brasília?

Cada questão orientou a construção de um dos capítulos de análise. A partir dessas questões de pesquisa, definiu-se os objetivos do presente trabalho.

Objetivos

O objetivo geral desse estudo é analisar a produção do espaço urbano, a imagem de bairro sustentável e as influências do Novo Urbanismo no Setor Noroeste, em Brasília.

Os objetivos específicos do trabalho são:

1. Analisar as diferentes experiências do Novo Urbanismo nas esferas internacional e nacional.
2. Entender o contexto socioeconômico, o modernismo do Plano Piloto e a ação governamental de formação de cidades satélites na construção da imagem de Brasília.
3. Compreender em que medida o empreendimento urbano Setor Noroeste, em Brasília, foi planejado e vem sendo implantado com um discurso de valorização de características do Novo Urbanismo.
4. Investigar como se aproximam o Novo Urbanismo e o Setor Noroeste, em Brasília.

Hipóteses

A partir das discussões apresentadas, apontaram-se as seguintes hipóteses de trabalho:

1. A implantação do empreendimento urbano Setor Noroeste, em Brasília, tem se apoiado em um teor discursivo e na construção de uma imagem de sustentabilidade.
2. O planejamento urbano do bairro Setor Noroeste, em Brasília, tem procurado articular-se aos princípios do Novo Urbanismo.

Com base nos objetivos e questões de pesquisa propostas, e considerando as hipóteses expressas, são abordados na sequência os aspectos metodológicos do presente trabalho.

1.2 Aspectos Metodológicos

Organização da pesquisa

Considerando a estrutura do trabalho construiu-se uma abordagem metodológica que foi dividida em três etapas: uma etapa de levantamento e leitura de bibliografias, que objetivou oferecer os subsídios teóricos e conceituais, a segunda etapa, de investigação ou pesquisa de campo e a última etapa para as conclusões do trabalho.

O levantamento e leitura de bibliografias constituiu-se de pesquisas, no âmbito nacional e internacional, em livros, artigos publicados em periódicos acadêmicos e/ou apresentados em eventos nacionais e internacionais, em documentos e ainda em websites. Complementarmente, pesquisas em dissertações e teses nas quais os temas são similares à proposta desse trabalho, notadamente das áreas de geografia, arquitetura e urbanismo e desenvolvimento sustentável.

Na etapa de pesquisa de campo, além da observação *in loco* da área de estudo e de registros fotográficos, foi realizada entrevista e também aplicado *checklist* para verificação dos princípios do Novo Urbanismo no bairro.

A pesquisa por observação direta contemplou visitas periódicas ao bairro Setor Noroeste, no período de 2012 a 2016, para analisar o ambiente físico por meio de referências visuais e registros fotográficos.

O instrumento de pesquisa denominado *checklist* foi construído a partir de modelo produzido por Del Rio, Rheingantz e Kaiser (2009, p. 14), que abordou o Novo Urbanismo em pesquisa sobre os movimentos do urbanismo contemporâneo. O modelo adaptado pela autora contemplou quatro princípios

predefinidos a partir dos princípios do Novo Urbanismo – mobilidade urbana, senso de comunidade, desenho urbano e práticas sustentáveis. As informações foram coletadas, estruturadas e analisadas pela autora. A aplicação dos quatro princípios e seu desdobramento em critérios é apresentada no capítulo que analisa o bairro. Apesar de um esforço de sistematização, uma vez que os procedimentos envolvem aspectos qualitativos, é inevitável a presença de subjetividades.

A entrevista foi realizada com um representante da associação de moradores, a partir de roteiro predefinido. Anteriormente, ocorreram outros contatos informais com o entrevistado, que contribuíram para a compreensão da organização espacial urbana no bairro Setor Noroeste.

Nessa perspectiva foram realizadas pesquisas exploratórias, de forma a proporcionar maior familiaridade com o tema e o aprimoramento de ideias, além de pesquisas descritivas, que objetivaram a descrição das características de local determinado, além de levantar opiniões de uma população. (GIL, 2009, p. 41-43).

Na última etapa foram apresentadas as conclusões do trabalho, ressaltando as análises sobre as respostas para as questões de pesquisa.

Delimitação do tema

O tema proposto foi a investigação acerca do planejamento e implantação do espaço urbano denominado Setor Noroeste, em Brasília, as influências do modelo Novo Urbanismo e a imagem de bairro sustentável disseminada pelo poder público e setor privado.

Dessa forma, o estudo buscou analisar o contexto socioeconômico, político e ideológico no Setor Noroeste, inicialmente pelas ações que antecederam à implantação e demonstrando o espaço urbano como uma área designada para adensamento a Oeste Norte, prevista no documento Brasília Revisitada (Costa, 1987), em localização privilegiada no Plano Piloto. Na sequência, passou-se à

análise das ações de planejamento, gestão do território e construção de um discurso ambiental no Setor Noroeste. Posteriormente, à análise dos resultados na organização espacial urbana e na sustentabilidade no Setor Noroeste. Observe-se que o uso do termo “resultados” em subtítulos ao longo da tese adquire uma conotação relativamente flexível, com uma acepção de “possíveis efeitos” dos processos de planejamento e gestão do território analisados.

O bairro Setor Noroeste, recorte espacial do presente estudo, está localizado na Região Administrativa de Brasília – RA I e abrange o Setor Habitacional, o Parque Burle Marx, o Setor de Recreações Públicas Norte (Camping) e a encosta do Bananal. O Setor Habitacional foi projetado em 20 superquadras e 05 áreas de comércio local com edifícios de uso misto, para implantação em duas etapas.

Procedimentos adotados

Considerando a delimitação apresentada, são apresentados os procedimentos adotados para responder às questões de pesquisa propostas e posteriormente um esquema contemplando as três etapas para a execução metodológica do trabalho.

Para responder à primeira questão de pesquisa, que discute como têm ocorrido e o que valorizam diferentes experiências do Novo Urbanismo nas esferas internacional e nacional, foram realizadas pesquisas bibliográficas em artigos publicados em periódicos e/ou apresentados em eventos nacionais e internacionais, pesquisas em dissertações e teses afins e ainda informações disponíveis em websites, que têm como direcionamento a implantação de bairros ou cidades sob as influências do Novo Urbanismo.

Com o intuito de responder à segunda questão de pesquisa, que trata da articulação entre o contexto socioeconômico, o modernismo do Plano Piloto e a ação governamental de formação de cidades satélites na construção da imagem de Brasília, foram realizadas: (a) pesquisa documental em acervo relativo aos

planos diretores, documentos oficiais e publicações sobre Brasília, nas diferentes fases; (b) pesquisa bibliográfica em artigos publicados em periódicos e/ou apresentados em eventos nacionais e internacionais, pesquisas em dissertações e teses afins e ainda informações disponíveis em websites, que têm como foco o planejamento urbano da cidade de Brasília.

Para responder à terceira questão, que investiga em que medida o empreendimento urbano Setor Noroeste, em Brasília, foi planejado e vem sendo implantado com um discurso ambiental, foram realizadas: (a) pesquisa documental, a partir de documentos oficiais e publicações disponíveis, dentre eles, os documentos Brasília Revisitada e Área de Expansão Urbana Noroeste, o Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), o Manual Verde disponibilizado pela Terracap, dentre outros, os quais subsidiaram a análise do contexto socioeconômico, político e ideológico no Setor Noroeste, incluindo as questões antecedentes à implantação do bairro, bem como os aspectos relacionados ao quadro natural do local; (b) pesquisa bibliográfica em artigos publicados em periódicos e/ou apresentados em eventos nacionais e internacionais, pesquisas em dissertações e teses afins e ainda informações disponíveis em websites, que têm como foco o planejamento e implantação de bairros ou cidades com um discurso ambiental.

Para responder à quarta questão de pesquisa, direcionada a compreender como se dá a aproximação com o Novo Urbanismo no Setor Noroeste, em Brasília, foram realizadas pesquisas de campo, por meio de observação direta e registros fotográficos, entrevista com representante da associação de moradores, para investigar aspectos relacionados aos empreendimentos habitacionais e comerciais, às obras de infraestrutura, bem como compreender e relacionar os processos referentes ao Novo Urbanismo no Setor Noroeste, e, ainda a aplicação de *checklist*, que balizou a confrontação entre os princípios do Novo Urbanismo e a realidade do local.

Na seção seguinte são explicitados os instrumentos e técnicas que foram utilizados nesse estudo.

Passos metodológicos

A seguir, demonstra-se a execução metodológica utilizada na pesquisa, segmentada em três etapas: levantamentos e leituras de bibliografias, pesquisa de campo e conclusões do trabalho.

EXECUÇÃO METODOLÓGICA DA PESQUISA

ETAPA 1:
Levantamentos e leituras de bibliografias



Subsídios teóricos conceituais:
Produção do espaço; Novo Urbanismo; Cidades sustentáveis; Discurso ambiental e imagem da cidade.



ETAPA 2:
Pesquisa de campo



ETAPA 3:

Conclusões:

- Apresentação dos pontos principais do trabalho: contexto, tema e problema.
- Apresentação dos procedimentos utilizados e das observações efetuadas.
- Apresentação das respostas das questões de pesquisa.
- Análise das hipóteses.
- Avanços e limitações da pesquisa.
- Sugestões para desdobramentos em futuros estudos sobre o tema.

Pesquisa documental:
documentos oficiais e publicações.

Pesquisa bibliográfica:
livros, periódicos acadêmicos, jornais, websites, dissertações e teses.



Para responder a 1ª questão de pesquisa:
Analisar as diferentes experiências do Novo Urbanismo (internacional e nacional)



Para responder a 2ª questão de pesquisa:
Entender a articulação entre o contexto socioeconômico, o modernismo do Plano Piloto e ação governamental de formação de cidades satélites na construção da imagem de Brasília.

Pesquisa documental:
documentos oficiais e publicações.

Pesquisa bibliográfica:
livros, periódicos acadêmicos, jornais, websites, dissertações e teses.



Para responder a 3ª questão de pesquisa:
Compreender em que medida o empreendimento urbano Setor Noroeste, em Brasília, foi planejado e vem sendo implantado com um discurso ambiental.

Informações da mídia;
Publicidade: discurso dos empreendedores.
Pesquisa de campo:
observação direta, registros fotográficos, *checklist* e entrevista.



Para responder a 4ª questão de pesquisa:
Investigar como se aproximam o Novo Urbanismo e o Setor Noroeste, em Brasília.

A partir desta Introdução, constituída pelo Capítulo 1 do trabalho, que apresentou os aspectos gerais e metodológicos, o estudo foi estruturado em oito capítulos.

O Capítulo 2 apresentou a fundamentação teórica, abordando quatro temas interligados à concepção desse estudo, quais sejam: a produção do espaço, o Novo Urbanismo, as cidades sustentáveis, e, ainda, o discurso ambiental e imagem da cidade.

O Capítulo 3 demonstrou as experiências e discursos relacionados ao Novo Urbanismo em diferentes países e no Brasil.

O Capítulo 4 analisou o contexto socioeconômico, o Plano Piloto e as cidades satélites na construção da imagem de Brasília, analisados em dois períodos⁴, sendo a Fase de antecedentes (1956-2002), e a Fase de adensamento e expansão (2003-2015).

O Capítulo 5 mostrou o ponto focal da pesquisa, explanando sobre a produção de grandes empreendimentos e discurso ambiental no Setor Noroeste, analisado em dois períodos, na Fase de concepção (1987-2008) e Fase de implantação (2009-2016).

O Capítulo 6 apresentou as observações sobre o bairro, a aproximação com o Novo Urbanismo e a visão de agentes representativos no Setor Noroeste, a partir dos resultados da observação direta, da entrevista e aplicação de checklist.

Na sequência da estrutura, foram demonstradas no Capítulo 7 as conclusões e no Capítulo 8 as referências bibliográficas. Por fim, foram inseridos os anexos e apêndices. A seguir, no capítulo 2 apresenta-se a Fundamentação Teórica que subsidiou a compreensão da temática em estudo.

⁴ A definição da periodização adotada neste trabalho diz respeito à divisão temporal que se estabeleceu como recurso didático, conforme já adotado em trabalhos anteriores, como os de Cidade (2003), Borges (2013) e Moreira (2015), para fins de delimitar as fases.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Este capítulo apresenta a discussão teórica e objetiva subsidiar a compreensão dos temas relacionados ao estudo e foi estruturado em quatro partes: na primeira parte discutiu-se a concepção do espaço, a partir de diferentes perspectivas, elementos, processos e agentes; na segunda, a discussão voltou-se para o modelo de planejamento urbano Novo Urbanismo; na terceira, discutiu-se a temática relacionada às cidades sustentáveis no intuito de relacionar essa questão com o planejamento urbano; e, por fim, na quarta parte, a discussão avançou para a compreensão do discurso ambiental e imagem da cidade.

2.1 Produção do espaço

2.1.1 As abordagens sobre a produção do espaço

O significado de espaço para o filósofo Henri Léfèbvre permeia sua vasta obra, da qual se destaca sua concepção de que “o espaço foi formado e moldado a partir de elementos históricos e naturais” [...] “o espaço é político e ideológico”. (LÉFÈBVRE, 1976, p. 31).

Na obra *Espaço e Política*, Léfèbvre (2008, p. 8-9) assinala que o espaço envolve o tempo, considerando que o consumidor não compra apenas um espaço, mas também adquire uma distância, que vincula sua habitação aos lugares, como o comércio, lazer, cultura e trabalho. Na valorização capitalista o espaço emerge como nova raridade.

O autor discorre também sobre as contradições do espaço, que é ao mesmo tempo global e pulverizado, existindo assim “conflitos inevitáveis entre o espaço abstrato (concebido ou conceitual, global e estratégico) e o espaço imediato, percebido, vivido, despedaçado e vendido” (LÉFÈBVRE, 2008, p. 57). A qualidade do espaço, segundo o autor, adquiriu um sentido mais amplo, de espaço social elaborado, complexo e exitoso, traduzido como apropriado, relacionado à qualidade de vida. (LÉFÈBVRE, 2008, p. 150).

A conceituação de espaço formulada pelo sociólogo espanhol Manuel Castells é explicitada da seguinte maneira:

O espaço é um produto material em relação com outros elementos materiais – entre outros, os homens, que entram também em relações sociais determinadas, que dão ao espaço (bem como aos outros elementos da combinação) uma forma, uma função, uma significação social. Portanto, ele não é uma pura ocasião de desdobramento da estrutura social, mas a expressão concreta de cada conjunto histórico, no qual uma sociedade se especifica. Trata-se então de estabelecer, da mesma maneira que para qualquer outro objeto real, as leis estruturais e conjunturais que comandam sua existência e sua transformação, bem como a especificidade de sua articulação com outros elementos de uma realidade histórica (CASTELLS, 1983, p. 181-182).

A discussão de Castells avança no sentido de afirmar que não existe teoria específica do espaço, mas desdobramentos da teoria da estrutura social e requer sua apreensão pelos elementos dos sistemas: econômico, político e ideológico e pelas suas práticas sociais decorrentes. (CASTELLS, 1983, p.192-193).

Mark Gottdiener (2010) insere-se na perspectiva da produção social do espaço urbano, destacando pressupostos clássicos e atuais. O debate do autor sobre a teoria do espaço perpassa o enfoque de Castells e Léfèbvre, no entanto segue o raciocínio na abordagem de Léfèbvre.

A partir das premissas da teoria social marxista, David Harvey gerou uma vasta literatura no sentido de construir uma teoria da relação sociedade-espaço. Dentre as inúmeras contribuições do autor, vale ressaltar a análise do espaço e do tempo na vida social, o qual considera como categorias básicas da existência humana. Harvey (2011, p.189) afirma que “as concepções do tempo e do espaço são criadas necessariamente através de práticas e processos materiais que servem à reprodução da vida social”. Espaço e o tempo são debatidos em diferentes cenários na vida social.

Massey (2008, p. 29-37) apresenta três proposições iniciais para se pensar o espaço: o espaço como produto de interrelações, como a esfera da possibilidade da existência da multiplicidade e ainda como estando sempre em construção. A autora afirma que o espaço não tem todas as interconexões já estabelecidas e os lugares não estão ligados a todos os outros.

Corrêa (1995, p.7-10) analisa o que é o espaço urbano e apresenta-o em três argumentos: como um conjunto de diferentes usos da terra contemplando áreas centrais, industriais e áreas residenciais e outras áreas para expansão no futuro; como fragmentado e articulado onde as partes mantêm interconexões; e ainda como o reflexo da sociedade influenciado por ações do passado e do presente.

A vasta bibliografia de Milton Santos oferece uma grande contribuição ao estudo da teoria geral do espaço e tem sido objeto de debates ao longo do tempo. Em *Espaço e Método* (SANTOS, 1985) ressalta que, para assimilação da organização espacial e sua evolução, é fundamental a interpretação dialética entre estrutura, processo, função e forma. Considerando todos esses elementos, Santos afirma:

Forma, função, estrutura e processo são quatro termos disjuntivos associados, a empregar segundo um contexto do mundo de todo dia. Tomados individualmente, representam apenas realidades parciais, limitadas, do mundo. Considerados em conjunto, porém, e relacionados entre si, eles constroem uma base teórica e metodológica a partir da qual podemos discutir os fenômenos sociais em totalidade (SANTOS, 1985, p. 52).

Santos (1996, p. 18-19) apresenta a noção de espaço como “um conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistema e ações”. A partir dessa proposição o autor demonstra o que ele denomina de categorias analíticas internas, como a paisagem, a configuração territorial, a divisão territorial do trabalho, o espaço produzido, as rugosidades e as formas-conteúdo. Nesse contexto, Santos levanta a questão dos processos básicos externos ao espaço:

O estudo dinâmico das categorias internas acima enumeradas supõe o reconhecimento de alguns processos básicos, originariamente externos ao espaço: a técnica, a ação, os objetos, a norma e os eventos, a universalidade e a particularidade, a totalidade e totalização, a temporalização e a temporalidade, a idealização e a objetivação, os símbolos e a ideologia (SANTOS, 1996, p. 19).

Sobre as ideias de Santos convém destacar a cadeia de reflexões teóricas apresentadas por Steinberger (2006, p. 29-82), que observa que estas somente poderão ser compreendidas quando se analisa o conjunto das ideias do autor. As relações do espaço com a sociedade são discutidas considerando os estudos

de Léfèbvre, Castells e Harvey. Steinberger aponta que a característica que distingue os estudos desses autores em relação a Milton Santos é o foco de suas análises iniciais, que eram, respectivamente, o mundo rural, o espaço urbano e a cidade, e Santos discute o espaço como uma categoria permanente e histórica.

A autora analisa também ao longo do texto as noções de ambiental, territorial, regional, urbana e rural, tendo como base a teoria espacial de Santos, afirmando que tais adjetivos são qualidades do seu substantivo que é o espaço e estão interligadas, sendo o espaço o seu elo.

Segundo Ana Fani Alessandri Carlos (2007a, p. 20-30) há uma relação indissociável entre espaço e sociedade, pois é no território real e concreto que as relações sociais se concretizam, tornando a cidade o produto, condição e meio para essas relações. A autora aponta a importância que a produção do espaço assume no processo de reprodução da sociedade. E o espaço produzido atrai capital que o associam como mercadoria passível de apropriação. Nessa direção, “o espaço é vivido e percebido como fragmento” sujeito à imposição de potenciais concentradores da riqueza.

O espaço é um produto histórico-social, que tem sido modificado, transformado e humanizado, cada vez mais distante do meio natural. No centro da discussão do espaço está o homem, não tão somente porque ele o habita, mas porque o produz. (CARLOS, 2007b, p. 32 e 34).

Sobre a valorização do espaço, Carlos (2007b, p. 48-54) afirma que está vinculada a fatores como: localização do terreno, acessos a lugares privilegiados, infraestrutura, privacidade e ainda às condições de relevo que refletem nos custos da construção. Nesse sentido, a autora afirma também que o processo de formação do preço da terra está vinculado à conjuntura econômica nacional e até mesmo mundial, além de questões políticas e sociais inerentes ao espaço.

As diferentes perspectivas apresentadas serviram de base para o entendimento sobre o conceito de espaço e ainda sob essa análise, veremos, a seguir, os processos e agentes envolvidos na sua produção.

2.1.2 Processos e agentes da produção do espaço

Em diversas análises sobre os agentes da produção do espaço percebe-se uma pluralidade de sujeitos e a mobilização de representações para a consecução de espaços com distintos processos sociais, sejam habitações individuais ou coletivas, condomínios fechados ou grandes empreendimentos habitacionais, conforme as escolhas e os estilos de vida.

A publicação *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios* (CARLOS, 2011a, p. 41-51) discute e estabelece as conexões sobre o tema em questão. O texto traz a concepção de que a produção do espaço é consequência da ação de agentes sociais concretos e históricos, com interesses e estratégias que se articulam entre si, com práticas semelhantes ou distintas.

A partir da discussão sobre os agentes sociais da produção do espaço, os autores consideram a proposição de Corrêa (1995, p.11-12), a saber: (a) os proprietários dos meios de produção; (b) os proprietários fundiários; (c) os promotores imobiliários; (d) o Estado; (e) os grupos sociais excluídos. Corrêa descreve as principais características desses agentes sociais e suas diferentes estratégias de atuação no espaço urbano.

Considerando os promotores imobiliários como um dos agentes da produção do espaço, uma questão importante destacada por Adriano Botelho (2007, p. 46), é a constituição do setor imobiliário. Para o autor, o setor imobiliário é constituído pelas atividades de três setores: as atividades da construção civil, as atividades da indústria produtora de materiais de construção e as atividades ligadas ao terciário, tais como as atividades imobiliárias e de manutenção predial.

Sobre a participação do Estado como um dos agentes da produção do espaço, Botelho (2007, p. 27) ressalta que uma das funções do Estado é “criar mecanismos que minimizem os obstáculos ao investimento do setor imobiliário no urbano”. No cenário da produção imobiliária, Botelho identifica duas atividades fundamentais, o loteamento e a incorporação, conforme a seguir explicitado:

O loteamento é a forma de dividir a terra em parcelas comercializáveis, ou seja, é o processo de homogeneização da terra frente ao dinheiro, a viabilização de sua mercantilização no meio urbano. Assim, cada parcela do solo pode ser comprada e vendida através da prática do loteamento urbano. [...] O incorporador passa a ser o coordenador das atividades de construção, com obrigações juridicamente definidas. [...] O incorporador assume na prática, um papel destacado na coordenação do processo produtivo no setor imobiliário, pois cabe a ele ser o agente que compra o terreno, detém o financiamento para a construção e comercialização do imóvel [...] (BOTELHO, 2007, p. 57-63)

Carlos (2011a, p. 46) destaca ainda outros agentes sociais como bancos, companhias de seguros, empreiteiras, grupos de previdência privada, pessoas físicas, ordens religiosas, dentre outros, que participam do processo de produção do espaço.

Outra questão citada pelos autores é a escala espacial como parte integrante das práticas espaciais dos agentes sociais de produção do espaço, destacando a sua atuação, muitas vezes simultaneamente, em âmbito local, regional, nacional e global.

O tema é tratado por Carlos (2011b), na obra *A Condição Espacial*, notadamente no que se refere aos níveis e escalas na produção do espaço. A autora destaca como níveis, o econômico, o político e o social; e como escala o espaço mundial - que se realiza no plano local, o plano do lugar e o plano intermediário – e a metrópole (CARLOS, 2011b, p. 74-88).

Observa-se nas contribuições relacionadas ao espaço social e ao espaço capitalista, os diversos agentes da produção do espaço, como os promotores imobiliários, o Estado e suas políticas públicas, bem como outros agentes sociais como os bancos, seguradoras e pessoas físicas. A apropriação do espaço e as

suas relações sociais concretizam as habitações individuais ou coletivas, os condomínios ou grandes empreendimentos.

Os aspectos relacionados à produção do espaço, com seus agentes e processos, foram objeto de discussão nessa seção. Importante destacar que com a aceleração da urbanização, o espaço urbano vem sendo produzido a partir de modelos de planejamento como o urbanismo modernista, com características de progresso e racionalismo, e ainda novos modelos, como o Novo Urbanismo, que valoriza as características sustentáveis. Nesse sentido, em continuidade, inicia-se a discussão teórica sobre o modelo de planejamento urbano Novo Urbanismo, que refletiu na análise do bairro Setor Noroeste, ponto focal desse estudo.

2.2 Novo Urbanismo

Para a discussão sobre o modelo Novo Urbanismo, são apresentadas as contribuições relacionadas aos debates norteamericano e europeu, além das discussões na França, baseadas em “novo urbanismo”, tratadas inicialmente.

2.2.1 Os Novos Princípios do Urbanismo (FRANÇA - 2001)

François Ascher argumentou sobre “um novo urbanismo” na obra Os Novos Princípios do Urbanismo e apresentou o seu pensamento sobre as cidades, para o caso específico da França, porém aplicáveis ao contexto brasileiro.

Numa abordagem sintética, a obra de Ascher tratou da caracterização das três revoluções urbanas⁵: a primeira fase de modernização, da Idade Média à Revolução Industrial, a qual denominou de a primeira revolução urbana e a segunda fase de modernização que se iniciou com a Revolução Industrial e foi

⁵ O contexto das três revoluções urbanas modernas é caracterizado pela dinâmica da Comunidade, da Sociedade industrial e da Sociedade hipertexto, cujos paradigmas dominantes são respectivamente: as crenças, tradição e continuidade, destino, força, autoridade, sabedoria; razão universal, funcionalidade, simplificação e especialização, democracia representativa; complexidade, incerteza, autorregulação, flexibilidade e governança. (ASCHER, 2010, p. 58-59).

denominada de segunda revolução urbana. Referindo-se à terceira revolução urbana, Ascher apontou as cinco grandes mudanças dessa fase: “a metapolização⁶, a transformação dos sistemas urbanos de mobilidade, a formação do espaço-tempo individual, a redefinição das relações entre interesses individuais, coletivos e gerais, e as novas relações de risco” (ASCHER, 2010, p. 68).

Nesse sentido é importante apresentar a explicação de Ascher relacionada a “um novo urbanismo” ou neourbanismo:

A evolução das necessidades, das formas de pensar e agir, dos vínculos sociais, o desenvolvimento de novas ciências e tecnologias, a mudança da natureza e de escala dos desafios coletivos, dão lugar, progressivamente, a um Novo Urbanismo que denominaremos neourbanismo para distingui-lo do paleourbanismo da primeira revolução urbana moderna e do próprio urbanismo, conceito inventado durante a segunda revolução moderna (ASCHER, 2010, p. 80).

Sobre a obra de Ascher, Paviani afirmou que o autor “demonstra clara preocupação com o que a sociedade produz em termos de mudanças, transformações, mutações e evolução da modernidade” e destaca a correlação entre cidade e a sociedade, além de momentos históricos do desenvolvimento urbano, como a modernização tecnológica, culminando com esclarecimentos sobre as transformações advindas das duas primeiras revoluções urbanas modernas, com ênfase para a revolução industrial e a consequente expulsão do homem do campo e sobre uma nova fase da modernização apontando para uma terceira revolução urbana moderna. (PAVIANI, 2012, p.1-2; PAVIANI, 2013, p.115-117).

Outra abordagem da obra de Ascher foi apresentada por Raposo que afirmou:

O autor assenta o seu ensaio na constatação de que o crescimento da cidade está ligado ao desenvolvimento de técnicas de transporte e de armazenamento de pessoas, bens e informações, e que se articula com três componentes da modernização: a

⁶ Ascher chama de “metapolização” a visão do que denominamos “megalopolização”, conceituada como “um duplo processo de metropolização e de formação de novos tipos de territórios urbanos, as metápoles”, quando as cidades mudam de escala e de forma, ou seja, “vastas conurbações”, extensas e descontínuas, heterogêneas e multipolarizadas” (PAVIANI, 2012, p.3; 2013 p.113-114).

individualização, a racionalização e a diferenciação social (RAPOSO, 2003/2004, p. 1).

Os princípios propostos por Ascher, englobam a adaptação das cidades às diferentes necessidades, como equipamentos coletivos e individualizados, espaços simples e múltiplos, arquitetura funcional e desenhos atraentes, dentre outros. Os Novos Princípios do Urbanismo, na visão de Ascher, estão integrados nesse trabalho no ANEXO A.

Na seção que se finda foram apresentados os principais aspectos relacionados a “um Novo Urbanismo”, de acordo com François Ascher, considerando a pertinência da temática ora exposta. Na esteira dessa abordagem, a seção seguinte trata do contexto histórico do Novo Urbanismo, apresentando os processos que deram início aos movimentos norte-americano e europeu, a partir da iniciativa de urbanistas, e as consequentes discussões no âmbito do planejamento urbano em diferentes escalas.

2.2.2 O contexto histórico do Novo Urbanismo

O debate inicia com a contextualização sobre os processos que motivaram o surgimento desse novo modelo de planejamento urbano, nos Estados Unidos. No âmbito norte-americano, o Novo Urbanismo surgiu como uma reação à tendência de descentralização das metrópoles, contrapondo-se aos projetos de desenvolvimento horizontal dos subúrbios. As ideias convergentes entre os urbanistas norte-americanos, na década de 1980, eram no sentido de resgatar os princípios da vida cotidiana relacionados aos parques, espaços públicos, ruas e quadras. Reagindo ao modelo de crescimento dos subúrbios americanos, o

Novo Urbanismo traz as ideias presentes em movimentos como o de *city beautiful*⁷ e de *smart growth*⁸, além do modelo de cidade-jardim⁹.

A estrutura de cidade proposta é baseada em uma cidade mais compacta e mista, priorizando os aspectos relacionados à mobilidade urbana, favorecendo os pedestres e em oposição ao uso do carro, ao senso de comunidade, favorecendo o encontro das pessoas e predominando o público sobre o privado, às formas urbanas e seus detalhados desenhos, e, ainda, as práticas sustentáveis, com projetos para reduzir os gastos com energia.

A carta do Novo Urbanismo norteamericano, de 1996, é o documento de referência que estabelece os princípios para o planejamento urbano regional, da cidade e do bairro, discutida a partir do I Congresso para o Novo Urbanismo, realizado em outubro de 1993, uma iniciativa de urbanistas, tendo como principais organizadores, dois arquitetos, Andres Duany e Elizabeth Plater-Zyberk e ainda como participantes outros quatro arquitetos, Peter Calthorpe, Elizabeth Moule, Stefanos Polyzoides e Daniel Salomon.

O Novo Urbanismo na Europa, foi decorrente de iniciativa, em 2003, inspirada no modelo norteamericano. Como precedentes desse movimento europeu, destacam-se a realização do Congresso para o Novo Urbanismo, nos Estados Unidos, a publicação da Carta do Novo Urbanismo em 1996, as repercussões decorrentes do exemplo norteamericano, bem como o momento oportuno pela criação do Conselho Europeu de Urbanismo, entidade que facilitou o direcionamento de críticas ao urbanismo moderno.

As bases para o Novo Urbanismo na Europa foram estabelecidas a partir de encontro entre arquitetos e urbanistas integrantes dos movimentos

⁷ O movimento *city beautiful* nasceu nas décadas de 1890 e 1900 e pretendia reformar a arquitetura e o urbanismo americanos tendo como premissas o embelezamento e a grandeza monumental das cidades.

⁸ O movimento *smart growth* (crescimento inteligente) busca um desenvolvimento urbano mais compacto e associado a sistemas alternativos de transporte (DEL RIO, RHEINGANTZ e KAISER, 2009, p.7 apud FARR, 2007). O termo foi cunhado por Parris Glendonning, antigo governador de Maryland, conforme informações do site www.smarthgrowthamerica.org.

⁹ O modelo de cidade-jardim do socialista britânico Ebenezer Howard (1850-1928) surge com fortes referências a ideias e teorias anteriores, e, para que houvesse além do desenho urbano ideal, um planejamento de desenvolvimento econômico e social (SILVA, A. 2014, p. 20).

norteamericano e europeu, em 2003, em Bruxelas, na Bélgica. Foram identificados diversos pontos comuns entre os dois modelos, destacando o conceito de cidade-jardim, de Ebenezer Howard, no qual os primeiros projetos foram implantados na Europa, em 1903 a cidade-jardim de Letchworth Garden City, ao norte de Londres, e, em 1909 a cidade-jardim de Hellerau, na Alemanha, além de outras no decorrer do tempo.

Sobre o contexto para a introdução do Novo Urbanismo na Europa, Macedo enfatiza:

[...] é indispensável não esquecer o fato desde há muito presente de consciência da preservação histórica, conservação dos bens naturais e, o sentido de cidadania (o individual e o coletivo). Persistem os conceitos expressos por Howard há um século. É preciso recordar a repercussão do plano da cidade de Tapiola¹⁰ e o pós-modernismo dos conceitos desenvolvidos para o projeto do bairro Pounbury¹¹, na cidade de Dorchester (MACEDO, 2008, p. 2).

O empreendimento para o bairro Pounbury, em 1989, foi idealizado a partir de oito princípios urbanísticos estabelecidos pelo Príncipe Charles, com a colaboração da entidade *Prince of Wales for the Built Environment* e outros urbanistas, como o arquiteto Leon Krier. Posteriormente esses princípios foram desdobrados em treze princípios a serem seguidos no “planejamento e projeto de um espaço agradável para a vida das pessoas” (MACEDO, 2008, p. 3).

A Carta do Novo Urbanismo Europeu, de 2003, é o documento que formalizou os princípios para planejamento e projetos, em reunião realizada, na Suécia, pelo Conselho Europeu de Urbanismo.

Assim sendo, a invocação desse contexto histórico, serviu para explicar o movimento Novo Urbanismo, e com base nesse entendimento é importante destacar, a seguir, os documentos institucionais que nortearam o Novo

¹⁰ O plano da cidade de Tapiola, na Finlândia, fundada em 1953, foi concebido como uma cidade-jardim, e tornou-se emblemática quanto à construção onde os habitantes possam viver junto à natureza, onde se equilibrou a forma de uso do solo e se adequou o sistema de transporte público. (MACEDO, 2008, p. 2-3).

¹¹ O bairro Pounbury, extensão da cidade de Dorchester, foi implantado em 1989, em uma área de 162 hectares, para uma população de 1.200 habitantes e a instalação de aproximadamente 40 unidades destinadas a comércio, serviço e indústrias leves (MACEDO, 2008, p. 3).

Urbanismo norteamericano e europeu em cartas específicas, os quais têm ideários bastante semelhantes.

2.2.3 A Carta do Novo Urbanismo (EUA – 1996)

As discussões sobre os princípios do Novo Urbanismo americano, iniciaram-se em outubro de 1993, no I Congresso do Novo Urbanismo – ICNU, na cidade de Alexandria, estado da Virgínia, nos Estados Unidos. A partir do ICNU é que o Novo Urbanismo se institucionaliza como uma nova abordagem no planejamento urbano. Foram realizados sucessivos congressos e no IV CNU – realizado em Charlestown, na Carolina do Sul, em 1996, foi assinada a Carta do Novo Urbanismo, um marco de referência, abordando questões relacionadas ao urbanismo “explorando as possibilidades reais do desenvolvimento das cidades norte-americanas”. (HOWARD, 2005, p. 31-32; MACEDO, 2007a, p.11-12 e 2007b, p.1; ANDRADE, DOMENEGHINI e MORANDO, 2013, p. 2; SILVA, 2011; RIBEIRO, 2010, p.36).

Macedo descreve as intenções da Carta do Novo Urbanismo norteamericano:

A Carta estabelece princípios associados à formação do espaço regional, da cidade e do bairro, com a intenção de organizar sistemas regionais articulando áreas urbanizadas centrais com as cidades menores em setores bem delimitados do território, evitando a ocupação dispersa; valorizar a acessibilidade por transportes coletivos; favorecer a superposição de uso do solo como forma de reduzir percursos e criar comunidades compactas; estimular o processo de participação comunitária; e retomar os tipos do urbanismo tradicional relativos ao arranjo das quadras e da arquitetura (MACEDO, 2007a, p. 11 e 2007b, p, 1).

A Carta do Novo Urbanismo norteamericano, constituída por vinte e sete princípios, foi assinada por duzentos e sessenta e seis participantes durante o IV CNU, e contemplou nos seus princípios: a região; o bairro, o setor e o corredor; e as quadras, ruas e edifícios. A íntegra dos vinte e sete princípios da Carta do Novo Urbanismo, de 1996, é parte integrante desse estudo e se encontra no ANEXO B.

Finaliza-se as discussões acerca do documento que formalizou a Carta do Novo Urbanismo norteamericano e passa-se ao documento institucional europeu.

2.2.4 A Carta do Novo Urbanismo Europeu (2003)

A primeira reunião do Conselho Europeu de Urbanismo, com vistas à discussão sobre os princípios do modelo Novo Urbanismo, foi organizada pelos arquitetos belgas Christian Lasserre e Joanna Alimanestianu, e pela arquiteta de Luxemburgo Lucien Steil. Esse encontro teve a participação, como consultores, de líderes do Novo Urbanismo americano, Andrés Duany e Stefanos Polyzoides, bem como de entidades atuantes na área, tais como fundações (incluindo a *Prince of Wales for the Built Environment*), institutos, escolas de arquitetura das universidades de Portugal, Espanha, Itália, Escócia e Miami (Macedo, 2008, p. 5).

A ratificação da Carta do Novo Urbanismo Europeu foi realizada durante reunião na Suécia, no bairro Jarla Sjo¹², município de Nacka, próximo ao centro de Estocolmo, no dia 06 de novembro de 2003. Ressalte-se que o bairro Jarla Sjo foi o local do projeto característico do Novo Urbanismo europeu (MACEDO, 2008, p. 5).

Os trinta e oito princípios para planejamento e projeto contidos na Carta do Novo Urbanismo Europeu são classificados em: regiões; cidades e vilas; aldeias e campos; bairros e vizinhanças; ruas, praças, quadras e jardins públicos; arquitetura e o desenho paisagístico; e transportes. A transcrição da Carta do Novo Urbanismo Europeu está contemplada neste trabalho como ANEXO C.

¹² Jarla Sjo é um bairro da cidade de Nacka, vizinha de Stockholm (distante 8 km), na Suécia, com uma área de 10 hectares e população fixa de aproximadamente 2.500 habitantes e 1.500 postos de trabalho, no qual predominava a atividade industrial. Com a saída das indústrias, fácil acessibilidade e a beleza natural junto ao lago Jarla, tornou-se alvo de planos de desenvolvimento urbano. Foi estabelecido, então, a meta de construção de um conjunto sustentável do ponto de vista social, ecológico, físico e econômico. (MACEDO 2008, p. 9-10)

Na sequência, são apresentadas as contribuições de diversos autores sobre o Novo Urbanismo, considerando as suas principais características, as avaliações positivas e as críticas ao modelo.

2.2.5 O modelo do Novo Urbanismo

Observa-se que, de forma geral, os princípios do Novo Urbanismo defendem: (i) mobilidade – acesso e eficiência dos transportes coletivos, oposição ao uso de carros, alternativas de circulação, redução de percursos, ciclovias, acessibilidade; (ii) senso de comunidade – diversidade de população (idades, raças e níveis de renda), espaços e instituições comunitárias, participação comunitária; (iii) desenho urbano – valorização da arquitetura e paisagismo, diversidade de parques e áreas verdes (parques infantis e de jogos), espaço para acomodar os automóveis de forma adequada, uso misto do solo, concentração de atividades de interesses públicos (escolas), institucionais e comerciais, preocupação com os pedestres (segurança, calçadas, sinalização), viabilidade para caminhadas, construções contíguas às áreas verdes (iv) práticas sustentáveis – gestão eficiente dos recursos naturais (água, energia e resíduos produzidos).

As avaliações positivas ao Novo Urbanismo

De acordo com Ribeiro (2010, p. 40 *apud* MUSCHAMP, 1996) em análise sobre o Novo Urbanismo americano, o movimento é “um dos mais influentes fenômenos urbanísticos que emergiram desde a década de 1980, e atualmente, embasa inúmeras intervenções naquele país e em outros pelo mundo”.

Silva (2011, p. 75-76) faz referência à abordagem do planejamento urbano focado no *smart growth* ou crescimento inteligente, que privilegia, dentre outras, ações voltadas para espaços mais densos, as construções contíguas às áreas com espaços verdes, sistema equilibrado de transporte e alternativas de circulação, formas heterogênicas de arquitetura, além de diversidade social, econômica e racial. O autor complementa que essas ações vão ao encontro dos conceitos do Novo Urbanismo e trazem benefícios à saúde coletiva na medida

que poderiam proporcionar temperaturas mais baixas, ambientes mais limpos, menor quantidade de automóveis e conseqüentemente a minimização de seus efeitos. Os estudos de Silva (2011, p.80) apontam que “ os preceitos do Novo Urbanismo são as melhores alternativas de planejamento urbano e regional sustentável”.

No que tange à concepção do Novo Urbanismo, na pesquisa de Del Rio, Rheingantz e Kaiser asseveram que o modelo tem uma proposta de forte apelo visual e que pretende resgatar valores como o sentido de comunidade e da cidade, defendendo “as unidades de vizinhança compactas e de uso misto que incentivam as caminhadas e o uso de transportes alternativos”. Os autores citam que a base do Novo Urbanismo se pauta nos seguintes pressupostos:

(1) diversidade de uso e população dos bairros, que devem ser pensados tanto para o pedestre quanto para o carro; (2) as cidades devem conter espaços públicos e instituições comunitárias fisicamente bem definidos e com acessibilidade universal; (3) os lugares urbanos devem ser valorizados pela arquitetura e pelo paisagismo, que devem basear-se na história, no clima, na ecologia e nas práticas construtivas locais (DEL RIO; RHEINGANTZ; KAISER, 2009, p. 5-6).

Nos Estados Unidos “é impossível pensar-se em soluções urbanas e arquitetônicas sem incluir o vocabulário Novo Urbanismo que permeia totalmente o ensino, a profissão, e o mercado [...]”, sendo que diversos requisitos do modelo de planejamento urbano têm norteado todos os projetos, tais como: “varandas no andar térreo”, “áreas verdes interconectadas e servidas por ciclovias”, “garagens voltadas para uma rua de serviço interna as quadras”, dentre outros (DEL RIO; RHEINGANTZ; KAISER, 2009, p. 6).

Del Rio, Rheingantz e Kaiser (2009, p. 12-13) evidenciam que os adeptos do Novo Urbanismo acreditam numa relação direta entre a solução física e a interação social, ou seja, que o projeto ou as soluções arquitetônicas podem construir “comunidade”, intensificar as relações sociais e o senso de comunidade, numa perspectiva previsível de dimensão afetiva do urbano. Os autores afirmam que “o Novo Urbanismo *per se* não cria o sentido da comunidade, mas atrai especialmente (como produto de mercado) moradores com uma determinada predisposição para a interação social”. Nesse trabalho,

cabe ressaltar que os autores aplicaram os critérios do Novo Urbanismo em dois projetos urbanos na Califórnia: em Santana Row e The Crossings.

Para Barroso e Rezende (2014, p. 142) o Novo Urbanismo traz a concepção de “uma cidade onde as pessoas possam se ver como iguais, se encontrem e se sintam parte do local em que vivem, com conforto, segurança, mobilidade e conectividade”. No trabalho em questão as autoras analisaram os princípios do Novo Urbanismo em relação à cidade de Sorocaba, em São Paulo, considerando as ações implementadas no local as quais corroboram com aspectos desse modelo.

Segundo Tahchieva (2005, p. 109-110), Diretora de Planejamento Urbano do Escritório Duany Plater-Zyberk & Company¹³, o objetivo é tentar conectar a preservação do ambiente natural e habitat humano, de forma sustentável. Não obstante os princípios do Novo Urbanismo serem universais, é fundamental considerar a sua adaptação às peculiaridades locais, traduzindo-os culturalmente, ou seja, observando as tradições do lugar, o ambiente social, econômico e cultural. Tahchieva explica o significado do Novo Urbanismo e descreve os tipos de ambientes concebidos neste modelo de planejamento:

O New Urbanism tenta criar ambientes integrados, equilibrados em termos de populações mistas, usos mistos, tipologias construtivas mistas. Ele também trata de questões relacionadas à preservação ambiental e comunidades sustentáveis (o habitat humano é tão importante quanto a preservação de recursos naturais) e de como podemos melhorar a qualidade de vida (TAHCHIEVA, 2005, p. 108).

É importante destacar também a visão da arquiteta Zeljka Pavlovich Howard, na qual o Novo Urbanismo é uma abordagem alternativa para os desafios das cidades contemporâneas:

Novo Urbanismo, é claro, não oferece soluções para todos os males do ambiente construído americano. Por exemplo, ele não contempla os programas para o desenvolvimento econômico, nem os programas de saúde acessíveis e serviços sociais, nem ele tem o

¹³ O DPZ (Duany Plater-Zyberk & Company) localiza-se em Miami, Flórida e pertence aos dois principais fundadores do Novo Urbanismo, Andrés Duany e Elizabeth Plater Zyberk. O escritório tem atuado em inúmeras intervenções nos Estados Unidos e outros países, e ainda no Brasil, por meio da participação no empreendimento de Pedra Branca, em Santa Catarina.

poder de anular as forças do mercado e garantir a oferta de habitação que atende às necessidades de uma população diversificada. O Novo urbanismo simplesmente oferece uma abordagem alternativa para o desenvolvimento de soluções para os desafios crescentes de cidades contemporâneas com claras políticas de ordenamento, princípios de design e estratégias de implementação (HOWARD, 2005, p. 40 – tradução nossa).

Em continuidade às suas conclusões sobre o Novo Urbanismo, Howard declara a sua aceitação nos diversos segmentos da sociedade e afirma:

O Novo Urbanismo, agora, goza de amplo apoio de arquitetos, urbanistas, instituições educacionais, acadêmicos, políticos, desenvolvedores e do público em geral, e inspirou mudanças significativas nas abordagens de planejamento e desenvolvimento. Plantas de cidades e regionais, e as políticas de desenvolvimento em muitas partes do país, estão a sofrer alterações e incluindo os princípios do Novo Urbanismo em seus códigos de desenvolvimento. Além disso, os princípios fundamentais do Novo Urbanismo estão agora incorporados nos princípios e políticas de outros movimentos interessados em encontrar soluções para o efeito de expansão e melhoria da qualidade do ambiente natural e construído. Eles incluem Smart Growth, Comunidades Habitáveis e organizações ambientais nacionais. O impacto do Novo Urbanismo se estendeu para a arena política, bem como os seus objetivos e princípios subjacentes pode ser encontrado na lista de programas estaduais e nacionais e agendas políticas de figuras públicas (HOWARD, 2005, p. 40 – tradução nossa).

Se por um lado o Novo Urbanismo tem se sobressaído e conseguido adeptos em muitos lugares do mundo, por outro lado, aparecem as contraposições de alguns autores, com posicionamentos que se discutem a seguir.

As críticas ao Novo Urbanismo

David Harvey tece críticas ao Novo Urbanismo em seu artigo intitulado “The New Urbanism and the Communitarian Trap”, publicado na Harvard Design Magazine:

Mas a minha preocupação real é que o movimento repete em um nível fundamental a mesma falácia dos estilos de arquitetura e planejamento que critica. Simplificando, ele não perpetua a ideia de que a formação de ordem espacial é ou pode ser a base para uma nova ordem moral e estética? Será que isso não pressupõe que um projeto adequado e qualidades arquitetônicas vai ser a salvação não só das cidades americanas, mas da vida social, econômica e política em geral? Poucos apoiantes do movimento declararíamos uma tese tão grosseira. No entanto, esta presunção permeia os escritos dos novos urbanistas como uma espécie de subtexto subliminar. O movimento não reconhece que a dificuldade fundamental com o modernismo foi o seu persistente hábito de

privilegiar formas espaciais sobre os processos sociais (HARVEY, 1997, p. 2 – tradução nossa)

Harvey continua sua análise sobre o Novo Urbanismo e critica o seu conservadorismo:

A lógica da acumulação do capital e privilégios de classe, embora hegemônica, não pode controlar cada nuance de urbanização (e muito menos o espaço discursivo e imaginário com o qual pensar a cidade está sempre associado). As contradições da urbanização contemporânea, mesmo para os privilegiados (alguns dos quais estão destacados no Novo Urbanismo), criam todos os tipos de espaços intersticiais na qual possibilidades libertadoras e emancipatórias podem florescer. O Novo Urbanismo identifica alguns desses espaços, mas seu conservadorismo, seu comunitarismo, e sua recusa em enfrentar a economia política do poder neutralizam seu potencial revolucionário. (HARVEY, 1997, p. 3 – tradução nossa).

Também em contraponto ao Novo Urbanismo, Alex Krieger escreveu "*Whose Urbanism*", no qual questiona o discurso que tem acompanhado o modelo e afirma:

O sucesso do Novo Urbanismo acabará por ser medido comparando seus resultados e seus objetivos. E é aí que está a decepção do movimento. Até o momento o que se produziu: mais subdivisões (embora inovadoras) do que cidades; uma dependência crescente de gestão privada das comunidades, e não formas inovadoras de eleição de governança local; densidades muito baixas para suportar muito uso misto, muito menos para apoiar o transporte público; enclaves demográficos relativamente homogêneos; uma forma nova, atraente e desejável de desenvolvimento de unidade planejada, ainda completada substancialmente; estratégias de marketing mais adequadas aos empreendedores imobiliários do que os funcionários públicos; uma nova onda de determinismo do tipo "forma segue a função" (estranhamente moderna para esses críticos ardentes do modernismo), o que implica que comunidade pode ser determinada através de design; a perpetuação do mito de ser capaz de criar e manter ambientes urbanos no meio de configurações pastorais; evocações editadas cuidadosamente de uma idade de ouro do urbanismo de pequenas cidades, a partir do qual há um século muitos americanos não fugiram para os subúrbios, mas para a cidade (KRIEGER, 1998, p. 2 – tradução nossa).

Krieger (1998, p.4) continua suas críticas afirmando que a opinião pública está mudando, e, ainda, que o papel do Novo Urbanismo tem sido inestimável.

Em texto de Fernando Lara (2001, p. 1-3), o autor relata os argumentos apresentados no *4th Academic Symposium on New Urbanism*, em fevereiro de 2001, e afirma que "nem tudo são flores na prática do Novo Urbanismo" e

salienta, que ocorre “um significativo aumento do número de condomínios fechados, gentrificação¹⁴, conservadorismo estilístico, homogeneidade e uma imagem geral de intolerância”. Lara cita as críticas de Michael Sorkin, um dos participantes do evento, que em suma afirma que é preciso se pensar mais na questão da diversidade e ampliar suas propostas visando alcançar um maior número de habitantes, atentando-se também ao conservadorismo estético dos empreendimentos, finalizando seu discurso proclamando a associação do Novo Urbanismo a condomínios fechados, gentrificação e controle total às empresas.

Outro contraponto sobre as ideias do Novo Urbanismo foi apresentado por Philip Gunn, em 2005, no artigo denominado *O New Urbanism e o revival escapista de mercado*, no qual o autor aponta, inicialmente, que “as dificuldades começam na própria percepção e concepção do fenômeno”, visto que uma das mentoras do modelo, Galina Tahchieva expõe que “o fenômeno, não possui nada de novo” e, diante disso, seria melhor considerá-lo como um “urbanismo reciclado”. Ademais, Gunn indica um “paradoxo retórico do *new* que não é novo” quando esses precursores do Novo Urbanismo parecem reconhecer que o modelo deve ser acompanhado por um outro, considerando que deve ser adaptado às condições do local, observando-se as tradições urbanas do local e o ambiente social, econômico e cultural. (GUNN, 2005, p. 105).

Gunn dá continuidade às suas críticas citando ainda Tahchieva, no que diz respeito à colocação da arquiteta sobre o início do Novo Urbanismo como uma reação à expansão em massa dos subúrbios nas grandes cidades. Contudo, Gunn lembra os escritos de Mike Davis no livro *City of Quartz*, no qual o autor assevera que essa expansão ocorreu nos anos 1970 no contexto de uma grande valorização imobiliária, sendo que as décadas de 1980 e 1990 foram marcadas por “lutas da classe média suburbana em defesa da valorização imobiliária” (GUNN, 2005, p. 106).

¹⁴ “O termo gentrificação foi empregado pela primeira vez num estudo da socióloga britânica Ruth Glass (1964), que cunhou tal expressão para caracterizar o início de uma onda de invasão por novos moradores de classe média e alta. A expressão deriva do substantivo inglês *gentry*, que designa indivíduos ou grupos “bem-nascidos”, de “origem nobre”. O termo é empregado como sinônimo de um processo que tem como traços fundamentais a retomada de investimentos em centros urbanos que passaram por períodos prolongados de decadência e a alteração do perfil socioeconômico desses lugares (PEREIRA, 2014).

Importante, ainda, no contexto das críticas de Gunn ao Novo Urbanismo, a afirmação sobre questões não abordadas na concepção desse modelo de planejamento:

Compêndios de Novo Urbanismo – como o manual *The Lexicon of the New Urbanism* da Duany Plater-Zyberk e Cia dos EUA e o *Urban Design Compendium* da empresa English Partnerships do Reino Unido – também são estranhamente mudos no sentido de não possuírem capítulos sobre “segurança” e não fazerem nenhuma menção ou discussão sobre os condicionantes de fechamento e contorno, os quais no Brasil constituem o ponto de partida para projetos de condomínios fechados (GUNN, 2005, p. 106).

Além disso, o autor complementa que esses compêndios sobre o Novo Urbanismo não tratam o tema da segregação e da exclusão social, não obstante a utilização de termos como diversidade e mistura, considerando assim uma “atitude escapista” diante desse tema. (GUNN, 2005, p. 106).

Não obstante às críticas apresentadas, o modelo do Novo Urbanismo já foi implementado em mais de cem projetos e outros duzentos estavam em implantação conforme dados da Revista Time (RIBEIRO, 2014, p.120-121).

Ao final dessa parte do embasamento teórico, é importante ressaltar a importância dos princípios estabelecidos para o modelo do Novo Urbanismo, elaborados a partir da sistematização dos elementos que configuram o espaço natural em relação ao espaço social, e apontando para uma hierarquia na organização física do espaço, desde as ruas e quadras, passando pelo bairro, cidade e região. O planejamento urbano, em diferentes escalas de cidades, respeitadas as peculiaridades locais, tem sido pensado e analisado fazendo uso dos princípios do Novo Urbanismo, levando em consideração as intervenções evidenciadas nos Estados Unidos, Europa e Brasil.

Na sequência, passa-se à fundamentação que embasa a questão das cidades sustentáveis, que está correlacionada ao ideário desse modelo de planejamento urbano. As características do Novo Urbanismo têm incentivado os projetos de arquitetura e urbanismo na construção das chamadas “comunidades e

sociedades sustentáveis”¹⁵, ou simplesmente cidades sustentáveis, motivadas pelos princípios estabelecidos nesse modelo, e, também, pela vinculação do Novo Urbanismo com as certificações ambientais. Esses temas são abordados a seguir.

2.3 Cidades sustentáveis

2.3.1 O debate acerca das cidades sustentáveis

Nos parágrafos seguintes serão delineadas algumas questões conceituais relevantes sobre as cidades sustentáveis, de forma a conectar essa questão com o modelo de planejamento urbano Novo Urbanismo. Percebe-se que algumas cidades têm sido planejadas, em âmbito mundial ou nacional, de forma a moldar padrões sustentáveis em sua configuração, impulsionadas pelo fenômeno ou mercado da sustentabilidade, identificado como um dos mercados crescentes para investimentos dos agentes imobiliários, bem como pela expectativa de certificação ambiental.

Para Acselrad (1999, p. 79-82), em estudo que abrange a discussão sobre sustentabilidade e cidade, a condução de cidades para um futuro sustentável significa: promover a produtividade no uso dos recursos ambientais e fortalecer as vantagens competitivas; ofertar serviços que minimizem o consumo de energia de fontes não renováveis; promover a redução do volume de rejeitos; adotar tecnologias poupadoras de espaço, matéria e energia; e voltar-se para a reciclagem de materiais. O autor complementa que “a forma sustentável deverá mesclar, ainda que em escalas distintas, zonas de trabalho, moradia e lazer, reduzindo distâncias, e “pedestizando” as cidades [...]” (ACSELRAD, 1999, p. 85).

Sobre o conceito de cidade sustentável, Leite e Awad afirmam:

¹⁵ A construção de “comunidades e sociedades sustentáveis” deve partir da reafirmação de seus elementos culturais e históricos, do desenvolvimento de novas solidariedades, do respeito à natureza não pela mercantilização da biodiversidade, mas pelo fato que a criação ou manutenção de uma relação mais harmoniosa entre sociedade e natureza serem um dos fundamentos das sociedades sustentáveis (DIEGUES, 2003).

O conceito de cidade sustentável reconhece que a cidade precisa atender aos objetivos sociais, ambientais, políticos e culturais, bem como aos objetivos econômicos e físicos de seus cidadãos. É um organismo dinâmico tão complexo quanto a própria sociedade e suficientemente ágil para reagir com rapidez às suas mudanças que, num cenário ideal, deveria operar em ciclo de vida contínuo, sem desperdícios (*cradle to cradle*) (LEITE; AWAD, 2012, p. 135).

A exposição dos autores enfatiza que a cidade sustentável deve efetivar eficientemente a gestão de água, energia, resíduos produzidos, dentre outros, e ainda cita a importância de sistemas de mobilidade urbana, segurança pública, transporte público. Continua citando a questão do uso misto do solo, retorna ao ponto da mobilidade, evidenciando “uma eficiente rede de mobilidade que integre transportes públicos eficientes, ciclovias e áreas adequadas ao pedestre” e acrescenta “a provisão de externalidades espaciais que gerem desenvolvimento econômico local”, finalizando com importância entre uma adequada conexão entre o ambiente natural e o ambiente construído (LEITE; AWAD, 2012, p. 135-137).

O debate acerca das cidades sustentáveis tem continuidade com o estudo apresentado por Ribeiro, no qual o autor chama a atenção para a urgência da cidade sustentável e apresenta a cidade sustentável da seguinte maneira: “é aquela que internaliza a dimensão equitativa, habitável e viável, sob a estrutura basilar das exigências sociais, ambientais e econômicas” (RIBEIRO, 2014, p. 102-106).

Cabe evidenciar a visão de Silva (2011) na argumentação de que os preceitos do Novo Urbanismo são as melhores alternativas de planejamento urbano e regional para a cidade sustentável, conforme citado em seção anterior¹⁶ no intuito de acrescentar as razões definidas para essa afirmativa, quais sejam, considerando a aproximação entre moradia, lazer e trabalho, e, ainda a questão da densificação das áreas e usos diversificados dos espaços.

Também na linha de argumentação sobre a importância do planejamento urbano para os estudos sobre a sustentabilidade nas cidades, Spitzeck e Tello afirmam:

¹⁶ Item 2.2.5 – O modelo do Novo Urbanismo.

Planejamento é a palavra-chave quando pensamos na necessidade de tornar as construções – e as cidades – mais sustentáveis. Fatores como o consumo de energia, água e as emissões de gases não são questões que podem ser mudadas em pouco tempo. São transformações essenciais que devem ir além dos ciclos eleitorais. É preciso investir hoje para colher os frutos em infraestrutura em longo prazo (SPITZECK e TELLO, 2014, p.1).

Um outro aspecto ressaltado nesse tema diz respeito às possibilidades de ações empresariais em cidades sustentáveis para promover novos negócios e gerar valor, apontado por Seixas e Spitzack (2014, p.1), que defendem “como modelos de cidades sustentáveis podem ser drivers de inovação corporativa para a promoção da sustentabilidade” e citam como exemplo o bairro de Pedra Branca, em Santa Catarina. As conclusões apresentadas pelos autores demonstram que as empresas que utilizarem o contexto de cidades sustentáveis para inovação “poderão se encaminhar com maior eficácia à construção de sistemas de inovação”.

As argumentações de Tello colaboram com o debate sobre as perspectivas para cidades que se autoproclamam sustentáveis:

Como garantir que uma cidade é sustentável? Como identificá-la? Estas perguntas não são fáceis de serem respondidas. Na verdade, a resposta para a primeira é simples: não há garantias. O que existe hoje são cidades que levam em consideração mais ou menos aspectos da sustentabilidade [...] é preciso olhar mais de perto esses processos e cidades que se proclamam sustentáveis para entender como elas pretendem lidar com suas questões ambientais, econômicas e sociais, e, ainda, as oportunidades para que as empresas possam atuar desenvolvendo mercados e apoiando as cidades em suas iniciativas (TELLO, 2011, p. 1).

Na seção que se finda, foram evidenciadas a vinculação dos princípios do Novo Urbanismo ao planejamento urbano de cidades sustentáveis, as quais devem se pautar por modelos que atendam os pilares da sustentabilidade, nas dimensões econômica, social, ambiental e cultural. Assim, concluiu-se que as cidades que se autoproclamam sustentáveis têm sido influenciadas por projetos que se apropriam dos princípios do Novo Urbanismo, considerando a grande probabilidade de vincular-se aos padrões sustentáveis exigidos para receber a certificação ambiental LEED-ND, prevista, por exemplo, nos projetos

urbanísticos do bairro de Pedra Branca, na cidade de Palhoça, em Santa Catarina e também no bairro Setor Noroeste, em Brasília (ponto focal deste trabalho), a próxima seção tratará desse tema.

2.3.2 A certificação ambiental LEED-ND

A certificação LEED-ND (Leadership in Energy and Environmental Design for Neighborhood Development) é um sistema internacional de certificação e orientação ambiental para edificações, utilizado em 143 países, e possui o intuito de incentivar a transformação dos projetos, obra e operação das edificações, sempre com foco na sustentabilidade de suas atuações.

Essa certificação integra elementos de crescimento planejado e inteligente, urbanismo sustentável e edificações verdes, por meio de diferentes tipologias de edificações e mistura de usos dos espaços urbanos. Incentiva também a utilização de transporte público, eficiente e alternativo e criação de áreas de lazer, tais como parques e espaços públicos de alta qualidade (GBC Brasil, 2015).

Conforme Lima e Andrade (2012, p.3), a certificação LEED, criada em 1998 nos Estados Unidos, resulta da parceria de três entidades: “o USGBC (United Green Building Council), o CNU (Congress For the New Urbanism) e o NRDC (Natural Resources Defense Council)”.

É importante destacar, nesse contexto, o CNU como uma das entidades parceiras da certificação LEED e conseqüentemente a integração dos princípios do Novo Urbanismo nos parâmetros de avaliação para essa certificação.

O LEED apresenta seis categorias, conforme o tipo de avaliação a ser efetuada e cinco requisitos definidos para serem avaliados, os quais são desdobrados em pré-requisitos com pontuações específicas. A Figura 2.1, a seguir, apresenta as categorias da certificação LEED:

Figura 2.1 – Categorias da certificação LEED:

LEED-NC	Novas construções (<i>new construction</i>)
LEED-EB	Construções existentes (<i>existing buildings</i>)
LEED-CI	Interiores comerciais (<i>commercial interiors</i>)
LEED-CS	Núcleo e fachada (<i>core and shell</i>)
LEED-H	Arquitetura Residencial (<i>homes</i>)
LEED-ND	Desenvolvimento de áreas urbanas (<i>neighborhood development</i>)

Fonte: Lima e Andrade, 2012

A Figura 2.1 mostrou as seis categorias da certificação LEED, inclusive a categoria LEED-ND que é direcionada para o desenvolvimento de áreas urbanas. A certificação LEED-ND é a almejada no empreendimento urbano Setor Noroeste.

Os cinco requisitos relacionadas à certificação LEED-ND, são relacionados à locação inteligente e conexões, desenho de padrão de vizinhanças, construção e tecnologia verdes, inovação no projeto, e prioridades regionais.

Lima e Andrade (2012, p. 9) destacam as implicações decorrentes da avaliação de empreendimentos urbanos pela certificação LEED, um método de avaliação internacional:

Um grande obstáculo encontrado é o fato de o LEED ter sido criado nos Estados Unidos, o que dificulta a pontuação em alguns quesitos e a adaptação ao contexto brasileiro. A avaliação de um empreendimento por um método de avaliação internacional implica no julgamento de seus aspectos segundo normas e práticas internacionais, por sua vez definidas com base em traços culturais, práticas construtivas tradicionais, normas, agenda ambiental, entre outras características específicas de seu contexto de origem.

Conforme informações disponíveis no website da GBC Brasil (2015), atualmente existem 148 projetos certificados no mundo, em diferentes estágios de desenvolvimento, dentre os quais destacam-se dois projetos brasileiros, certificados com o LEED-ND, estágio 2: O Parque da Cidade, em São Paulo e o Ilha Pura, no Rio de Janeiro.

A certificação internacional ambiental LEED-ND é um elemento importante para os agentes imobiliários, na busca de uma associação com o mercado da

sustentabilidade e conseqüentemente valorização da imagem dos empreendimentos construídos a partir de padrões sustentáveis. No entanto, a avaliação considerando padrões internacionais pode ser comprometida quando aplicada ao contexto local.

Conclui-se dessa forma a terceira parte da fundamentação teórica e na sequência passa-se à discussão que embasará a compreensão do discurso ambiental como promotor de uma imagem de cidade.

2.4 Discurso ambiental e imagem da cidade

Nessa parte do trabalho é importante debater como o discurso ambiental se conecta ao processo de produção do espaço e influencia a imagem da cidade.

2.4.1 A formação de um discurso ambiental

O discurso ambiental associado à produção de empreendimentos urbanos tende a expressar o direcionamento do poder público e do setor privado para um viés de responsabilidade com a problemática ambiental, relacionado às construções e espaços públicos sustentáveis, valorizando a minimização de impactos e conservação da natureza e projetando uma imagem de cidade sustentável. No caso das construções, a valorização de tecnologias sustentáveis empregadas ao uso de água e energia, e na gestão de resíduos sólidos. E quanto aos espaços públicos, reforçando o controle sobre os recursos naturais e ao mesmo tempo disponibilizando espaços com qualidade de vida aos moradores desses empreendimentos.

Na realidade, muito mais do que uma preocupação com a temática ambiental e a sustentabilidade, verifica-se uma estratégia para alavancar as vendas de imóveis, a partir de um discurso ambiental. Em suma, a valorização da sustentabilidade abre grandes perspectivas imobiliárias.

Como atesta Ribeiro (2014, p. 28-29), o discurso ambiental tem interferido diretamente na produção da cidade, ressignificando o ambientalismo em escala urbana e conduzindo os agentes produtores do espaço, sobretudo o poder público e os promotores imobiliários. O autor ressalta que “as condições ambientais têm fortalecido a ação dos promotores imobiliários, funcionando como uma engrenagem na esfera competitiva” que se compromete com as preocupações ambientais.

A lógica apresentada para um empreendimento “dito” sustentável demonstra aos moradores um “modelo futurístico de cidade” com a intenção, dentre outras, de despertar a consciência das pessoas pelas questões ambientais, contudo percebe-se a apropriação do paradigma da sustentabilidade “como meio de sobrevivência das empresas, muito mais do que do próprio planeta”. Por outro lado, incentivados pelo destaque dado às questões ambientais nos últimos anos, observa-se o aumento de consumidores que buscam esses novos tipos de construções, de cunho sustentável (RIBEIRO, 2014, p. 29-30).

Empreendimentos urbanos que se apropriam do discurso ambiental para sua valorização, tem sido “a mais visível tendência da indústria da construção civil”. A tendência de crescimento desse fato no mercado imobiliário tem se reforçado na medida em que a questão ambiental “ganha espaço na mídia e na esfera política”. As variáveis propagadas pelos empreendedores urbanos vão desde as tecnologias ambientais empregadas, passando pelas medidas de integração e atividades socioeducativas entre os moradores, até o fato de deterem certificações ambientais de suas edificações e espaços urbanos (RIBEIRO, 2014, p. 210).

Para se adequar à lógica da sustentabilidade urbana, as empresas da construção civil e incorporadoras estão formando “um mercado da sustentabilidade”: empresas de inovação e tecnologia da construção, escritórios de arquitetura e consultorias, agências certificadoras, escolas para formação de capacitados”, visando atrair os compradores com a ideia de residir em um “condomínio sustentável” (RIBEIRO, 2014, p. 211-212)

Penhavel ressalta o chamado “ambientalismo de espetáculo”, que reflete os fenômenos de apropriação do discurso ambientalista pelos mecanismos da reprodução capitalista (FURTADO, 2012 *apud* PENHAVEL, 2013, p. 33). E reforça a questão afirmando que “ [...] O discurso ambientalista tende a atuar como estrutura de sublimação, autorizando o indivíduo ao gozo por meio de um questionamento superficial à catástrofe ambiental [...]” (PATO, 2012 *apud* PENHAVEL, 2013, p. 33).

Por fim, o fato é que o discurso ambiental passou a compor a lógica capitalista, na medida em que os agentes imobiliários tentam obter lucros com a venda de imóveis, projetando uma imagem de cidade sustentável e ressaltando, principalmente, os aspectos ambientais e as preocupações sociais.

A relação entre os aspectos ambientais e sociais, a partir da imagem da cidade é o tema da abordagem a seguir.

2.4.2 As abordagens sobre a imagem da cidade

O espaço é produzido constantemente, de forma dinâmica, resultado da interação entre natureza e sociedade. O ambiente físico pode promover a construção de imagens mentais, dotadas de elementos como a identidade, a estrutura e o significado, apreendidas de forma individual e traduzidas coletivamente, como veremos a seguir.

Kevin Lynch apresentou trabalho, em 1960, que foi considerado um marco nos estudos sobre a imagem da cidade. Na obra, *A Imagem da Cidade*, o autor se dedica, inicialmente, a desenvolver algumas das ideias básicas, e traz conceitos como legibilidade, estrutura e identidade e imaginabilidade, e, posteriormente descreve a imagem da cidade e seus elementos, a forma, seu desenho ou design.

O autor avalia as qualidades visuais da cidade a partir da imagem mental que dela fazem seus habitantes. Uma qualidade visual específica é a “legibilidade ou clareza da paisagem, que indica a facilidade com que cada uma das partes da cidade pode ser reconhecida e organizada em um modelo coerente. “Uma cidade

legível seria aquela cujos bairros, marcos ou vias fossem facilmente reconhecíveis e agrupados num modelo geral” (LYNCH, 1997, p. 3).

Outra ideia explorada é a “imaginabilidade”, a característica em um objeto físico que permite evocar uma imagem forte. Refere-se à forma, cor ou disposição para facilitar a criação de imagens mentais do ambiente, claramente identificadas, estruturadas e úteis. (LYNCH, 1997, p. 11).

Identidade, estrutura e significado são os componentes da percepção ambiental. A identidade expressa a identificação de um objeto, a sua diferenciação e reconhecimento como uma entidade separada. A estrutura se refere à relação espacial do objeto com o observador e os outros objetos. E por fim, o significado que o objeto deve ter para um observador, podendo ser prático ou emocional. (LYNCH, 1997, p. 9).

O conteúdo das imagens da cidade remete às formas físicas e pode ser classificado em cinco tipos de elementos: vias, limites, bairros, pontos nodais e marcos. (1) As vias são os canais ao longo dos quais o observador se move e podem ser ruas, alamedas, linhas de trânsito, canais, ferrovias. (2) Os limites são os elementos lineares constituídos pelas fronteiras entre duas fases, configurando quebras lineares na continuidade e podem ser praias, margens dos rios, lagos, cortes de rodovia ou ferrovia, muros, espaços em construção. (3) Os bairros são as regiões médias ou grandes de uma cidade na qual o observador entra mentalmente e são reconhecíveis por possuírem características comuns, identificáveis. (4) Os pontos nodais são pontos estratégicos onde o observador pode entrar e podem ser junções, um cruzamento, uma passagem de uma estrutura para outra, sendo que esse conceito está ligado ao de via, convergências de caminhos. (5) Os marcos, um tipo de referência que o observador não entra, são usados como indicadores de identidade e podem ser edifícios, cúpulas, montanhas, anúncios e sinais. (LYNCH, 1997, p. 53).

O conceito de Lynch quando se refere ao “bairro” diz respeito a uma área percebida como relativamente homogênea em relação ao resto da cidade ou, ao menos, como possuindo uma certa característica em comum que permite diferenciá-la do resto do tecido urbano sendo um critério de percepção visual.

Características como espaços, tipos de edificação, formas, detalhes, usos, atividades, habitantes, dentre outros, determinam os bairros.

A pesquisa de Ávila e Scheuren (2005), oferece parâmetros para analisar as qualidades percebidas a partir de elementos da morfologia urbana, na busca da composição de uma imagem urbana. A intenção dos autores foi demonstrar que por meio da imagem de um lugar pode-se formar uma percepção. Assim, Ávila e Scheuren (2005, p. 15) afirmam:

El ambiente urbano permite establecer vínculos entre el espacio y la percepción, determinando actitudes y comportamientos humanos, en la relación hombre-entorno. Esos vínculos le permiten al individuo captar el entorno de una manera efectiva; el hombre tiene nociones acerca del tamaño y forma de los objetos, distancia y dirección, estableciendo relaciones tanto consigo mismo como con el entorno. En consecuencia, la imagen que se forma de la ciudad viene determinada por una totalidad de experiencias que se han tenido acerca de la situación u objeto observado (ÁVILA; SCHEUREN, 2005, p. 15).

Mónica García, em trabalho intitulado *La percepción del espacio urbano*, abordou questões relacionadas à Geografia da Percepção e Geografia do Comportamento e apontou a importância do conhecimento da percepção do habitante sobre o espaço urbano. Dentre outras afirmações, ressaltou:

Un aspecto sumamente relevante y que debe tenerse siempre en cuenta es que, la imagen que tiene un individuo de su medio ambiente es tan significativa como la que tiene la totalidad de la población; no obstante, la imagen colectiva tiene una importante gravitación, dado que es el espacio vivido por la comunidad (GARCÍA, 2011, p. 4).

Sobre as imagens que as pessoas possuem de determinados lugares da cidade em que vivem, Circe Monteiro (1996, p. 910) aborda a questão das representações sociais associadas ao ambiente urbano, e afirma que “o significado do lugar deriva mais das experiências e representações que as pessoas tem dos mesmos do que das características objetivas inerentes ao objeto”. Há uma diversidade nas formas de experiências das pessoas quanto ao ambiente urbano, “as pessoas experienciam os lugares de forma diferente, morando, trabalhando, socializando, descansando ou somente passando por eles”.

A dissociação entre a imagem construída e a imagem percebida da cidade abordada em diversos estudos (CIDADE; SOUZA, 2002; CIDADE, 2003; CIDADE, 2006; CIDADE, 2010), tende a afirmar a tendência de que a imagem construída prevalece:

A cidade é palco de atividades econômicas e sociais e também lugar de vivências individuais e pessoais que servem de base para percepções coletivas. A imagem da cidade é, dessa forma, formada por percepções apreendidas na esfera individual, que são traduzidas em comportamentos coletivos. [...]. Existe uma imagem construída que é divulgada e consumida, em nível relativamente superficial, enquanto a imagem percebida é construída a partir de vivências (CIDADE; SOUZA, 2002, p. 7-8).

Em outra abordagem, Cidade (2003, p. 4-5) traz uma reflexão sobre a psicologia ambiental e a sociologia ambiental, buscando relacionar os papéis da imagem ambiental. No caso da psicologia ambiental, apresenta relações entre comportamento e ambiente, em linhas de pensamentos diferenciadas: de um lado considerando somente as influências internas (características herdadas) no comportamento e não sendo fruto de influências do ambiente; de outro, determinando que as influências são preponderantes no comportamento; e outras acepções que consideram ser uma relação complexa entre ambiente e comportamento. Já na perspectiva da sociologia ambiental, afirma que uma das linhas de pensamento é de que “a imagem de um ambiente influencia o comportamento das pessoas relativo àquele ambiente”.

Finaliza-se nesse ponto o capítulo relativo à fundamentação teórica, que abarcou os aspectos necessários à compreensão e análise das questões de pesquisa propostas e conseqüentemente contribuiu para o alcance dos objetivos desse trabalho. A seguir, inicia-se o Capítulo 3, que trata do Novo Urbanismo em diferentes países e no Brasil.

3 O NOVO URBANISMO EM DIFERENTES PAÍSES E NO BRASIL: EXPERIÊNCIAS E DISCURSOS

Este capítulo busca entender como tem ocorrido e o que valorizam diferentes experiências do Novo Urbanismo, nas esferas internacional e nacional, e serviu de suporte para responder a primeira questão de pesquisa. Para tanto, foi realizada pesquisa bibliográfica. Inicialmente, o estudo focou em uma breve abordagem sobre o surgimento do Novo Urbanismo nos Estados Unidos e Europa e depois pelas experiências em alguns países.

3.1 O Novo Urbanismo em diferentes países

O movimento iniciou-se com os arquitetos Andrés Duany e Elizabeth Plater Zyberk, em seu escritório em Miami. As influências do modelo vêm adquirindo amplitude e ganhando espaço na academia e no campo profissional. (RIBEIRO, 2010, p. 40).

O modelo foi difundido para um grande número de profissionais que passaram a se orientar pela Carta do Novo Urbanismo¹⁷, a partir de 1996. Sob as ressonâncias desse movimento nos Estados Unidos, ocorreu uma iniciativa europeia nesse mesmo sentido, com a elaboração da Carta do Novo Urbanismo Europeu¹⁸, no ano de 2003.

De acordo com Leite e Awad (2012, p. 133), dois grupos de cidades se destacam: o primeiro grupo com foco em aspectos sociais, como governança local, mudança de comportamento e atitudes, revisão dos objetivos do planejamento do uso do solo, entre outros; o segundo grupo tem foco em alta tecnologia, alinhado com o conceito de *smart sustainable city*¹⁹, no qual são

¹⁷ Documento elaborado em 1996, durante o IV Congresso Nacional de Urbanismo, realizado em Charleston, na Carolina do Sul, contendo vinte e sete princípios que passaram a orientar os projetos baseados no modelo do Novo Urbanismo.

¹⁸ Documento elaborado em 2003, durante reunião realizada na Suécia, contendo dez princípios para o planejamento urbano.

¹⁹ Cidades sustentáveis e inteligentes – nomenclatura adotada por Leite e Awad (2012, p. 133).

usados equipamentos e sistemas modernos para os setores de energia, mobilidade e gestão de resíduos.

Como casos paradigmáticos de cada modelo, o autor cita, no primeiro grupo, a cidade de Copenhague, capital da Dinamarca, um dos países nórdicos da Europa e no segundo grupo de cidades, no Oriente Médio, nos Emirados Árabes Unidos, em Abu Dhabi, a cidade de Masdar.

Copenhague, que é considerada uma das cidades mais sustentáveis do mundo se destaca pela adoção de medidas de sucesso nos últimos anos, como a matriz energética limpa, derivada principalmente das fontes solar e eólica.

A cidade de Masdar está sendo construída próxima a Abu Dhabi, nos Emirados Árabes Unidos. Os Emirados Árabes Unidos são uma federação de sete Emirados no Oriente Médio, na parte oriental da Península Arábica, na entrada do Golfo Pérsico: Abu Dhabi, Dubai, Sharjah, Ajman, Umm al Quwain, Ra's al Khaymah e Fujairah. O maior de todos é Abu Dhabi, enquanto provavelmente o mais conhecido é Dubai.

A cidade de Masdar iniciou seu planejamento em 2006, por uma empresa dos Emirados Árabes Unidos denominada Masdar, subsidiária da sociedade anônima estatal Mubadala, que explora novos planos de diversificação econômica e energética para Abu Dhabi. O projeto ficou a cargo do renomado arquiteto britânico Sir Norman Foster²⁰. A cidade foi planejada em uma área de 6 km² para cerca de 40 mil moradores e um adicional de outras 50 mil pessoas em um movimento pendular²¹, objetivando trabalhar ou estudar (CREATING CHEMISTRY MAGAZINE, 2015).

Dentre as concepções da cidade de Masdar estão o uso massivo de tecnologia de ponta no planejamento da cidade, na geração de energia, na mobilidade

²⁰ Norman Foster é um arquiteto inglês, conhecido mundialmente pelo seu estilo ousado de desenhar prédios importantes e pela preocupação com o meio ambiente.

²¹ “Dinâmica que envolve um deslocamento diário e que, portanto, não implica transferência para ou fixação definitiva em outro lugar”. (MOURA, Rosa; CASTELLO BRANCO, Maria L. G.; FIRKOWSK, Olga L. C. F. São Paulo em Perspectiva, v. 19, n. 4, p. 121-133, out. /dez. 2005).

urbana e nas construções sustentáveis. Além disso, a iniciativa vai contemplar 1,5 mil empresas de tecnologia limpa, além do Masdar Institute of Science and Technology, já em funcionamento, e um instituto com foco em pesquisa e inovação, desenvolvido em cooperação com o MIT - Massachusetts Institute of Technology. (LEITE; AWAD, 2012, p.134).

Os resultados dos investimentos em tecnologias sustentáveis têm se mostrado promissores: o consumo de energia da cidade foi 55% menor e o de água foi 54% menor. A energia utilizada nos edifícios vem inteiramente de fontes renováveis, por meio de painéis fotovoltaicos. Com relação à mobilidade urbana, a cidade de Masdar está implementando conceitos ecológicos de transporte: há um sistema de transporte público eficiente e calçadas sombreadas devido à forma como foram dispostos os edifícios; os carros elétricos percorrem as ruas da cidade e os carros com motores de combustão devem ser estacionado na periferia da cidade (CREATING CHEMISTRY MAGAZINE, 2015).

Nos Estados Unidos, inúmeros projetos urbanos vêm sendo implantados sob as influências do modelo Novo Urbanismo, como em West Palm Beach e Stuart, ambas na Flórida e Baton Rouge, na Louisiana (TAHCHIEVA, 2005, p.109). No âmbito norteamericano, Del Rio, Rheingantz e Kaiser (2009, p. 6) destacam que “Atualmente nos EUA é impossível pensar-se em soluções urbanas e arquitetônicas sem incluir o vocabulário NU²² que permeia totalmente o ensino, a profissão, e o mercado”.

Outros exemplos de experiências internacionais, no que tange às boas práticas sustentáveis nas cidades, são Barcelona e Bogotá, que mostram que as cidades se reinventam, se refazem. A experiência de Bogotá tem se replicado por diversas cidades e dentre as iniciativas destacam-se a promoção da melhoria da infraestrutura urbana, a construção de novos parques, de escolas e bibliotecas, se tornando ainda uma das cidades mais seguras da América Latina. No caso

²² NU – Novo Urbanismo.

de Barcelona, destaca-se o projeto 22@Barcelona²³, que prevê a transformação do antigo distrito industrial do Poblenou, localizado na região central da cidade. (LEITE; AWAD, 2012)

Experiências internacionais, que se replicam rapidamente no mundo, podem ser observadas em cidades dos Estados Unidos (Nova Iorque, Minneapolis, Columbus, Oakland, Filadélfia, Houston, Atlanta e Boston), Inglaterra (Surrey), Alemanha (Freiburg) e Canadá (Calgary). Essas práticas sustentáveis estão detalhadas no APÊNDICE A.

No âmbito internacional, os exemplos apontam para a influência direta ou indireta das propostas do Novo Urbanismo na configuração do espaço das cidades. Em um quadro de competição e busca da lucratividade, tanto a renovação de bairros deteriorados como projetos de desenvolvimento de novas áreas procuram incorporar traços do modelo. Para os agentes do crescimento imobiliário, torna-se instrumental a valorização de espaços urbanos por meio de empreendimentos que promovam uma imagem de qualidade do ambiente construído e de sustentabilidade.

Desde a publicação da Carta do Novo Urbanismo, em 1996, diversas cidades no mundo vêm implementando propostas urbanísticas valendo-se dos princípios do Novo Urbanismo e tendo como eixo comum o intuito de serem cidades sustentáveis. Em sequência às experiências internacionais, as pesquisas continuam com a abordagem no âmbito de cidades brasileiras.

3.2 O Novo Urbanismo no Brasil

No Brasil, no contexto dos empreendimentos urbanos planejados sob as influências do modelo Novo Urbanismo, o exemplo mais conhecido é o bairro Pedra Branca, na cidade de Palhoça, em Santa Catarina.

²³ O modelo urbano sugerido é estimado em 15 a 20 anos para implantação e é baseado na diversidade, principalmente na coexistência de atividades cívicas com atividades econômicas, na compactação, na acessibilidade e na sustentabilidade.

O bairro começou a ser desenvolvido no ano de 1997, em terras de uma fazenda destinada à agropecuária, na região de Palhoça, cidade da Grande Florianópolis. Para alavancar o projeto do novo bairro, foi realizada uma parceria entre bairro e universidade, no caso com a Unisul – Universidade do Sul de Santa Catarina. O bairro de Pedra Branca sempre se pautou no conceito de urbanismo sustentável, integrando uma preocupação com os pedestres, com as construções sustentáveis e a qualidade dos espaços públicos. Em 2009, a cidade foi integrada ao Programa da *Clinton Climate Initiative* - Programa de Desenvolvimento Positivo do Clima, para demonstrar estratégias econômicas e ambientais para o crescimento urbano sustentável (PEDRA BRANCA, 2015).

No final da década de 1990, começou-se a planejar a transformação de uma fazenda familiar em um bairro diferenciado, no município de Palhoça, em Santa Catarina, iniciando-se assim a história de Pedra Branca. O loteamento foi registrado como um bairro chamado “Cidade Universitária Pedra Branca” e desde o início teve como âncora a Unisul - Universidade do Sul de Santa Catarina – Unisul, instalada no empreendimento. O local contava com cerca de 250 hectares e foi subdividido em 2.300 lotes, onde estão sendo implantadas construções residenciais e comerciais, praças, lagos e parques. Até o ano de 2014 somavam-se 5.000 habitantes, 5.500 empregos e 7.000 estudantes. O planejamento para o local é para 40.000 habitantes, 30.000 empregos e 10.000 estudantes, previstos para até o ano de 2020 (PEDRA BRANCA, 2015).

O bairro de Pedra Branca está situado nos arredores da capital catarinense, a sudoeste da ilha de Santa Catarina, e abrange uma área de aproximadamente 1.500.000 m², onde se estruturam zonas de usos residencial, comercial, industrial e lazer. O projeto foi idealizado nos princípios do Novo Urbanismo e tende a se consolidar como um amplo projeto urbanístico e empresarial para os próximos anos (RIBEIRO, 2010, p.36). A Figura 3.1, a seguir, mostra o bairro de Pedra Branca.

Figura 3.1 – Bairro de Pedra Branca – Santa Catarina



Fonte: www.instagram.com/cidadepedrabranca/, dezembro de 2013

A Figura 3.1 mostrou a visão geral do bairro de Pedra Branca, em Santa Catarina ressaltando aspectos de valorização do verde.

A idealização do bairro de Pedra Branca nos moldes do Novo Urbanismo está presente nas informações do website do bairro de Pedra Branca:

As bandeiras do Novo Urbanismo e do Urbanismo Sustentável, defendendo a recuperação do sentido de lugar, a contraposição ao espraiamento urbano, a forte dependência do automóvel e o aprendizado com o passado entusiasmaram e motivaram a contratação do escritório DPZ Latin America, de Miami, um dos mentores deste movimento que propõe a criação de novas centralidades mais compactas, mais densas, mais completas e mais conectadas (PEDRA BRANCA, 2015)

Como reconhecimento pelo projeto, visto como novo marco em projetos urbanos, a cidade recebeu os prêmios de Urbanismo, da Bienal de Buenos Aires em 2007, do *Financial Times* de Londres em 2008 e o convite, em 2009, para integrar a *Clinton Climate Initiative* (CCI)²⁴. O bairro de Pedra Branca foi o primeiro projeto da América Latina a integrar o Programa Clima Positivo da Fundação Clinton.

A atuação do poder público e iniciativa privada no bairro de Pedra Branca culminou com a instalação de cerca de 80 empresas, nas mais diversas áreas. A implantação do TecnoPark no bairro permitiu a destinação de 204 lotes para a instalação de empresas não poluentes, sendo que atualmente a área conta com 32 indústrias de pequeno e médio porte, evidenciando a formação de um dos maiores parques industriais da região. O Centro Empresarial Pedra Branca foi criado no ano de 2003, por um grupo de empresários locais, e encontra-se em pleno funcionamento, abrigando lojas comerciais, restaurante, clínica odontológica e diversos escritórios de empresas. Na área da educação destacam-se a instalação do Campus da Unisul, a instalação de uma unidade do Colégio Visão, a implantação do IFSC - Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Santa Catarina.

Importante ressaltar, de forma sintética, os dez conceitos que permeiam a concepção do bairro de Pedra Branca: (i) Prioridade ao pedestre: um local acolhedor e seguro, feito para as pessoas; (ii) Uso Misto: mistura de moradia e trabalho - cidade completa; (iii) Espaços públicos atraentes e seguros; (iv) Diversidade de moradores: todas as idades, todos os orçamentos e tamanho de famílias - cidade complexa; (v) Senso de comunidade: construir um endereço onde as pessoas se encontrem – cidade convívio; (vi) Densidade equilibrada - cidade compacta; (vii) Harmonia entre a natureza e as amenidades urbanas; (viii) Sustentabilidade e alta performance do ambiente construído; (ix) Conectividade;

²⁴ A Clinton Climate Initiative (CCI) é um programa lançado pela Fundação William J. Clinton, com o objetivo de criar e promover o avanço de soluções para as principais causas da mudança climática, focando nas principais fontes de emissão dos gases do efeito estufa, bem como nas políticas e práticas que têm impacto sobre essas emissões. Trata-se de uma iniciativa para apoiar o desenvolvimento de projetos urbanos de larga escala que demonstrem que as cidades podem crescer de forma positiva para o clima. (www.tecnopark.com.br/climate.html)

(x) Estilo de vida: eu sou Pedra Branca – cidade criativa (PEDRA BRANCA, 2015). A Figura 3.2 destaca empreendimento residencial no bairro de Pedra Branca.

Figura 3.2 – Smart Residence – Bairro de Pedra Branca



Fonte: <http://cidadepedrabranca.com.br/portfolio_item/smart-residence/>, dezembro, 2015.

A Figura 3.2 mostrou o empreendimento residencial Smart Residence, no bairro de Pedra Branca, na cidade de Palhoça, em Santa Catarina. Apresenta-se como um projeto inteligente e sustentável.

A cidade adota critérios para a localização de comércio e serviços, com áreas verdes, a distâncias confortáveis para serem percorridas a pé ou de bicicleta. A seguir, na categoria comercial, a Figura 3.3 apresenta um empreendimento no bairro de Pedra Branca.

Figura 3.3 – Office Green – Bairro de Pedra Branca



Fonte: http://cidadepedrabranca.com.br/portfolio_item/office-green/, dezembro, 2015.

A Figura 3.3 mostrou o empreendimento comercial Office Green, que reflete a concepção do bairro de Pedra Branca, na cidade de Palhoça, em Santa Catarina, privilegiando amplas áreas públicas, áreas verdes e espaços atraentes.

O bairro de Pedra Branca, em Santa Catarina foi um dos empreendimentos urbanos brasileiros que recebeu forte influência do Novo Urbanismo e que privilegiou no projeto arquitetônico: os pedestres, as construções sustentáveis e a qualidade nos espaços públicos (RIBEIRO, 2010, p. 46; ANDRADE, DOMENEGHINI e MORANDO, 2013, p. 4).

Ainda no caso do empreendimento Pedra Branca, Ribeiro (2010, p. 50) destaca que o projeto vem inspirando críticas, pela excessiva ênfase ao discurso da sustentabilidade, pela divulgação pela mídia local da construção da “primeira e única cidade sustentável”, o que tende a promovê-la no mercado imobiliário, em

detrimento de outras características do Novo Urbanismo, e, ainda, contradizendo “os componentes conceituais constituídos no bojo dos princípios e a base empírica do movimento” do Novo Urbanismo.

Algumas iniciativas se destacam em cidades brasileiras no que tange aos empreendimentos urbanos que se autoproclamam como sustentáveis, como por exemplo, em Curitiba, no Paraná, que implantou um planejamento urbano eficiente, com destaque para o sistema de corredores de ônibus (LEITE; AWAD, 2012, p.138). A cidade tem conquistado importantes prêmios pelo reconhecimento ao planejamento sustentável, tais como: a *Clinton Climate Initiative C40²⁵ Cities* (2007) e o *Globe Award Sustainable City²⁶* (2010).

Outro exemplo de empreendimento urbano brasileiro autoproclamado como sustentável é o Parque da Cidade, em São Paulo, localizado entre a Marginal Pinheiros e o futuro prolongamento da Avenida Chucri Zaidan, no Brooklin, em uma das regiões mais disputadas pelo mercado imobiliário na cidade. Trata-se de um complexo projetado para ser de uso múltiplo, com cinco torres corporativas, um prédio comercial e dois residenciais, shopping center e hotel, espaço de lazer, restaurantes, bares, ciclovia e pista de cooper, em um terreno de 80 mil m². A Figura 3.4 a seguir apresenta a projeção renderizada do empreendimento urbano Parque da Cidade, em São Paulo.

²⁵ O C40 é um grupo formado pelas maiores cidades do mundo comprometidas em reagir à mudança climática. (<http://www.businesswire.com/news/home/20090519006655/pt/>)

²⁶ O prêmio *Globe Award Sustainable City* foi entregue em 29/04/2010, em Estocolmo, na Suécia. A escolha da cidade foi em função do programa Biocidade, um sistema de gestão que reúne esforços das diferentes áreas da administração municipal para combater as perdas da biodiversidade no meio ambiente urbano, compatibilizando o desenvolvimento da cidade com a conservação da natureza. (<http://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/curitiba-recebe-premio-de-cidade-mais-sustentavel-do-mundo/19193>)

Figura 3.4 – Parque da Cidade/SP – Foto em perspectiva ilustrada



Fonte: <http://www.orealizacoes.com.br/comerciais/parque-da-cidade-office/#acompanhe-obra>, outubro, 2015

A Figura 3.4 mostrou parte do projeto do empreendimento Parque da Cidade, em São Paulo, destacando a valorização dos espaços públicos e do paisagismo.

Iniciado em 2012, o Parque da Cidade tem previsão de conclusão de todo o empreendimento em 8 a 10 anos. As obras em andamento no empreendimento Parque da Cidade, em São Paulo podem ser visualizadas na Figura 3.5 a seguir.

Figura 3.5 – Parque da Cidade/SP - obras em andamento



Fonte: <http://www.orealizacoes.com.br/comerciais/parque-da-cidade-office/#acompanhe-obra> , Agosto, 2015.

A Figura 3.5 mostrou as torres em construção no empreendimento urbano Parque da Cidade, em São Paulo.

Importante destacar que somente dois empreendimentos urbanos no Brasil já receberam a certificação LEED for Neighborhood Development (LEED-ND)²⁷ e o Parque da Cidade foi um deles.

²⁷ A LEED-ND é uma certificação internacional que integra princípios de crescimento planejado e inteligente, urbanismo sustentável e edificações verdes, por meio de diferentes tipologias de edificações e mistura de usos dos espaços urbanos. Incentiva também a utilização de transporte público, eficiente e alternativo e criação de áreas de lazer, tais como parques e espaços públicos de alta qualidade. (<http://gcbrazil.org.br>).

Nos exemplos citados - a cidade de Curitiba (Paraná), o bairro de Pedra Branca, em Palhoça (Santa Catarina) e o Parque da Cidade (São Paulo), observa-se que o reconhecimento como grandes empreendimentos urbanos sustentáveis foi corroborado pelas instituições que lhes outorgaram prêmios relacionados à sustentabilidade.

As diversas experiências apresentadas, nas esferas internacional e nacional evidenciam as influências do Novo Urbanismo em seus planejamentos urbanos e valorização de características desse modelo. Em escala internacional são valorizadas características relacionadas ao uso de tecnologias sustentáveis no planejamento urbano, construções sustentáveis, consumo de energia de fontes renováveis, sistema de transporte público eficiente, calçadas sombreadas devido à disposição dos edifícios, carros elétricos, melhoria da infraestrutura urbana, a construção de parques, dentre outras. Em escala nacional destacam-se características voltadas para a prioridade ao pedestre, uso misto do solo, espaços públicos atraentes e seguros, diversidade de moradores, senso de comunidade e cidade convívio, densidade equilibrada, harmonia com a natureza, sustentabilidade e alta performance do ambiente construído, e conectividade.

O modelo de planejamento Novo Urbanismo tem sido aplicado em maior escala em projetos urbanos norte-americanos, berço do movimento do Novo Urbanismo, e disseminado para outros países, como o caso do Brasil, com um forte apelo no discurso da sustentabilidade.

Em continuidade, aproximando-se do ponto focal da pesquisa, o próximo capítulo analisa a cidade de Brasília, o modernismo do Plano Piloto e a formação de cidades satélites.

4 CONTEXTO SOCIOECONÔMICO, PLANO PILOTO E CIDADES SATÉLITES NA CONSTRUÇÃO DA IMAGEM DE BRASÍLIA

Este capítulo está relacionado à cidade de Brasília e serviu de suporte para responder a segunda questão de pesquisa, que trata da articulação entre o contexto socioeconômico, o modernismo do Plano Piloto e a ação governamental de formação de cidades satélites na construção da imagem de Brasília. Por meio de pesquisa bibliográfica e documental, a dinâmica do trabalho foi realizada em duas etapas: a primeira, relacionada às origens da formação do espaço urbano de Brasília, do final da década de 1950, até o início da década de 2000; e a segunda etapa, a fase de expansão, adensamento e fragmentação, no período de 2003 até o ano de 2015.

4.1 Socioeconomia, Plano Piloto e cidades satélites e a construção da imagem da cidade em Brasília: Antecedentes (1956-2002)

4.1.1 Contexto socioeconômico, político e ideológico da transferência da capital para Brasília na Fase de antecedentes (1956-2002)

Do Rio de Janeiro para o interior do país

A ideia de transferir a capital do Brasil vinha desde a época colonial quando se falava em interiorização e aspectos relacionados à segurança. As razões relacionadas à segurança diziam respeito às possibilidades de invasões estrangeiras, mantendo-se a capital no litoral do país, no estado do Rio de Janeiro.

Já se fazia a discussão sobre a transferência da capital do país para a região do Planalto Central, desde o final do XIX. Houve uma proposição do Marquês de Pombal (em 1761), retomada por José Bonifácio (em 1821), inclusive sugerindo a localização, que posteriormente se concretizou. Foi criada a Comissão Exploradora do Planalto Central do Brasil, a chamada Missão Cruls²⁸, em 1891,

²⁸ A Missão Cruls foi liderada pelo astrônomo belga Luiz Cruls e reuniu diferentes profissionais das ciências da terra. Para a delimitação da área foram considerados parâmetros como a altitude, a centralidade e a proximidade dos rios Tocantins, São Francisco e Paraná. (FERREIRA, 2010b, p.30)

chefiada por Cruls, para demarcar a área de 14,400 km² no Planalto Central, o futuro Distrito Federal. Uma segunda missão, criada em 1894, a Comissão de Estudos da Nova Capital da União, também liderada por Cruls, foi incumbida de efetuar estudos sobre o local para a implantação da cidade, tendo sido confirmada a área demarcada após muitos anos de estudos.

Não obstante à oposição dos paulistas às ideias de mudança da capital do Rio de Janeiro para a região Centro-Oeste do país, por entenderem que poderia surgir um foco de concorrência para o crescimento do país, em 1922, foi colocada a pedra fundamental da nova Capital, dentro do Quadrilátero Cruls²⁹, em Planaltina. A região Centro-Oeste encontrava-se à margem da estrutura econômica do país, limitando-se à incipiente agricultura de subsistência e de pecuária bovina extensiva. O eixo de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro se destacavam pela economia cafeeira.

No início dos anos 1930, em um período conturbado para o Brasil e o mundo, Getúlio Vargas³⁰ assumiu o governo. A Constituição da República de 1934 propôs novos estudos para a delimitação do local da capital, fora do Quadrilátero Cruls. O início da ditadura Vargas e o Estado Novo, estabelecido em 1937, adiam o projeto de mudança da capital.

Nos anos 1940, Getúlio Vargas proclamou a "Marcha para o Oeste"³¹ e várias iniciativas direcionadas para a ocupação do Centro-Oeste foram implementadas a partir dessa época. Acentuaram-se os fluxos migratórios de nordestinos e mineiros para a Região Centro-Oeste, no entanto de forma desorganizada. (MIRAGAYA, 2010, p. 66-82).

A então Constituição Republicana de 1946 determinou, no Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, em seu Artigo 4º: "A Capital da União será transferida para o planalto central do País". Após anos de estudos e diversas

²⁹ A forma geométrica de um quadrilátero foi adotada por Cruls para delimitar a área de 14.400 km².

³⁰ Getúlio Vargas governou o Brasil no período de 1930 a 1945 e voltou ao poder de 1951 a 1954.

³¹ A Marcha para o Oeste desencadeou a urbanização no sudoeste de Goiás e a ocupação agrícola do Mato Grosso (FERREIRA, 2010b, p. 35).

comissões, o local ideal para a construção de Brasília foi escolhido em 1955, o sítio castanho³², pelo Marechal José Pessoa, então presidente da Comissão de Localização da Nova Capital do Brasil. O Presidente Café Filho³³ homologou em 1956 a escolha do local. Destaca-se que o local escolhido inicialmente, onde havia sido colocada a pedra fundamental, as terras em Planaltina, foi deslocado para Luziânia.

Brasília – Pólo de Desenvolvimento e Capital do país

O local em que foi implantada a cidade de Brasília, embora pouco habitado não era um vazio demográfico. Havia uma ocupação efetiva de grandes latifúndios de pecuária extensiva, lavouras de arroz, feijão e milho, indústrias de couros, peles, alimentos, calçados e alguns núcleos urbanos já estavam implantadas à época do início da construção da nova capital: Planaltina e Brazlândia já existiam, contudo eram ainda municípios de Goiás.

A transferência da capital ocorre em um momento de política eminentemente desenvolvimentista adotada pelo Presidente Juscelino Kubitschek³⁴, Brasília foi colocada como pólo de desenvolvimento regional e nacional e assumindo assim as funções de pólo e de capital federal. (FERREIRA, 2010b, p. 45-48).

Sobre o desenvolvimentismo, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – Ipea, construiu um conceito partindo da síntese de diversos termos amplamente discutidos:

Política econômica formulada e/ou executada, de forma deliberada, por governos (nacionais ou subnacionais) para, através do crescimento da produção e da produtividade, sob a liderança do setor industrial, transformar a sociedade com vistas a alcançar fins desejáveis, destacadamente a superação de seus problemas

³² O sítio castanho foi considerado o local ideal para a localização da cidade pela topografia, facilidade de drenagem pluvial, solos adequados às edificações e potencial para suprimentos de água e energia (FERREIRA, 2010b, p. 43).

³³ O Presidente João Augusto Fernandes Campos Café Filho governou o Brasil no período de 24/08/1954 a 08/11/1955, quando foi deposto.

³⁴ Juscelino Kubitschek de Oliveira ocupou a Presidência da República do Brasil no período de 31 de janeiro de 1956 a 31 de janeiro de 1961, governando por cinco anos. Seu vice-presidente, eleito também em 3 de outubro de 1955, foi João Goulart. Foi o primeiro presidente civil desde Artur Bernardes a cumprir integralmente seu mandato. Marcou o país com seu slogan "Cinquenta anos em cinco", e em seu governo houve um forte crescimento econômico. Os anos de seu governo são lembrados como "Os Anos Dourados".

econômicos e sociais, dentro dos marcos institucionais do sistema capitalista” (Ipea, 2015, p. 40).

Bresser-Pereira (2006, p. 6-11) cita o termo desenvolvimentismo ou nacional-desenvolvimentismo como uma política econômica com o objetivo de promover o desenvolvimento econômico. O autor menciona que “o desenvolvimentismo não era uma teoria econômica” e explica tratar-se da “estratégia nacional de desenvolvimento e a ideologia que a orientava”.

Costa e Steinke (2014, p. 2-3) argumentaram sobre o desenvolvimentismo como um dos aspectos conexos, em pesquisa sobre a construção de Brasília, expressão do poder que vem se perpetuando desde 1956. Os autores ressaltaram os principais aspectos dessa mudança da capital política e administrativa, enfatizando o contexto do desenvolvimentismo, que “incorporou a ideologia de um novo programa político-econômico, com conteúdo industrial-urbano”, e com pretensões significativas como: “manter a unidade nacional”, “conduzir ordem e progresso a todas as regiões”, “alavancar a Marcha para o Oeste” e “exercer a hegemonia na América Latina”.

Observa-se que o desenvolvimentismo foi estrategicamente orientado pela intervenção do Estado no sentido de promover o desenvolvimento econômico por meio do incentivo à industrialização. Como coloca Ferreira (2010a, p. 68) o início da construção de Brasília “marca a posição da indústria como motor e centro dinâmico da economia nacional e de sua expansão”.

Pela necessidade de adequar desigualdades do ponto de vista geográfico, econômico, político e social, a transferência da capital foi iniciada por Juscelino Kubitschek, logo após assumir a Presidência da República. O processo de viabilização da construção da nova capital contribuiria para se concretizar o ambicioso Plano de Metas³⁵ proposto pelo governo.

³⁵ O Plano de Metas (1956-1961) estabeleceu um programa setorial, com investimentos públicos e privados nas áreas de infraestrutura, indústrias básicas e de consumo duráveis, recursos humanos, além da construção da nova capital. (FARRET, 2010, p. 34).

Em 04 de fevereiro de 1956, Juscelino Kubitschek designou o Marechal José Pessoa, Presidente da Comissão de Planejamento e Construção da Nova Capital Federal, juntamente com Pedro Ludovico e Israel Pinheiro, com vistas a agilizar o planejamento da futura sede do governo.

Área da capital definida e início da construção

Na data de 19 de setembro de 1956, Juscelino sancionou a Lei nº 2.874 que dispôs sobre a mudança da capital federal, fixou a área do futuro Distrito Federal e autorizou a criação da denominada Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil (Novacap).

Foi definido que houvesse a elaboração de um edital para um concurso nacional destinado à escolha do Plano Piloto de Brasília, ficando encarregada para tal a Comissão de Planejamento da Construção e da Mudança da Capital Federal. O edital foi publicado no Diário Oficial da União em 30 de setembro de 1956. O resultado do concurso foi apresentado pela Comissão Julgadora do Plano Piloto da Nova Capital do Brasil, em 16 de março de 1957, concedendo o primeiro prêmio ao projeto de Lúcio Costa, sob a justificativa de ser a melhor proposta que integrava os elementos monumentais ao cotidiano da Capital.

O início efetivo da construção da cidade é considerada a data de 03 de novembro de 1956, a partir da implantação de um acampamento pioneiro, bem como da conclusão do chamado Catetinho, a residência presidencial provisória.

A lógica capitalista que viabilizou a ideia da nova Capital foi evidenciada em alguns estudos (FARRET, 2010, p. 36; FERREIRA, 2010a, p. 61-62; MIRAGAYA, 2010, p. 58). Farret afirmou que “Brasília e seu entorno regional constituir-se-iam no verdadeiro trampolim do Sudeste industrial para a expansão agrícola”. Ferreira destaca que o Estado atuou como “indutor da urbanização do país” estimulando a urbanização rumo ao interior. Miragaya corrobora com esses argumentos e assevera que a ocupação do oeste brasileiro, a partir da construção de Brasília, “ganhou uma dimensão ainda maior, tendo ela cumprido a função de força motriz do processo de interiorização da economia brasileira”.

A transferência da capital do litoral para o interior do país levou mais de cem anos e resultou no surgimento da cidade de Brasília, na região Centro-Oeste, no Planalto Central, local escolhido considerando a estratégia de colonizar o interior e ampliar a produção. A ideia de implantar um pólo de desenvolvimento e a convergência de interesses nacionais e locais intensificaram o processo de ocupação do território e a construção da nova Capital no centro geográfico do país. A cidade de Brasília, que surge a partir de uma concepção urbanística moderna, planejada para abrigar o Plano Piloto e as cidades satélites, é o tema da próxima sessão desse trabalho.

4.1.2 Ações de planejamento e gestão do território em Brasília na Fase de antecedentes (1956-2002)

Planejamento em Brasília na Fase de antecedentes

Brasília e o urbanismo modernista

Brasília foi planejada nos moldes do urbanismo modernista, de caráter racionalista e funcionalista, e, que teve como alicerce as funções estabelecidas pela Carta de Atenas³⁶ – habitar, trabalhar, recrear e circular, as ideias dos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM), bem como de Le Corbusier³⁷. Criticado por seu determinismo, o urbanismo moderno, enquanto reação aos problemas da cidade da fase industrial, não se mostrou capaz de responder à realidade dos processos sociais em curso. Embora reflita essas tensões, a concepção de Brasília tem sido usada ao longo dos anos para promover uma imagem de cidade ideal.

Além da função governamental outras funções urbanas devem coexistir, conforme ressalta o Relatório do Plano Piloto de Brasília:

Ela deve ser concebida não como simples organismo capaz de preencher satisfatoriamente e sem esforço as funções vitais próprias de uma cidade moderna qualquer, não apenas como *urbs*, mas como

³⁶ A Carta de Atenas de 1933 é um marco do pensamento do planejamento urbano modernista, representativo das várias discussões dos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM).

³⁷ Charles Edouard Jeanneret-Gris (adotou o pseudônimo Le Corbusier) foi um arquiteto e pintor francês que se tornou uma das figuras mais importantes da arquitetura no século XX, tendo grande influência para a formação da geração modernista de arquitetos brasileiros.

civitas, possuidora dos atributos inerentes a uma capital. [...] Cidade planejada para o trabalho ordenado e eficiente, mas ao mesmo tempo viva e aprazível, própria ao desvanio e à especulação intelectual, capaz de tornar-se, com o tempo, além de centro de governo e administração, num foco de cultura dos mais lúcidos e sensíveis do país (COSTA, 1991, p. 20).

O projeto da cidade moderna do arquiteto e urbanista Lúcio Costa trouxe clara a distinção, no Plano Piloto, entre a área residencial, disposta no Eixo Rodoviário e a área administrativa, comercial e serviços, no Eixo Monumental e em setores próximos. O autor afirma que o projeto de Brasília surge de dois eixos cruzando-se em ângulo reto, ou seja, o próprio sinal da cruz, onde foi construída a Estação Rodoviária. A ideia de Brasília nos moldes de uma cidade-jardim, remetendo ao modelo de Ebenezer Howard, pode ser observada nas grandes áreas verdes das superquadras, nos parques, na extensão do gramado da Esplanada dos Ministérios e nos espaços livres com áreas verdes (SABBAG, 2012, p. 62-65).

As superquadras residenciais deveriam possuir as seguintes características, conforme o Relatório do Plano Piloto de Brasília (COSTA, 1991, p. 28): (i) criar uma sequência contínua de grandes quadras dispostas, emolduradas por árvores de porte, chão gramado, arbustos e folhagens; (ii) oferecer aos moradores extensas faixas sombreadas para passeio e lazer, independentemente das áreas livres previstas no interior das próprias quadras; (iii) dentro dessas superquadras, os blocos residenciais devem obedecer a dois princípios gerais: gabarito máximo de seis pavimentos e pilotis, e separação do tráfego de veículos do trânsito de pedestres; (iv) ao fundo das quadras, vias de serviços para o tráfego de caminhões, destinando-se à instalação de garagens, oficinas, comércios em geral, intercalando com faixas destinadas às igrejas, escolas, campo de jogos, dentre outros.

Machado (2007, p. 65) argumenta que a organização das superquadras ocorreu “em duas áreas simétricas com relação ao Eixo Monumental e distribuídas ao longo do Eixo Rodoviário, em quatro faixas”. Dessa forma a configuração foi definida da seguinte forma: “a oeste, as faixas 100 e 300; a leste, inicialmente a faixa 200, com edifícios de seis pavimentos; e posteriormente a faixa 400, com três pavimentos”. A autora explicita que houveram modificações com “a

introdução das faixas de quadras de casas geminadas, a faixa 700”, construídas por meio da entidade denominada Fundação da Casa Popular.

As formas de projeções das superquadras “passam a ser as formas mais representativas do movimento moderno: altos, isolados das divisas e envolvidos em extensas áreas verdes”. Machado cita alguns aspectos, tais como: a predominância de áreas verdes sobre a de edificações; o perímetro de 240 x 240 metros nas superquadras, mais uma vegetação de 20 metros de largura em seu entorno; a separação da circulação de veículos e de pedestres no interior da quadra (MACHADO, 2007, p. 87).

Início da construção de cidades satélites

Algumas regiões foram surgindo em paralelo com a construção da nova Capital. A Cidade Livre, depois denominada Núcleo Bandeirante³⁸ surgiu em 1956. Nesse ano também surgiram a Candangolândia e Varjão. O Paranoá, em 1957, abriga os trabalhadores para construir a barragem do Lago Paranoá. A cidade de Taguatinga é constituída em 1958, Cruzeiro em 1959 e, depois, Gama e Sobradinho³⁹ no ano de 1960. O Lago Norte e o Lago Sul também surgiram em 1960. (DF, CODEPLAN, 2010).

Verificam-se várias tentativas de planejamento da expansão territorial nessa Fase de antecedentes, com a elaboração de planos diretores: o PEOT – Plano Estrutural de Organização Territorial do Distrito Federal, de 1977; o POT – Plano de Ocupação Territorial do Distrito Federal, de 1985; o relatório Brasília 57-85: do plano piloto ao Plano Piloto, de 1985; o Brasília Revisitada, de 1987; o POUSO – Plano de Ocupação e Uso do Solo, de 1990; o PDOT/92 – Plano Diretor de Ordenamento Territorial, de 1992; o PDOT/97 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial, de 1997.

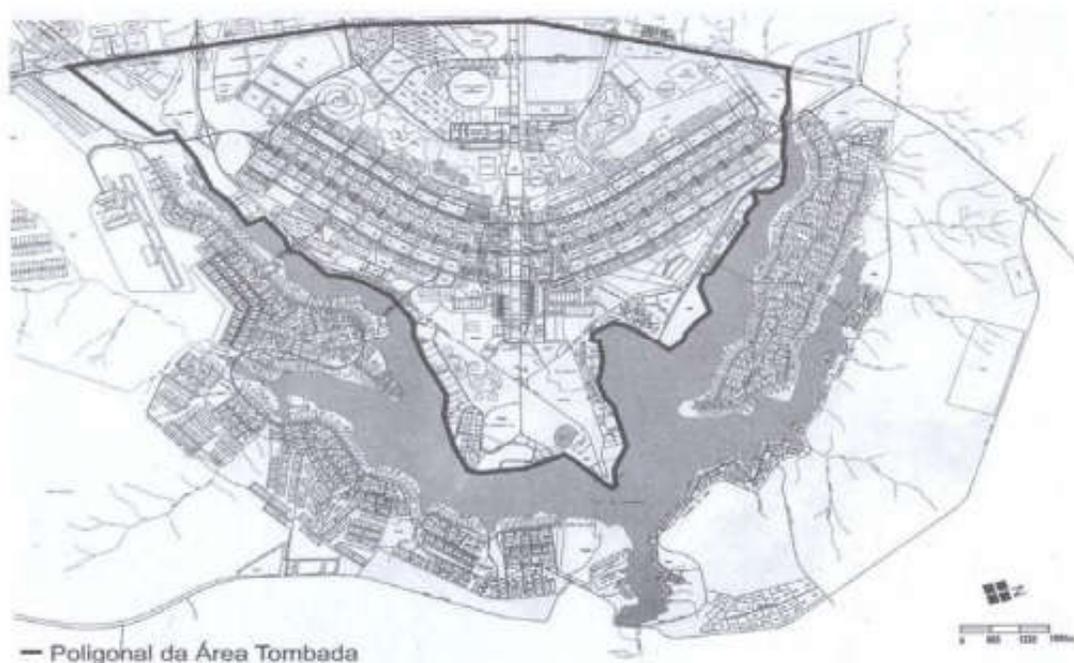
³⁸ A Cidade Livre foi uma das primeiras ocupações formadas e foi planejada para ser temporária, entretanto em virtude de sua dimensão e grande contingente populacional, a área não foi desativada e foi oficializada como Núcleo Bandeirante em 1961.

³⁹ Gama e Sobradinho passaram à condição de cidades satélites em 1967.

Sobre o ordenamento territorial, até a década de 1980, o urbanismo moderno é o planejamento predominante. Entre a década de 1980 e 1990, em um momento de transição política, econômica e social, as transformações do país são refletidas nos planos diretores. Em 1988, o Distrito Federal ganha autonomia política e administrativa, através da Constituição Federal de 1988. Os planos diretores de 1992 e 1997 refletem o controle do uso e ocupação do solo pelo governo, em virtude de deter a posse da maioria das terras. A associação do poder público com a iniciativa privada é uma questão predominante, assim como a disseminação dos condomínios irregulares (SABBAG, 2012, p.182-193).

Em 1987, a área do Plano Piloto foi considerada como Patrimônio Cultural da Humanidade pela Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura (Unesco) e posteriormente, em 1992, foi tombada pelo Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (CIDADE, 2006, p. 14). A Figura 4.1 a seguir demonstra a poligonal da área tombada pela Unesco.

Figura 4.1 – Poligonal da área tombada do Plano Piloto de Brasília.



Fonte: RIBEIRO (2005, p. 109 apud SABBAG, 2012, P. 76).

A Figura 4.1 mostrou a área da poligonal que abrange o Plano Piloto, a Vila Planalto, o Cruzeiro, o Setor Sudoeste e o Setor Noroeste.

A partir de um desenho urbano modernista, a nova capital foi construída em um país em desenvolvimento, com grandes desigualdades territoriais e sociais. Dada a expulsão de trabalhadores do campo, grandes migrações aceleram a urbanização. Esse contexto, no qual conviviam uma visão idealizada e uma dinâmica potencialmente conflituosa, revelou sua ambiguidade nas ações de gestão do território, na prática, adotadas.

Gestão do território em Brasília na Fase de antecedentes

Expansão urbana e crescimento econômico

O Plano Piloto, construído em três anos e inaugurado em 1960, segue orientando o crescimento urbano de Brasília. Observa-se que não há continuidade do tecido urbano entre o Plano Piloto e as cidades satélites. As formas das cidades satélites não seguem o planejamento urbanístico racionalista do Plano Piloto.

O modelo de ocupação polinucleado definiu o Plano Piloto como núcleo central e outros núcleos mais afastados, as chamadas cidades satélites. Segundo Ferreira (2010a, p. 73), a cidade de Brasília fugiu “às especificidades do próprio plano urbanístico”, no qual havia a previsão de expansão do centro e posteriormente a periferia, e, dessa forma, o espaço urbano se estendeu antes da conclusão da construção do Plano Piloto.

Com o objetivo de facilitar a administração de Brasília, o território foi dividido inicialmente em oito Regiões Administrativas (RAs), posteriormente, com a expansão territorial outras divisões foram feitas.

Nunes apresenta sua visão sobre a gênese dos grupos econômicos de interesse na nova capital e destaca três forças principais: setor público, a iniciativa privada por meio do mercado imobiliário, e os trabalhadores:

A partir de sua inauguração, três forças vão compor o leque de interesses que reproduz ao longo do tempo no espaço urbano de

Brasília e irão influenciar o padrão de ocupação de seu território. O setor público injeta recursos para efetivar o projeto mudancista; o capital imobiliário assume o papel de empreendedor e principal empregador privado; e, por fim, a terceira força será formada pela mão de obra assalariada, sobretudo por trabalhadores da construção civil (NUNES, 2014, p. 943).

O autor continua sua reflexão e argumenta que, nos primórdios da cidade de Brasília, ocorre a chegada permanente de imigrantes principalmente de regiões mais precárias do país e ainda a instalação do funcionalismo público, do capital imobiliário, do setor comercial e da forte presença dos serviços (NUNES, 2014, p.943).

Brasília se estrutura, inicialmente, como “uma cidade de frente pioneira” na qual a força de trabalho (a maioria proveniente do Nordeste do país) é direcionada para a construção civil ou mantinha-se como reserva de mão-de-obra. A grande cidade vai se formando ao mesmo tempo que os núcleos periféricos. (FERREIRA, 2010a, p. 73).

Miragaya (2010, p. 87) afirma que nas décadas de 1960 e 1970 observou-se: a aceleração da ocupação da população, um acentuado crescimento econômico, a incorporação de novas áreas à região de Brasília e a ampliação da malha viária. O autor ressalta ainda que essa fase foi de grande estímulo à industrialização.

A criação da Terracap, em 1972, com o objetivo de gerir 60% das terras de Brasília, foi uma das principais ações de gestão do território, contudo era “regido pela lógica do capital incorporador” e atendendo aos interesses dos incorporadores imobiliários. Ficou evidente “o aprofundamento e a consolidação da pobreza nas áreas desprovidas de dinâmica de mercado de trabalho”. (DA GUIA; CIDADE, 2010, p. 150).

Outro aspecto considerado, nessa fase, diz respeito ao comportamento da população em relação ao movimento entre a moradia e trabalho. Nesse sentido, Da Guia e Cidade afirmam,

O impacto da mobilidade populacional sobre o território de Brasília e municípios do entorno goiano foi traduzido em relações entre as pessoas (relações de produção) e entre essas e seu ambiente físico; e, ainda, em alterações na estrutura produtiva e no mercado de trabalho (DA GUIA; CIDADE, 2010, p. 153).

Ferreira afirma que as ações implementadas pelo Estado na fase de consolidação da função de capital foram decisivas e apontam-se três questões importantes: as ações para intensificar a ocupação do Plano Piloto, por meio da transferência de órgãos do governo, do funcionalismo e da representação diplomática; o papel do Estado na economia reforçando a instalação de empresas estatais e paraestatais; e as ações efetivas para a implementação de equipamentos urbanos principalmente no Plano Piloto. A autora complementa que também ocorre a instalação de sedes sociais e de empresas privadas, e assim, Brasília deixa de ser “apenas um canteiro de obras” e passa oferecer diversas oportunidades de empregos, se confirmando como uma cidade terciária⁴⁰, com um percentual de 76% dos empregos no início da década de 1970 (FERREIRA, 2010a, p. 75-76).

Sobre a dinamização na esfera econômica, Nunes observa:

Cada nova instituição que se transfere para Brasília traz consigo um grupo de funcionários a dinamizar o mercado local, já que são agentes públicos com estabilidade no emprego e donos de uma renda mensal segura e relativamente elevada. A assertiva weberiana segundo a qual a “cidade é um local de mercado” pode ser claramente percebida em Brasília (NUNES, 2014, p. 948).

Observa-se a tendência da consolidação da periferização entre os anos 1970 e 1980, e, no período de 1980 a 1990 a tendência de transferência da população para os municípios goianos, principalmente para Santo Antonio do Descoberto. (DA GUIA; CIDADE, 2010, p. 153).

Como coloca Sabbag (2012, p.89), existia uma grande integração entre os municípios limítrofes a Brasília, que crescia de forma acelerada e culminou com

⁴⁰ O termo metrópole terciária foi definido por Paviani (2010, p. 103) em reflexão sobre a distribuição do emprego e renda, ressaltando o crescimento qualitativo e quantitativo do setor terciário em Brasília.

a criação, em 1998, da RIDE – Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno.

No período em análise, observam-se ações de planejamento que consolidaram o modelo polinucleado e a periferização, sendo o poder público e o mercado imobiliário os principais articuladores da gestão do território. É marcante a gestão das terras públicas pela Terracap sob as influências de interesses do setor imobiliário. A transferência e instalação de órgãos públicos e empresas privadas consolidam uma cidade terciária e dinamizam o mercado local. Os resultados da expansão urbana e os reflexos na imagem da cidade são analisados a seguir.

4.1.3 Resultados na organização espacial urbana e na imagem de cidade em Brasília na Fase de antecedentes (1956-2002)

Cidade planejada e cidade real

Sabbag (2012, p. 68) observa que, de um lado, tem-se a cidade planejada de acordo com o urbanismo racionalista e, do outro, cidades que surgem sem planejamento e sem infraestrutura adequada. O caráter desorganizado da expansão é “fruto da especulação imobiliária, e não de demanda efetiva”. Uma questão frisada pela autora é que a população do Plano Piloto representava 44,38% da população total, e, em 1980 esse percentual tem uma mudança significativa, e o Plano Piloto passa a abrigo 21,49% da população total. Na década de 1990, o Plano Piloto detém 13,30% da população total de Brasília.

A população de Brasília passou de 127.204 habitantes em 1960, para 516.896 habitantes em 1970, e na sequência, em 1980 para 1.138.835 habitantes, em 1991 para 1.601.094 habitantes, no ano de 2000 para 2.051.146 habitantes (IBGE, 2015).

Esse crescimento acelerado da população fortaleceu o mercado imobiliário e consequentemente diminuiu o poder do Estado. Segundo Penna,

Com o aumento e fortalecimento do mercado imobiliário (formal e informal) como importante mediador do acesso à cidade, verifica-se uma significativa diminuição da capacidade do poder público de intervenção sobre o conjunto do território, como principal mediador do acesso à terra urbana. Isso se deve, principalmente, ao atendimento das necessidades de se abrir novas áreas urbanas ao investimento do capital financeiro e imobiliário, por intermédio de parcerias com o setor privado, e ao avanço da crise econômica, fiscal e financeira do governo, que exige uma agenda de gastos públicos cada vez menores (PENNA, 2012, p. 118).

Brasília atraiu inúmeros imigrantes e uma parcela significativa dessa corrente migratória espalhou-se, formando uma forte polarização⁴¹ entre Brasília, cidades-satélites e municípios do entorno⁴². Desde os primórdios de Brasília, o mercado de trabalho local apresentou forte segmentação, formado por “indivíduos inseridos na lógica mercantil (funcionalismo)” e por assalariados da iniciativa privada ou autônomos. (NUNES, 2014, p. 947).

Ferreira (2010a, p. 75) analisa o processo de formação da Capital e atesta que “não foi a industrialização o cimento da urbanização, mas sim sua posição de interconexão e, principalmente sua função de capital, que lhe garantia ser um mercado urbano em potencial”.

Algumas questões podem ser definidas como resultantes nessa fase de antecedentes, quais sejam: a consolidação de um modelo polinucleado; a concentração da população na periferia da cidade e consequente aumento da densidade demográfica nas cidades-satélites; agravamento das desigualdades econômicas e sociais, com o Plano Piloto fortemente centralizador das ofertas de emprego, principalmente no setor terciário; crescente aumento de construções de conjuntos habitacionais financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH); especulação imobiliária, principalmente no Plano Piloto; diminuição do ritmo das obras de construção civil e da oferta de trabalho nessa área, levando os trabalhadores à procura de trabalhos precários.

⁴¹ Norma Lacerda aborda sobre o modelo de cidade polarizada em “Fragmentação e integração: movimentos de (re) estruturação espacial das metrópoles brasileiras.” XIV Enanpur, 2011. p. 26. Segundo a autora, a polarização indica que as camadas da população se concentravam em extremos opostos e em um desses extremos ficam as camadas ricas da população; e ainda que o paradigma da polarização remete a outro: o da segregação.

⁴² O entorno é formado por municípios em áreas limítrofes do Distrito Federal sob jurisdição do governo de Goiás, porém estreitamente dependentes do Distrito Federal para o trabalho e o acesso a saúde, educação e lazer. (NUNES, 2014, p. 945)

Peluso apresenta uma reflexão sobre os momentos históricos que se articulam na capital federal e naquele que a autora denominou de primeiro momento – “Brasília, a esperança de futuro”, afirma:

Nas formas que Lúcio Costa, arquiteto, urbanista e intelectual, imaginou para o Plano Piloto da nova Capital, estava contida toda a movimentação, ideais e ideologias do período nacionalista e desenvolvimentista do período Juscelino Kubitschek. Seria uma cidade dedicada ao exercício tranquilo e ordenado do trabalho, do lazer, da moradia e da locomoção. No espaço finito e fechado do Plano Piloto, envolto por extensas áreas verdes de posse do governo, estava tudo o que era necessário para o bem-estar de seus moradores e para a função de Capital federal. As mazelas dos grandes centros seriam afastadas dessa cidade burocrática, planejada para o Brasil do futuro. Encarregado de não permitir deturpações no Plano, a administração garantiria a equidade, a beleza e a harmonia, atuando neutra e racionalmente (PELUSO, 2002, p. 3)

Cabe aqui ressaltar a argumentação de Costa e Peluso (2013, p. 4-5) no que tange à emergência de uma utopia de cidade ideal e idealizada, na qual, “discursivamente, a fundação da capital representaria a inauguração de um novo país, na prática a história é outra”, considerando que se “reinaugura as agruras de nosso processo desenvolvimentista”, com uma indústria que oferece baixos salários e desloca para o centro do país as populações do Nordeste e do Norte, nitidamente mais pobres.

Ainda nessa abordagem, cabe destacar a reflexão dos autores sobre a formação da periferia de Brasília: as cidades satélites “são imagem real e invertida do Plano Piloto de Brasília” (COSTA; PELUSO, 2013, p. 26).

A imagem de Brasília como símbolo nacional, com um discurso ideológico destacando as virtudes do modernismo e do planejamento racionalista, prevaleceu ao longo da história (CIDADE, 2010, p. 197-198). O governo disseminou “um discurso ideológico baseado em ufanismo e progresso. A imagem de cidade ideal, igualitária e planejada estendeu-se, particularmente para quem via de fora, a todo o conjunto urbano” (CIDADE, 2006, 12).

O quadro apresentado revela que a implantação de Brasília ocorreu em um local ainda pouco habitado, ocupado por grandes latifúndios de pecuária e

agricultura. A cidade foi estruturada conforme o projeto modernista de Lúcio Costa, com o Plano Piloto e cidades satélites, sob a égide do desenvolvimentismo e utilizando-se a força de trabalho dos imigrantes de diversas partes do país. Verifica-se a presença marcante do setor imobiliário, comercial e de serviços, bem como a construção, ao longo do tempo, de uma imagem de cidade ideal e planejada. Em uma fase de expansão e adensamento, os processos socioespaciais se intensificam.

4.2 Socioeconomia, Plano Piloto e cidades satélites e a construção e imagem da cidade em Brasília: Expansão e adensamento (2003-2015)

4.2.1 Contexto socioeconômico, político e ideológico em Brasília na Fase de expansão e adensamento (2003-2015)

Mercado imobiliário e interesses políticos

O ambiente político vem sendo marcado pela não alternância de poder na esfera federal, desde as eleições de 2002, com o governo Lula (2003-2010) e na sequência o governo Dilma (2011-atual), fase essa com a ocorrência de inúmeros processos de investigações em estatais, com rebatimentos em questões econômicas e sociais na cidade de Brasília. Na esfera distrital, uma sucessão de acontecimentos com a passagem pelo poder, desde 2003, de oito governadores em Brasília, com episódios de cassação, renúncia, governo interino, e por fim governo de 2010-2014 e novo governador desde 2015.

As estratégias de produção do espaço expressam a associação entre o poder público e a iniciativa privada e tendem a se acentuar. O setor imobiliário e os interesses políticos estão entrelaçados e o espaço urbano de Brasília vem se configurando a partir dessas relações.

Pelo exposto, observa-se que os acontecimentos no contexto político e com reverberações nos contextos econômico e social influenciaram a gestão empreendedora da cidade e a condução de políticas públicas de ocupação do espaço urbano, na medida em que o poder público e iniciativa privada atuam em

parceria na implantação dos empreendimentos urbanos. O planejamento e a gestão do território tem sido flexível aos interesses econômicos e políticos, como veremos na próxima seção.

4.2.2 Ações de planejamento e gestão do território em Brasília na Fase de expansão e adensamento (2003-2015)

Planejamento em Brasília na Fase de expansão e adensamento

Novos empreendimentos urbanos

Novos espaços urbanos vem sendo produzidos como fonte de reprodução do capital e o mercado imobiliário demonstra aquecimento acentuado. A atuação imobiliária tem sido expressiva na produção de imóveis residenciais verticalizados, com inúmeros pavimentos, com características diferentes dos imóveis construídos até então. Nessa dinâmica imobiliária, os imóveis são destinados à população de renda mais alta.

Observam-se novas estratégias de planejamento e gestão do território, com atuações “por meio de intervenções pontuais e individualizadas” (PENNA, 2012, p. 118). A autora cita alguns grandes empreendimentos residenciais e comerciais incrementados em Brasília: o Setor Sudoeste, o Setor Noroeste (em implantação desde 2009), adensamento em Águas Claras, Guará e Taguatinga. Também implementados os projetos da Ponte JK, Centro de Convenções Ulysses Guimarães, o Centro Empresarial Brasil Século 21, o Pontão do Lago Sul, o Pier 21, bem como as avenidas L3 e L4 Norte e Sul.

Penna (2012, p. 119) argumenta que “o setor público e o poder empresarial local envolvem-se em parcerias para produzir grandes projetos urbanos [...] para tornarem-se emblemáticos como estratégias de mudança da imagem da cidade”, e dessa forma com intenções de atrair e valorizar o espaço urbano.

Nesse argumento de atratividade para o espaço urbano, Cidade (2013, p. 18) afirma que os “[...] agentes imobiliários buscam promover a construção de

unidades residenciais em loteamentos com custos de aquisição relativamente moderados e propiciar atrativos para facilitar a comercialização”.

O projeto de Lei nº 46/2007 que trata do PDOT, é aprovado em abril de 2009 – Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009, e aprofunda temas relacionados ao planejamento territorial, além de tratar dos instrumentos abordados no Estatuto da Cidade, de 2001. Sabbag (2012, p. 180) destaca a política de planejamento do território da Capital contemplada no PDOT/2009: estimular “a ocupação dos vazios urbanos residuais das áreas urbanizadas já dotadas de infraestrutura a criar novas áreas urbanas, evidenciando-se o crescimento urbano incentivado”. O Setor Noroeste, ponto focal desse estudo, é apontado como uma das estratégias para atender à demanda habitacional.

Verifica-se um período caracterizado por uma relação de parceria entre o setor público e privado, fragmentação do território, ocupações irregulares, empreendimentos urbanos destinados às classes mais abastadas e periferização da população pobre. O padrão de expansão urbana que se propaga é apresentado a seguir.

Gestão do território em Brasília na Fase de expansão e adensamento

Empreendedorismo urbano

A produção do espaço urbano vem se desenvolvendo a partir da articulação dos agentes públicos e privados, com a implantação de grandes empreendimentos urbanos e expansão dos condomínios.

Penna debate sobre a articulação das ações públicas e privadas para a transformação e reprodução da cidade como negócio por meio do empreendedorismo urbano e esclarece-nos:

[...] o processo de produção do espaço urbano que vem se desenvolvendo em Brasília, pelo planejamento da cidade e pela venda da terra pública por licitação, possibilitou a formação de um mercado fundiário “oligopolizado” (devido à propriedade e controle das terras)

que foram (e são) vendidas ao mercado por licitação, por processo lento e incremental, de acordo com os interesses de expansão, retração ou adensamento do tecido urbano. Portanto altamente especulativo (PENNA, 2012, p. 117).

A impantação do Setor Sudoeste ocorreu em fases distintas, conforme demanda por habitação e as várias etapas não foram planejadas em conjunto, sendo resultantes de alterações no projeto urbanístico inicial. Não obstante ter sido planejado nos moldes do planejamento urbanístico de Lúcio Costa, constitui-se numa extensão independente e sem contiguidade espacial. (VASCONCELOS, 2007, p. 82)

O processo de estruturação de Águas Claras vem ocorrendo desde o início dos anos 1980, a partir de ocupações irregulares de terras, contudo o projeto urbanístico foi aprovado em 1991 e a autorização para a sua implementação se deu no ano de 1992 sob a intensa influência da especulação imobiliária na região. O padrão de construção de edifícios, originalmente planejados para atingir uma média de 12 pavimentos, foi alterado⁴³ e possibilitou a construção de até 36 pavimentos, adotando assim um perfil verticalizado, diferentemente do modelo do tecido urbano da Capital.

Além do Setor Sudoeste e de Águas Claras, destaca-se também o Alphaville Brasília. O empreendimento foi instalado no Jardim ABC, em Cidade Ocidental, na confluência da GO-521 com a DF-140 e prevê uma minicidade, com um parque empresarial, um complexo de escritórios e um centro comercial, totalmente autossuficiente e moderno, um bairro planejado. (RESENDE, 2013, p. 128)

Verifica-se um período caracterizado por ações de implantação de grandes empreendimentos urbanos, por meio de parcerias entre o setor público e privado, bem como pelo aumento de ocupações irregulares, acentuando assim a segregação socioespacial.

⁴³ Águas Claras pertencia à RA III - Taguatinga e o Plano Diretor de Taguatinga permitiu alterações no número de pavimentos originalmente projetados. Águas Claras foi caracterizada como Região Administrativa XX no ano de 2003.

4.2.3 Resultados na organização espacial urbana e na imagem de cidade em Brasília na Fase de expansão e adensamento (2003-2015)

Crescimento e segregação socioespacial

Não obstante os problemas sociais e ambientais, Jatobá destaca que “Brasília é uma das metrópoles com maior potencial de crescimento urbano no país”. O autor cita as constantes pressões dos empresários imobiliários sobre o Estado para “a criação de novas áreas habitacionais e pelo aumento de potencial construtivo nas áreas consolidadas (JATOBÁ, 2010, p. 333-334).

Anjos enfatiza que nos últimos anos verifica-se um processo de crescimento acelerado e descontrolado em Brasília, que repercute no aumento da pobreza e da degradação ambiental, bem como reforçando a segregação socioespacial. Assim, segundo Anjos,

[...] é o resultado concreto da metrópole jovem e as semelhanças com as questões estruturais das grandes cidades brasileiras mais antigas. Brasília realmente se apresenta como uma síntese do Brasil: o novo e o velho, o projetado e o não projetado, a riqueza e a pobreza, o planejado e o não planejado, alta densidade e baixa densidade, resultando num território de extremos e contradições territoriais (ANJOS, 2010, p. 380).

Observa-se a construção de empreendimentos direcionados à classe média e alta, e conseqüentemente o aumento da promoção de ações pelos agentes do crescimento imobiliário, disseminando uma imagem de qualidade e sustentabilidade.

Não obstante o poder público ser o grande detentor da propriedade das terras em Brasília, verifica-se a influência maciça das incorporadoras, assumindo diversos papéis como a compra, construção e comercialização dos imóveis, além de influenciar também as decisões políticas.

Segunda a pesquisa de Resende (2013, p. 94), algumas estratégias foram implementadas pelo governo de Brasília, tais como o programa *Regularizou é*

Seu, que objetiva a agilização dos processos de regularização dos parcelamentos irregulares em terras públicas e privadas. Há ainda o programa *Morar Bem*, lançado em 2011, com o objetivo de financiar construções em cidades periféricas, por meio do *Minha Casa, Minha Vida* para a população de até 12 salários mínimos.

Quanto ao crescimento da população de Brasília nos últimos anos, verificou-se no ano de 2007 o total de 2.455.093 habitantes e no ano de 2010 o total de 2.570.160 habitantes (IBGE, 2015).

As Regiões Administrativas de Brasília, que somavam dezenove até o ano de 2002, sofreram acréscimo de mais doze regiões, totalizando trinta e uma, sendo as últimas oficializadas no ano de 2012.

A partir das discussões acima, os principais traços da dinâmica socioespacial de Brasília estão relacionados à concentração da alta renda no Plano Piloto, uma periferia com elevados índices de mobilidade pendular e o fortalecimento do setor terciário. A produção do espaço urbano vem se consolidando a partir da articulação e interesses do poder público e privado, notadamente com a implantação de grandes empreendimentos urbanos, como o caso do Setor Noroeste, assunto tratado na sequência.

A seguir apresenta-se o Capítulo 5, com a temática voltada para o ponto focal do trabalho, o Setor Noroeste.

5 PRODUÇÃO DE GRANDES EMPREENDIMENTOS E DISCURSO AMBIENTAL NO SETOR NOROESTE NA FASE DE EXPANSÃO E ADENSAMENTO (1987-2016)

Este capítulo analisa o Setor Noroeste, a partir das ações de planejamento e gestão do território, em dois períodos: na Fase de concepção (1987-2008) e na Fase de implantação (2009-2016). Esta análise serviu de suporte para responder a terceira questão de pesquisa: “Em que medida o empreendimento Setor Noroeste, em Brasília, foi planejado e vem sendo implantado com um discurso ambiental?” Para tanto, foi realizada pesquisa bibliográfica e documental.

5.1 Antecedentes: ações de planejamento e gestão do território no Setor Noroeste na Fase de concepção (1987-2008)

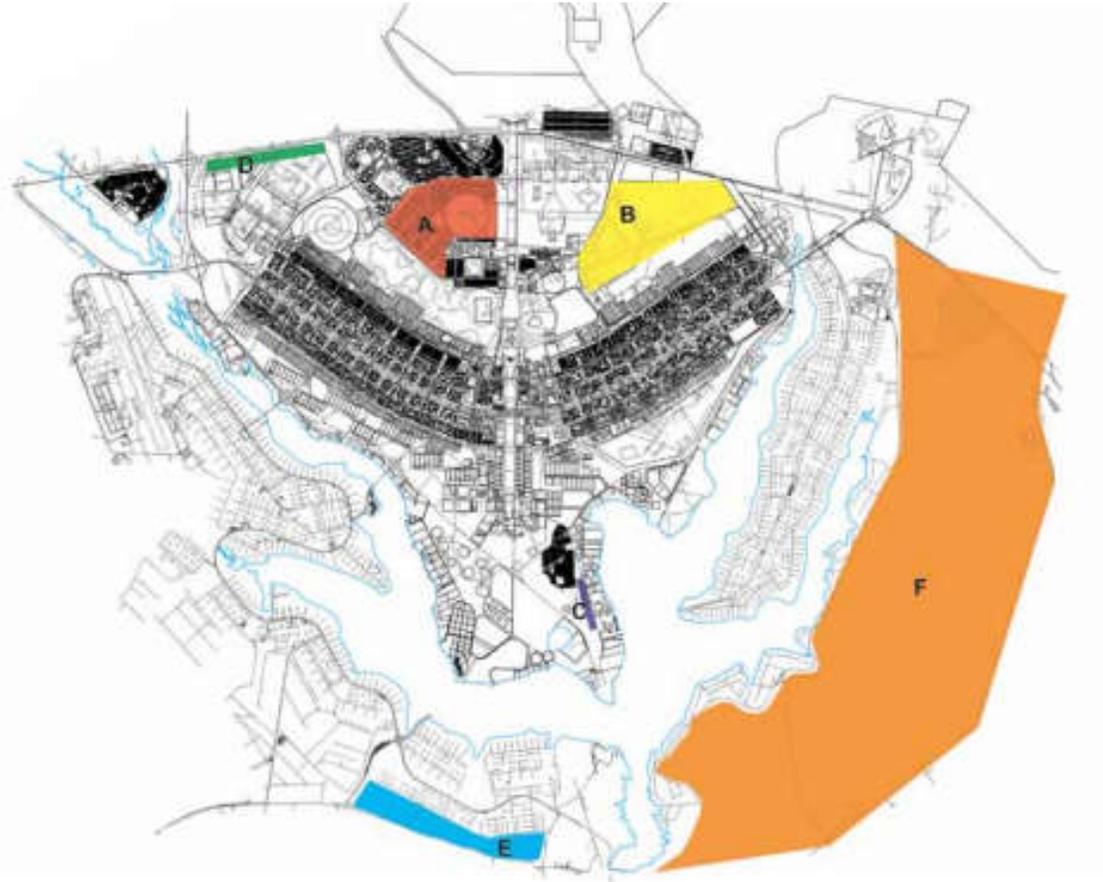
5.1.1 Planejamento no Setor Noroeste na Fase de concepção

Estudos iniciais e planos urbanísticos

No início de implantação do Plano Piloto a ocupação da área do futuro bairro Setor Noroeste ocorreu por criação de áreas isoladas e desarticuladas, tais como o Camping de Brasília, criado pelo Decreto nº 2.544 de 12/02/1974, área destinada à Secretaria de Saúde, criada em 1968 pelo Conselho de Administração da Novacap e onde foram implantados o Hospital de Apoio, bem como o Canil Público de Brasília, e o Parque Ecológico Norte, criado pelo Decreto nº 12.249 de 07/03/1990, atualmente Parque Burle Marx. (TC/BR - EIA/RIMA, 2005, p. 9-10).

O Setor Noroeste representa um espaço urbano contemplado no planejamento de adensamento do Plano Piloto, conforme demonstra o documento Brasília Revisitada (COSTA, 1987), citando a implantação de dois novos bairros a oeste. A Figura 5.1 a seguir mostra as áreas designadas no documento Brasília Revisitada, com destaque para as áreas A e B que demonstram a proposta dos dois novos bairros a oeste da cidade.

Figura 5.1 - Área A – Bairro Oeste Sul (Sudoeste) e Área B – Bairro Oeste Norte (Noroeste)



Fonte: Brasília Revisitada, Costa (1987)

A Figura 5.1 mostrou a área do bairro a oeste sul, local onde seria implantado o Setor Sudoeste e também a área do bairro a oeste norte, onde seria implantado o Setor Noroeste.

Desde que foi proposto no Brasília Revisitada o bairro Setor Noroeste passou a integrar as informações de Planos Diretores subsequentes: o POUZO (1990); o PDOT (1992); o PDOT (1997) e o PDOT (2009). O PEOT (1977) e o POT (1985) não mencionaram a área do empreendimento.

Surgiram iniciativas de planejamento para ocupação da área, entre elas, a edição do Concurso de Estudos Preliminares para o Parque Ecológico Norte, em 1990,

por meio de cooperação técnica com o Instituto de Arquitetos do Brasil, e, a elaboração do Plano Urbanístico de Vila Olímpica, no ano de 1992, de autoria de Rui Othake e Oscar Niemeyer, com vistas à candidatura de Brasília para sediar as Olimpíadas de 2000 (DF, Plano Urbanístico, 2000c, p. 11).

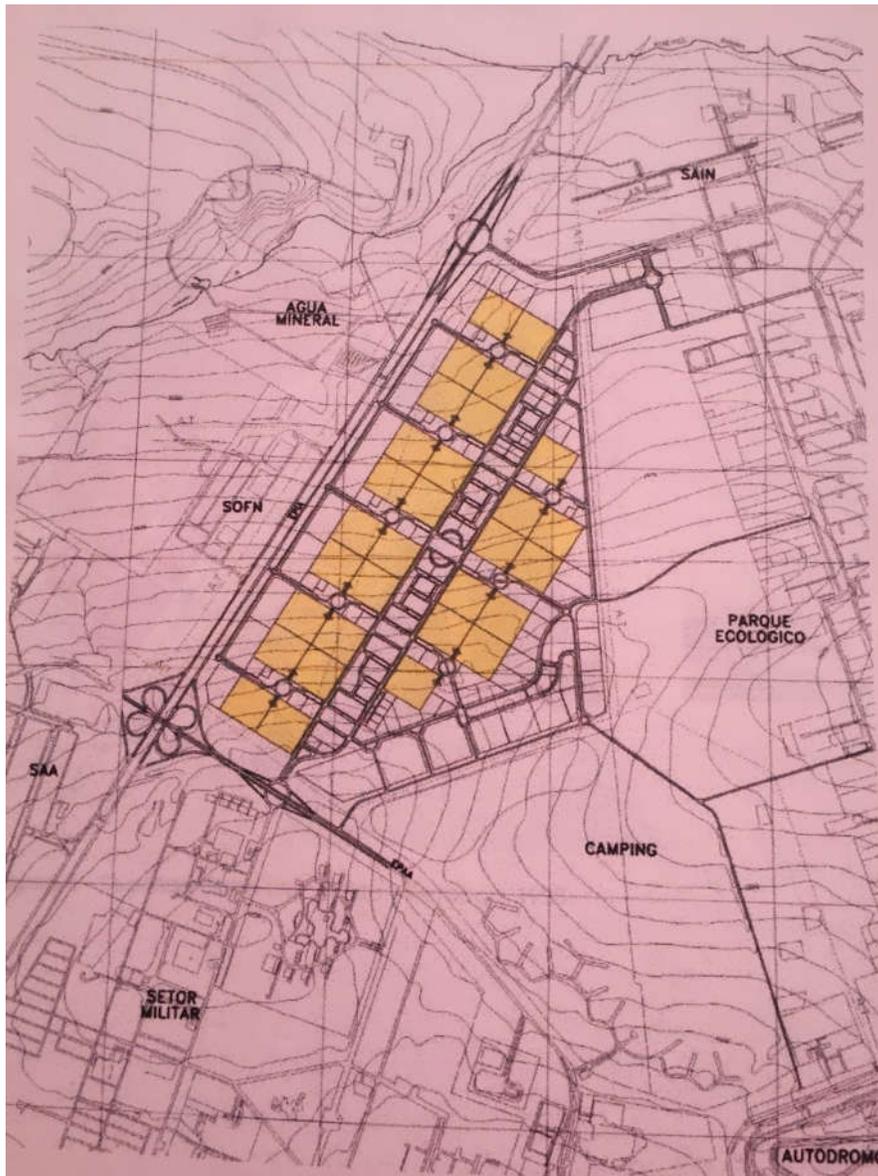
O primeiro Plano Urbanístico de bairro residencial foi elaborado em 1995 e apresentado por empresas imobiliárias locais ao Governo do Distrito Federal, prevendo uma população de 52 mil habitantes. Um novo Plano Urbanístico foi elaborado pela Terracap, no início de 1998, prevendo uma população de 45 mil habitantes. Foi proposto um projeto para a área ocupada pelo Camping de Brasília (Plano de Ocupação do Setor de Recreação Pública Norte – Camping), aprovado por decreto de maio de 1998. Os primeiros planos foram descartados, contudo trouxeram ideias para os trabalhos futuros.

Algumas razões contribuíram para que os primeiros planos fossem descartados: a desistência da candidatura de Brasília às Olimpíadas de 2000; o adiamento da decisão sobre o remanejamento da área do camping para outro local; a decisão de integrar o parque à estrutura do bairro residencial, que demandaria novas discussões; e a recomendação de afastar as superquadras propostas do alinhamento com a EPIA.

O primeiro projeto para o Setor Noroeste, de 1995, no governo de Cristovam Buarque⁴⁴, foi elaborado pelo extinto Instituto de Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal (IPDF), que tinha como presidente à época o arquiteto e urbanista Benny Schvarsberg. Este projeto, que teve como característica básica a diversificação de imóveis para todas as faixas de renda, com prédios com e sem pilotis, casas e quarteirões, foi recusado pelo Instituto de Patrimônio Histórico Artístico e Cultural (IPHAN), sob o argumento exposto por Maria Elisa Costa, filha de Lúcio Costa, de não seguir o “carimbo do Plano Piloto”, ou seja, não estar padronizado com a concepção prevista para o Plano Piloto (SCHVARSBERG, 2009, p. 11). A seguir, a Figura 5.2 demonstra o Plano Urbanístico de 1995.

⁴⁴ Cristovam Ricardo Cavalcanti Buarque foi governador de Brasília, no período de 1º de janeiro de 1995 a 1º de janeiro de 1999.

Figura 5.2 – Primeiro Plano Urbanístico - 1995



Fonte: DF, Plano Urbanístico, 2000c

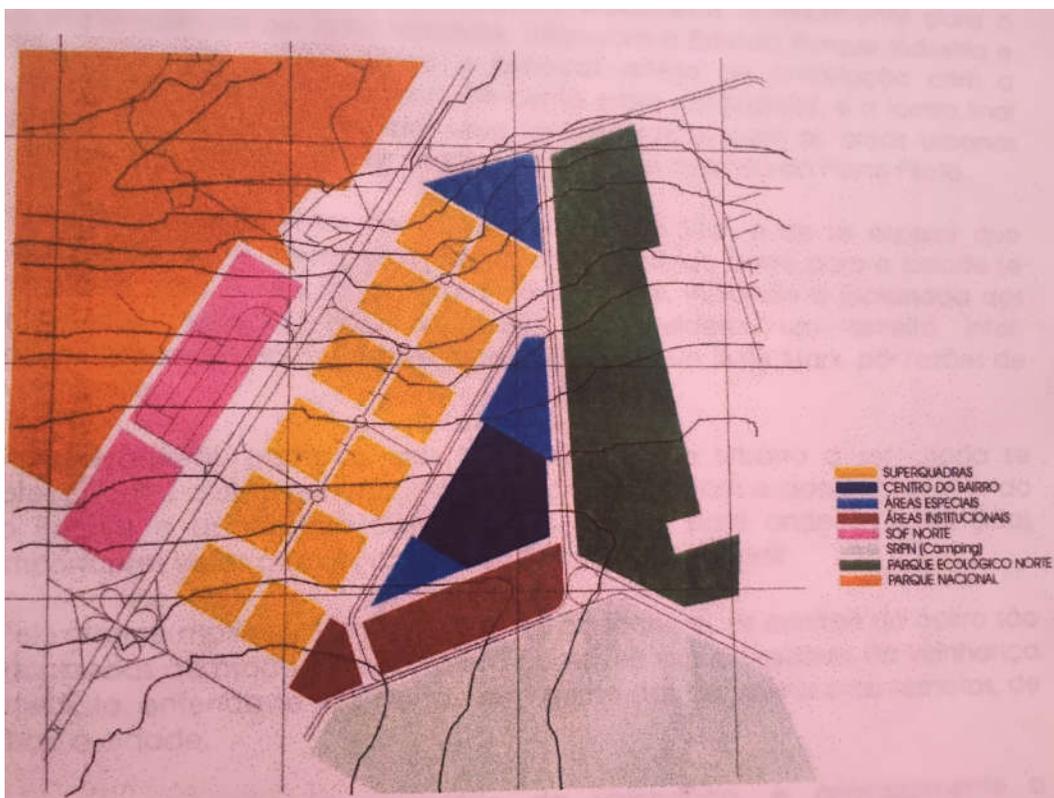
A Figura 5.2 mostrou o primeiro Plano Urbanístico de 1995, que previa uma população de 52 mil habitantes. Este Plano foi apresentado em janeiro de 1995 ao Governador Cristovam Buarque e não foi aprovado.

Com a apresentação do primeiro Plano Urbanístico de bairro residencial, em 1995, iniciaram-se os estudos efetivos para a implantação do novo empreendimento, e a partir daí foram ocorrendo sucessivos acontecimentos com

características distintas, como a elaboração de projetos urbanísticos, estudos ambientais e processos de licenciamentos ambientais.

O segundo projeto para o bairro Setor Noroeste foi elaborado pela Terracap, também em 1998, por Josué Macedo, na época Diretor Técnico do órgão, contendo as superquadras, prédios em pilotis e seis pavimentos, seguindo o “carimbo do Plano Piloto” e com previsão para uma população de 80 mil habitantes. Este projeto não foi aprovado pelo governo, com a argumentação de que seria necessário a redução do número de habitantes e também deveria ser feito um estudo de impacto ambiental (SCHVARBERG, 2009, p. 11-12). Na sequência, a Figura 5.3 mostra o Segundo Plano Urbanístico para o bairro Setor Noroeste.

Figura 5.3 – Segundo Plano Urbanístico – 1998



Fonte: DF, Plano Urbanístico, 2000c

A Figura 5.3 mostrou o segundo Plano Urbanístico, elaborado pela Terracap, no início de 1998, e previa uma população de 45 mil habitantes. Este projeto serviu de referência para a elaboração do EIA/RIMA de 1998.

O primeiro EIA/RIMA do projeto denominado Setor Residencial Noroeste foi elaborado em 1998 pela empresa TC/BR – Tecnologia e Consultoria Brasileira S/A. Este estudo previa uma área de aproximadamente 300 hectares, para “a instalação de 12 superquadras, alinhadas com o eixo da EPIA e um Centro de Bairro, localizado entre as superquadras e o Parque” (TC/BR - EIA/RIMA, 2005, p. 1), para uma população de 40 mil habitantes. Posteriormente, foi elaborado outro estudo para adequações dessa primeira versão.

Em 1999 foi elaborado o terceiro projeto para o Setor Noroeste, no governo Roriz⁴⁵, pelo arquiteto Paulo Zimbres, a partir de negociação entre a empresa de arquitetura do arquiteto e a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (Ademi), tendo sido oferecido o projeto ao governo do Distrito Federal por essa Associação, “uma das principais interessadas na construção do Setor Noroeste”. Vale ressaltar a participação do empresário Paulo Octávio Alves Pereira, à época representante da Ademi na doação do projeto, e também de José Roberto Arruda, então secretário de obras do governo do Distrito Federal. Este terceiro projeto do Setor Noroeste foi aprovado pelo governo Roriz, mas “por fatores de prioridade” não foi implementado (SCHVARSBERG, 2009, p. 12).

No ano de 2000, ocorreu a elaboração de documento pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH), denominado Área de Expansão Urbana Noroeste, estruturado em três volumes, sendo: Análise do Sítio - Volume I, contemplando as questões gerais e introdutórias; Plano Diretor do Parque Burle Marx – Volume II; e Plano Urbanístico – Volume III.

⁴⁵ Joaquim Domingos Roriz foi governador do Distrito Federal por quatro mandatos: 1º - de 17 de outubro de 1988 até 15 de março de 1990; 2º - 1º de janeiro de 1991 até 1º de janeiro de 1995; 3º - 1º de janeiro de 1999 até 1º de janeiro de 2003; 4º - 1º de janeiro de 2003 até 31 de março de 2006.

Cabe ressaltar que as referências para a elaboração do documento Área de Expansão Urbana Noroeste foram o Brasília Revisitada (1987), as recomendações do Grupo de Trabalho (1999) constituído por representantes do IPHAN e do IPDF, e o PDOT/1997. Sobre a proposta urbanística, o documento destaca que o projeto deveria ter características de “Cidade-Parque” e valorizar o espaço público e coletivo “como local de convivência, estar e troca de experiências” (DF, Plano Urbanístico, 2000c, p.iii).

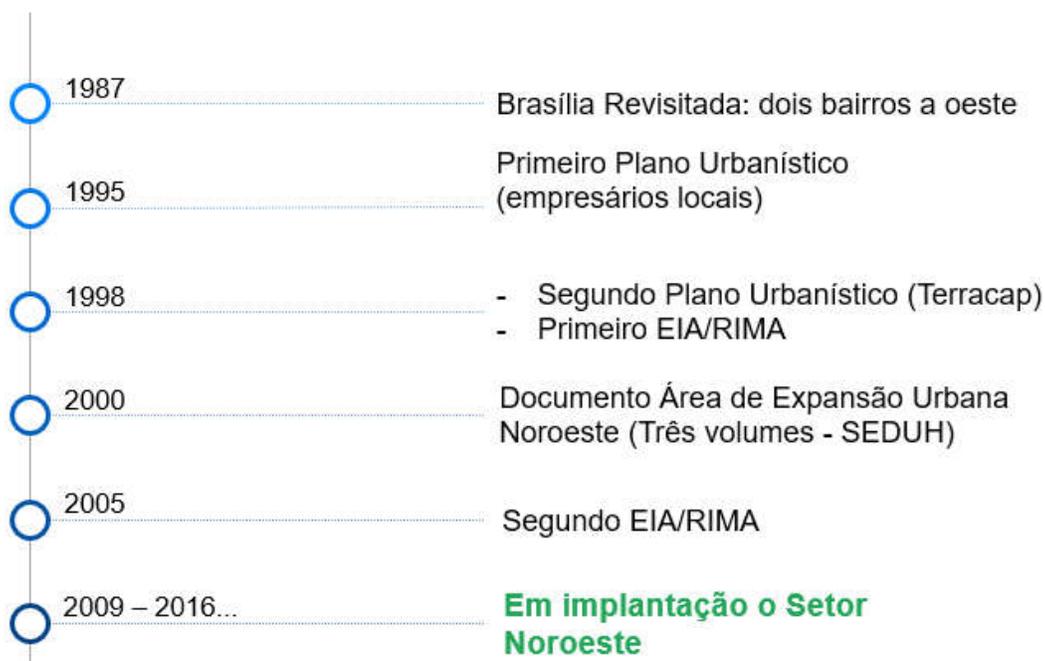
Na sequência dos acontecimentos relacionados ao planejamento do bairro Setor Noroeste, ocorreu a elaboração de outro EIA/RIMA, em 2005, também pela empresa contratada TC/BR, com o objetivo de promover adequações ao estudo anterior, a partir do novo projeto denominado Área de Expansão Urbana Noroeste. O novo projeto prevê “a implantação de 20 superquadras residenciais, além de comércio local e equipamentos comunitários, perfazendo uma população estimada em 39.800 habitantes” (TC/BR - EIA/RIMA, 2005, p. 1; p. 62) e também definiu uma nova poligonal de 825 hectares.

No que tange às questões ambientais do empreendimento, convém ressaltar que no documento Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA (2005) constam inúmeras condicionantes para a implantação e operação do empreendimento. Nas conclusões são apontadas oportunidades de melhoria e nas recomendações são indicadas a necessidade do desenvolvimento de inúmeras ações relacionadas à gestão ambiental (DF, Ibram, 2010).

Tais condicionantes perpassam questões relacionadas a: área sem destinação entre o parcelamento e a EPIA – Estrada Parque Indústria e Abastecimento; área da encosta do Bananal; processo de alienação e ocupação de lotes do SGAN – Setor de Grandes Áreas Norte e STN – Setor Terminal Norte; saneamento básico; drenagem pluvial urbana; cronograma de ocupação dos novos núcleos urbanos; uso e ocupação das áreas do entorno do Setor Noroeste; programa para a organização, informação e participação da comunidade no período de implantação e de operação, dentre outras.

Os principais acontecimentos no processo de concepção do Setor Noroeste podem ser verificados a seguir na Figura 5.4.

Figura 5.4 – Linha do tempo do Setor Noroeste.



Fonte: Elaborado pela autora, 2015.

Observa-se na Figura 5.4 que o empreendimento urbano Setor Noroeste vem sendo desenhado e projetado desde o final da década de 1980, com a definição da área no documento Brasília Revisitada, a elaboração de planos urbanísticos, estudos de impacto ambiental e respectivos relatórios de impacto ambiental. Houve mudanças em termos de área do empreendimento e de população a ser atendida.

Após os projetos iniciais, estudos ambientais e planos urbanísticos para o Setor Noroeste, foram iniciados os procedimentos para o processo de licenciamento ambiental. É o que veremos a seguir.

5.1.2 Gestão do território no Setor Noroeste na Fase de concepção

Processo de licenciamento ambiental

A primeira fase do processo de licenciamento ambiental é a apresentação de documentos e o EIA/RIMA ao órgão público responsável, com vistas à Licença Prévia. Ao final da análise é emitido um parecer técnico que serve de base para a emissão da licença ambiental.

De forma a contextualizar o processo de licenciamento ambiental e facilitar a compreensão dos principais acontecimentos afetos ao empreendimento Setor Noroeste que serão explicitados neste trabalho, o processo possui três etapas, quais sejam: a Licença Prévia (LP), que é concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação; a Licença de Instalação (LI), que autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante; e a Licença de Operação (LO), que autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação (Brasil, Resolução Conama 237, 1997).

A Licença Prévia do empreendimento urbano Setor Noroeste foi emitida em dezembro de 2006, pelo Ibama, à época o órgão responsável. Posteriormente, foi alterada, em março de 2007, e contemplou várias condicionantes, principalmente relativas à preservação ambiental, as quais deveriam ser atendidas pelo empreendedor, no caso a Terracap, para viabilizar a licença ambiental seguinte.

Nesse contexto de responsabilidades pelo processo de autorização para a implantação do bairro Setor Noroeste, é importante esclarecer que o processo contou com a participação de três principais agentes: a Terracap, o órgão

ambiental Ibram - Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental e o MPDFT - Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, além das empresas imobiliárias e da sociedade civil organizada.

Cabe à Terracap, como empresa empreendedora, representar o poder público em todas as questões técnicas e administrativas. A responsabilidade do Ibram está relacionada ao licenciamento ambiental, uma exigência legal. Ao MPDFT cabe a atuação em relação aos procedimentos licitatórios por desconformidades, que podem abranger investigações, inquéritos civis, termos de ajustamentos de condutas e ações civis públicas.

Convém detalhar a responsabilidade da empresa Terracap no contexto do empreendimento urbano Setor Noroeste, conforme assevera Oliveira:

A Terracap é a responsável por todas as medidas técnicas e administrativas relativas ao licenciamento ambiental do Setor Noroeste, tais como: requerimento junto ao órgão ambiental competente; apresentação de documentos necessários; elaboração e execução de projetos e estudos; publicidade dos pedidos e concessão das licenças, assim como das audiências públicas, quando necessárias; providências em relação à oitiva de diversos órgãos/instituições; cumprimento e acompanhamento das condicionantes e exigências das respectivas licenças; bem como cumprimento dos prazos estipulados na legislação e nos documentos emitidos pelo órgão ambiental e por outros órgãos envolvidos no processo. (Oliveira, 2012, p. 106).

Oliveira (2012, p. 28-29) destaca ainda que o bairro Setor Noroeste tem sido objeto de diversos questionamentos junto às autoridades competentes, desde o início do processo de licenciamento ambiental, os quais são relacionados, principalmente, à sua localização, por estar em área circundante do Parque Nacional de Brasília, por abranger a poligonal tombada pelo IPHAN como Patrimônio Histórico Nacional e consagrada pela Unesco como Patrimônio Cultural da Humanidade e ainda pela existência de grupo de indígenas dentro da área do bairro, desde 1957.

Ao longo tempo, a morosidade no processo de licenciamento ambiental do bairro Setor Noroeste ocorreu por inúmeros fatores, dentre eles: (i) Mudanças na

estrutura do Governo do Distrito Federal decorrentes de processos eleitorais; (ii) Alterações na legislação transferindo a responsabilidade de licenciamentos ambientais e seus desdobramentos do Ibama/DF para o Ibram/DF; (iii) Ajuizamentos de ações civis públicas e por consequência manifestações de suspensões pelo Ministério Público; (iv) Emissões de licenças e alterações posteriores (vi) Realização de TAC – Termo de Ajustamento de Conduta; (vii) Realização de Termo de Compromisso para Compensação Ambiental.

A primeira Licença de Instalação do empreendimento urbano foi emitida em agosto de 2008, também pelo Ibama, e autorizou a implantação do Setor de Habitações Coletivas Noroeste. Após manifestação do MPDFT, em março de 2009, foram suspensos seus efeitos. Em agosto de 2010, foi emitida a nova Licença de Instalação, agora pelo Ibram, com validade até agosto de 2016, contendo 70 condicionantes, exigências e restrições. Dentre as exigências está o gerenciamento e acompanhamento das impropriedades citadas, de forma tempestiva, por empresa contratada para esse fim pela Terracap. Essa exigência relacionada ao acompanhamento do empreendimento foi solucionada com a contratação da empresa NCA Engenharia, contudo, temporariamente, até o início do ano de 2012.

Ao final do prazo de validade da Licença de Instalação, deve ser emitida a Licença de Operação do empreendimento, que está condicionada à vistoria a fim de verificar se todas as exigências foram atendidas no decorrer do tempo.

O histórico dos principais eventos relacionados aos licenciamentos ambientais do bairro Setor Noroeste está contido no APÊNDICE B desse trabalho.

O início da implantação

No ano de 2007, Arruda⁴⁶ foi eleito governador do Distrito Federal e teve uma grande participação na implementação do Setor Noroeste.

⁴⁶ José Roberto Arruda foi governador do Distrito Federal no período de 1 de janeiro de 2007 a 16 de março de 2010.

O estudo de Schvarsberg (2009) levanta importantes questões de contexto político para a implantação do Setor Noroeste, na medida em que são demonstradas as ações implementadas pelo poder público e iniciativa privada no sentido de valorização do empreendimento urbano. A análise do autor foi embasada em informações publicadas pelo jornal Correio Braziliense no período entre os dias 01 de março de 2008 e 30 de março de 2009, notadamente os fatos benéficos ao mercado imobiliário, além de questões ambientais e urbanísticas não debatidas pelo jornal. O autor afirma que o trabalho se pautou também,

[...] em polêmicas que marcaram todo o debate sobre o empreendimento, como a apropriação do discurso ambiental da Ecovila como justificativa legitimadora e inquestionável do projeto; o argumento de provisão a um déficit habitacional existente e de finalização da Brasília supostamente prevista por Lucio Costa; e ainda o impasse em torno da questão indígena (SCHVASRBERG, 2009, p. 57).

Inicialmente, o empreendimento foi marcado por diversos projetos e planos de ocupação, culminando com a aprovação de implantação no ano de 2009, após inúmeras questões ambientais e urbanísticas. A implantação decorre de articulações entre o setor público e privado, por meio da Terracap que promove as vendas dos terrenos por licitações, e pelas empresas do setor imobiliário que vêm investindo no empreendimento. Na seção seguinte passa-se à Fase de implantação do empreendimento urbano Setor Noroeste.

5.2 Contexto físico territorial e ações de planejamento e gestão do território no Setor Noroeste na Fase de implantação (2009-2016)

5.2.1 Contexto físico-territorial: quadro natural no Setor Noroeste

O empreendimento urbano compreende uma extensão de aproximadamente 825 hectares localizada na Região Administrativa de Brasília – RA-1 e abrange o Setor Habitacional Noroeste, o Parque Burle Marx, o Setor de Recreações Públicas Norte (Camping) e a encosta do Bananal. A área é delimitada da seguinte forma:

- Ao norte pelo Ribeirão Bananal;

- A noroeste pela EPIA;
- Ao sul pelo Setor Militar Urbano e o Autódromo (integrante do Setor de Recreação Pública);
- A leste pelo Setor de Grandes Áreas Norte e o Setor Terminal Norte.

Sobre o detalhamento da área do Setor Noroeste, consta no documento EIA/RIMA:

A área apresenta localização privilegiada na Asa Norte – Plano Piloto. Está próxima a áreas de emprego e serviços e de equipamentos educacionais e de saúde. Em suas adjacências estão ainda localizados importantes recursos naturais e recreativos do DF, como o Parque Nacional de Brasília, onde se encontram as nascentes dos córregos do Acampamento e Bananal e do ribeirão do Torto, tributários do lago Paranoá; e o autódromo e o Centro Esportivo de Brasília (TC/BR - EIA/RIMA, 2005, p. 68).

A localização do empreendimento urbano pode ser verificada na Figura 5.5 a seguir.

Figura 5.5 – Localização do Setor Noroeste



Fonte: Terracap, Apresentação Noroeste, 2010

A Figura 5.5 mostrou a localização do Setor Noroeste, no Plano Piloto, adjacente à Asa Norte.

De acordo com os estudos ambientais (TC/BR - EIA/RIMA, 2005, p. 68) do Setor Noroeste, “a área está inserida na bacia do Lago Paranoá e drena, em quase sua totalidade para o Ribeirão Bananal”. Quanto ao relevo da região, apresenta-se plano a ondulado leve, com topografia favorável à urbanização. Com relação ao terreno do Parque Burle Marx, observa-se a vegetação original de cerrado na sua totalidade, com mais da metade da área degradada.

Quanto ao abastecimento de água, o Setor Noroeste incluiu-se dentre as expansões urbanas que são atendidas pelo Sistema Santa Maria/Torto, contando com o reforço do Sistema Descoberto/Pedras. (TC/BR - EIA/RIMA, 2005, p. 223).

No que diz respeito ao esgotamento sanitário, a região onde se localiza o empreendimento urbano Setor Noroeste é atendida pelo sistema de esgotamento sanitário da Bacia Norte do Lago Paranoá. (TC/BR - EIA/RIMA, 2005, p. 225).

O Setor Noroeste vem sendo atendido pela Companhia Energética de Brasília (CEB), que é a empresa responsável pelo suprimento de energia elétrica no Distrito Federal. (TC/BR - EIA/RIMA, 2005, p. 229).

Quanto à drenagem pluvial, a implantação do Setor Noroeste vem provocando um aumento do escoamento superficial como consequência da impermeabilização da área, devido às construções, vias públicas, estacionamentos e passeios. (TC/BR - EIA/RIMA, 2005, p. 230).

A coleta e disposição final dos resíduos sólidos urbanos no Distrito Federal é efetuada pela empresa denominada Serviço de Limpeza Urbana (SLU). A empresa é também responsável pela execução de varrição, roçagem, capina, rastelagem, dentre outras atividades.

No que tange ao sistema viário, o Setor Noroeste articula-se com a malha viária do Distrito Federal por três vias: (i) a Estrada Parque Indústria e Abastecimento (EPIA) ou rodovia DF-003; (ii) a Estrada Parque de Armazenagem e Abastecimento (EPAA); (iii) uma via na direção norte/sul, paralela a uma adutora da rede de abastecimento de água. (TC/BR - EIA/RIMA, 2005, p. 239).

A primeira via, a EPIA – DF-003, configura-se como principal acesso ao setor, conectando-se às superquadras por meio de vias onde se localizarão as entre quadras comerciais.

A segunda, determinada pelo acesso à porção sul, que se dá pela EPAA, permite o acesso às superquadras por meio de uma via interna paralela à EPIA e que define o perímetro da área onde se situam as superquadras e as áreas comerciais adjacentes. O acesso direto às superquadras se dará por meio de vias secundárias.

A terceira via, contígua às áreas institucionais, se articula por meio de uma rotatória a uma via que se conectará àquela que constitui o limite norte do Setor Noroeste. Esta via de direção norte/sul, paralela a uma adutora da Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal (CAESB), delimita o Setor Noroeste a leste.

Apresentado o quadro natural no qual o empreendimento urbano se insere, avançaremos na próxima seção em direção ao planejamento para a implantação do bairro.

5.2.2 Planejamento no Setor Noroeste na Fase de implantação

A partir da autorização para a instalação do empreendimento, por meio da Licença de Instalação de agosto de 2010, iniciaram-se as providências de licitação dos terrenos, pela Terracap, e na sequência, a venda de imóveis pelos agentes imobiliários. Ao mesmo tempo, acentuaram-se as polêmicas sobre o público alvo do empreendimento, a apropriação do discurso ambiental como

marketing de vendas, e a comunidade indígena instalada no local. Esses impasses geraram inúmeras publicações na mídia, protestos e ações judiciais.

Público alvo do empreendimento

Verificam-se contradições sobre o público alvo do bairro Setor Noroeste, apontado em diferentes momentos para faixas de rendas diversas, perpassando pelas classes baixa, média e alta.

De acordo com o documento Brasília Revisitada, o bairro a Oeste Norte (Noroeste) previa atender à demanda habitacional popular e ainda a classe média.

Na implantação dos dois novos bairros a oeste – Oeste Sul e Oeste Norte – foram previstas quadras econômicas (pilotis e três pavimentos) para responder à demanda habitacional popular e superquadras (pilotis e seis pavimentos) para classe média, articuladas entre si por pequenos centros de bairro, com ocupação mais densa, gabaritos mais baixos (dois pavimentos sem pilotis) e uso misto (COSTA, 1987).

O PDOT/2009 explicitou as áreas a serem adensadas no DF e para o Setor Noroeste foi estabelecido o atendimento da população com faixa de renda média e alta, conforme demonstra a Figura 5.6 a seguir:

Figura 5.6 – Áreas a serem adensadas – Distrito Federal

Áreas a serem Adensadas	RA	Área (ha)	Pop. Est. (hab)	Faixa de Renda
Setor Residencial Leste – Quadras 21A e 22A	Planaltina	11,64	1.032	Baixa
Expansão do Setor Residencial Oeste – Quadras I, J, K	Planaltina	23,26	3.747	Baixa
Etapa 2 do Riacho Fundo II – Quadras 1, 2, 3, 4, 5 e 6	Riacho Fundo	63,39	6.185	Baixa
Setor Noroeste	Brasília	525,00	40.000	Média e Alta
Projeto Urbanístico Especial das Quadras QR 103 a 115 e 121 a 127	Samambaia	11,31	5470	Baixa
Áreas Livres nas Extremidades e entre os Conjuntos das Quadras QNJ e QNL de Taguatinga	Taguatinga	10,357143	1.450	Média
Laterais da Avenida MNS em Ceilândia	Ceilândia	31,79	8.828	Média
Subcentro Leste em Samambaia	Samambaia	118,35	38.871	Baixa
Subcentro Oeste em Samambaia	Samambaia	24,40	12.200	Baixa
Área Adjacente ao Bairro Águas Claras	Águas Claras	75,00	16.500	Média
Expansão do Paranoá	Paranoá	150,00	14.746	Baixa e Média
Adensamento de Sobradinho	Sobradinho	2,40	1.000	Média
Adensamento do Gama	Gama	2,00	1.000	Média
Etapa 4 – Riacho Fundo	Riacho Fundo	129,00	24.350	Média
População Total Adensada	175.379			

Fonte: DF, PDOT (2009)

A Figura 5.6 mostrou a previsão de adensamento para o Distrito Federal e no caso do Setor Noroeste, na RA 1 - Brasília, com área de 525 hectares, para atender uma população de 40 mil habitantes, com faixa de renda de classe média e alta.

A pesquisa apresentada pela Fundação João Pinheiro aponta que o déficit habitacional de Brasília não era para a população de alta renda, como lembra Schvarsberg:

Até 2003, o déficit habitacional de Brasília era de 109.895 moradias. Sendo que a ampla maioria da demanda, 83,3%, era para famílias que ganham até cinco salários mínimos. Outros 11,4% do déficit era para famílias que ganham entre cinco e dez salários mínimos. O restante, 5,9%, são referentes às famílias com renda superior a 2 mil reais (SCHARSBERG, 2009, p. 40).

Corroborando com as afirmações citadas sobre o déficit habitacional, Tenório (2012, p. 235) apresenta informações disponibilizadas pelo Ministério das Cidades, contidas no relatório anual sobre o Déficit Habitacional do Distrito Federal (de 2007), quantificadas por renda. Cabe aqui um contraponto ao disposto no estudo ambiental (TC/BR – EIA/RIMA, 2005, p. 79) do Setor Noroeste que afirma que “a demanda habitacional no DF não é quantificada por renda”.

O citado relatório indica que o déficit habitacional no Distrito Federal era de 105.202 habitantes, sendo 84,5% para a classe de até 3 SM (salários mínimos), 8% para a classe entre 3 e 5 SM, 4,3% para a classe entre 5 e 10 SM, e, por fim, 3,2% para a classe acima de 10 SM. Assim, “não há como negar que os relacionados ao déficit para a faixa de renda inferior são maiores” (TENÓRIO, 2012, p. 235).

Ainda nesse contexto, verifica-se as inúmeras propagandas relacionadas aos imóveis do Setor Noroeste, demonstrando que “todos os prédios, sem exceção, são voltados para pessoas de alta renda”, considerando as características dos acabamentos das construções, tais como, acesso por meio de controle biométrico, itens como spa, piscina, salão de jogos, dentre outros itens adicionais à moradia (TENÓRIO, 2012, p. 238).

A comunidade indígena fixada no local desde o ano de 1957 foi uma das grandes questões polêmicas, que gerou descontentamentos tanto desses indígenas quanto de representantes da sociedade civil, resultando em protestos, ações e discussões junto ao poder público. Ao longo do tempo essa questão vem sendo negociada, por meio de acordo para transferência dos indígenas para outro local.

O discurso ambiental como marketing de venda

Verifica-se que a imagem de bairro ecológico vem sendo difundida desde os projetos iniciais do bairro Setor Noroeste, no entanto, percebe-se disfunções entre o bairro ideal e o bairro real.

A apropriação do discurso ambiental pelos empresários da construção civil e também pelo poder público, foi evidenciada desde a elaboração dos primeiros projetos para o bairro Setor Noroeste, nos quais várias denominações foram constituídas, dentre outras, expressões como “o primeiro bairro ecológico do Brasil”, “cidade-parque” e “ecovila”.

Em notícia publicada no website da Faculdade de Comunicação da UnB, em abril de 2014, o apelo ao bairro ecológico é evidenciado:

Havia promessas com relação ao Noroeste: “o primeiro bairro ecológico do Brasil”; “o único bairro verde de Brasília”. Famílias felizes caminhando ou andando de bicicleta por ruas arborizadas, planejadas, repletas de infraestrutura de transporte e lazer. Áreas verdes preservadas, trânsito inteligente e um parque ao lado de casa, unindo a natureza do cerrado a projetos arquitetônicos especialmente desenhados. Conforto, sustentabilidade e qualidade de vida (UnB - FAC, 2014).

Reforça-se um discurso ambiental no qual a sustentabilidade urbana têm fortalecido a ação dos promotores imobiliários, “funcionando como uma engrenagem na esfera competitiva ao expressar o comprometimento do setor imobiliário com essas preocupações” (RIBEIRO, 2014, p. 29), além de promover a ideia de ser o melhor lugar para se morar. A Figura 5.7 a seguir demonstra propaganda divulgada na mídia intensificando o valor do empreendimento urbano relacionado aos benefícios da natureza.

Figura 5.7 – Propaganda do bairro Setor Noroeste

PORQUE COMPRAR UM IMÓVEL NO SETOR NOROESTE?



O PRIMEIRO BAIRRO ECOLÓGICO DO BRASIL

Fonte: <http://setornoroeste.blogspot.com.br/?m=1> – Acesso em 03/12/2015

A figura 5.7 demonstrou a ênfase no conceito de “bairro ecológico” como diferencial do bairro Setor Noroeste.

Observa-se uma infinidade de notícias na mídia com divulgações do empreendimento, pela iniciativa privada (setor imobiliário) e pelo poder público (Terracap), no sentido de valorização do empreendimento urbano Setor Noroeste pela utilização do discurso ambiental, como forma de direcionar as ações dos possíveis pretendentes à aquisição de imóveis no local.

5.2.3 Gestão do território no Setor Noroeste na Fase de implantação

A implantação do bairro Setor Noroeste é decorrente da articulação entre os agentes da produção do espaço, por um lado o poder público, representado pela

Terracap, que detém a propriedade das terras públicas e promove as vendas dos terrenos e, por outro, a iniciativa privada, representada pelo mercado imobiliário, que atua na construção civil e venda dos imóveis aos interessados.

A apropriação do espaço urbano do Setor Noroeste tem ocorrido a partir da venda dos lotes urbanos pela empresa Terracap por meio de licitações. As primeiras licitações ocorreram em janeiro, março, setembro e dezembro do ano de 2009 e a empresa vendeu mais de 100 projeções, totalizando mais de 1 bilhão em vendas.

Nesse sentido, vale destacar que a empresa Terracap publicizou o Edital 001/2009 de 29 de janeiro de 2009 sobre a venda dos primeiros lotes do Setor Noroeste com um grande apelo à população:

Com o Noroeste, o GDF, além de valorizar e proteger o patrimônio natural e concluir o projeto original de Brasília, promove o desenvolvimento social e econômico do Distrito Federal. O bairro, projetado para 40 mil habitantes em 12 mil apartamentos, vai dinamizar não apenas a indústria da construção civil do DF. Toda a cadeia produtiva será beneficiada. Só na construção do bairro serão gerados 30 mil empregos diretos, além de milhares de empregos indiretos nas mais diversas áreas. Com as vendas de todas as 220 projeções comerciais e 140 comerciais esperamos arrecadar cerca de R\$ 4 bilhões, recursos que serão aplicados em diversas obras nas cidades do Distrito Federal, melhorando, assim, a qualidade de vida de toda a população brasileira (TERRACAP, Licitação 01, p. 3, 2009).

Diversos fatores influenciam a formação dos preços de imóveis, dentre eles: a demanda populacional, as características de localização, fatores demográficos e culturais, o custo da construção, o custo de captação de capital e a quantidade de terra disponível na área urbana. (NEVES, 2012, p. 93 e 94).

As vendas das primeiras projeções residenciais do Setor Noroeste iniciaram no segundo semestre do ano de 2009, ainda na planta, e com preços bastante elevados. Em matéria do jornal Correio Braziliense de 03 de junho de 2009, foi divulgado que “o metro quadrado no bairro nobre custará, inicialmente, entre R\$ 7 mil e R\$ 8 mil”. Dessa forma, os pretendentes à aquisição de imóveis no local deveriam “desembolsar de R\$840 mil a R\$ 960 mil para comprar o

menor apartamento disponível”. E ainda, quanto aos imóveis nas coberturas dos edifícios, a informação de que “ terão preço entre R\$ 1,7 milhão e R\$ 1,9 milhão” (CORREIO BRAZILIENSE, 2009b).

Na visão do presidente da Via Engenharia, uma das empresas atuantes no mercado mobiliário do Setor Noroeste, a oferta era compatível com a demanda: “Fixamos um preço que achamos que o mercado está disposto a pagar. Ele (o preço) será compatível com o produto ofertado” (CORREIO BRAZILIENSE, 2009b).

Cabe demonstrar a evolução dos preços dos imóveis do Setor Noroeste, no período de julho de 2010 a julho de 2015, de acordo com o Índice FIPE ZAP de Preços de Imóveis⁴⁷, conforme a Figura 5.8 apresentada a seguir.

Figura 5.8 – Variação do preço do m² – julho/10 a julho/15 - Setor Noroeste



Fonte: Índice FIPE ZAP, 2015

A Figura 5.8 mostrou a evolução do preço do m² no Setor Noroeste no período de julho de 2010 até julho de 2015. Observa-se que o valor inicial era

⁴⁷ O Índice FIPE ZAP de Preços de Imóveis é um indicador de preços de imóveis oferecendo estatísticas do mercado imobiliário, produzidas em parceria entre a FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) e a ZAP (uma empresa das Organizações Globo). Disponível em: <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/> Acesso em 05 10 2015.

aproximadamente R\$ 8.500,00, chegando a pouco mais de R\$ 11.000,00 em julho de 2014 e posteriormente declinou para o valor de R\$ 10.000,00 em julho de 2015.

Flósculo alertou que o preço do metro quadro, no lançamento dos apartamentos no Setor Noroeste, atingiu cinco vezes mais que o preço médio dos apartamentos localizados na Asa Norte (um bairro já consolidado), contudo em meados do ano de 2012, o preço já havia caído pela metade, sendo que a prospecção seria de cair ainda mais (FLÓSCULO, 2012b, p.1).

Nesse cenário, em 2013, uma publicação mensal brasileira apresentou uma reportagem que destacava os bairros mais desejados do Brasil e incluiu o bairro Setor Noroeste:

Na lista das vizinhanças mais desejadas e com os imóveis novos mais caros do país, destacam-se o Jardim Paulista e a Vila Nova Conceição, em São Paulo; o Botafogo e a Barra da Tijuca, no Rio; o Noroeste, em Brasília; a Região Centro-Sul de Belo Horizonte (onde estão os bairros da Savassi e de Lourdes); o bairro Lindóia, em Porto Alegre; e o Rio Vermelho, em Salvador. Nesses lugares, o valor mediano do metro quadrado vai de quase R\$ 8 mil à casa dos R\$ 15 mil, bem acima da média nacional de R\$ 5.100,00 (Revista Época, 2013).

Considerando as especificidades do mercado habitacional do Setor Noroeste, na construção e na circulação (compra e venda) prevalece a homogeneidade do padrão e características dos imóveis relacionadas ao padrão de renda dos potenciais compradores, de classe alta, e conseqüentemente os preços são elevados.

As principais linhas da dinâmica socioeconômica em que vem se implantando o Setor Noroeste são demonstradas pelo alto padrão das construções e o elevado preço dos imóveis, principalmente verificado na etapa inicial do empreendimento. Em tempos mais recentes observa-se a tendência de redução dos preços dos imóveis comercializados.

Além dos agentes públicos e do mercado imobiliário, outros agentes vem contribuindo para a implantação do bairro Setor Noroeste - as entidades

representativas, tais como associação de moradores e conselho comunitário, que atuam na busca de melhorias estruturantes para o bairro.

A Associação dos Moradores do Bairro Noroeste (AMONOR) foi fundada em 24 de outubro de 2013 com sede no Setor Hoteleiro Norte Quadra 1 Conjunto A Bloco A Sala 1411 Asa Norte Brasília/DF. A Diretoria da AMONOR foi eleita com mandato no período de 24/10/2013 a 22/10/2016 sendo o atual Presidente, o advogado Antonio Custódio Neto. O principal desafio da entidade, de acordo com o seu presidente é “fazer com que as demandas dos moradores sejam atendidas pelo poder público”, apontando os problemas e as deficiências. Entre os pontos críticos citados pelo presidente da AMONOR estão a “finalização dos serviços de drenagem pluvial, melhoria no transporte público e sinalização/fiscalização do trânsito” (Jornal O Noroeste, junho de 2015).

A Câmara Comunitária do Noroeste (CCN) foi criada em 02 de junho de 2015 com o objetivo de unir os interesses dos moradores, das construtoras e dos comerciantes. De acordo com o Vice-Presidente da CCN, Celestino Fracon (Jornal O Noroeste, agosto de 2015), o principal motivo de sua criação se deu pela necessidade de implementação de infraestrutura no bairro Setor Noroeste, e une as três entidades representativas: a AMONOR, Associação Comercial do Distrito Federal (ACDF) e a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (Ademi), e dessa forma as entidades deixam de atuar de forma independente, unindo forças para as reivindicações junto ao Governo do Distrito Federal.

Além da atuação dessas duas entidades no bairro Setor Noroeste, foi instituído, recentemente, um Grupo de Trabalho para atuar nas questões concernentes ao parque, mais precisamente para a proposição das competências do Conselho Consultivo do Parque Burle Marx e ainda para apoiar o processo de consulta pública para o desenho preliminar do projeto arquitetônico de uso e ocupação do Parque. O grupo foi instituído por meio de Portaria (Portaria nº 46, de 12/08/2015), pelo Secretário de Estado do Meio Ambiente do GDF e é constituído por representantes dos seguintes órgãos: (i) Ibram (coordenação dos trabalhos); (ii) Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal -

SEMA; (iii) AMONOR; (iv) Conselho Comunitário da Asa Norte; (v) Urbanistas por Brasília; (vi) CCN; (vii) Amigos do Parque Ecológico Burle Marx.

Tanto o poder público, por meio da Terracap, quanto os moradores, vêm planejando e executando ações para efetivar a implantação do bairro Setor Noroeste. Por um lado, a Terracap concentrou as suas ações na elaboração de instrumentos como o PGAI e Manual Verde, atendendo a determinações de licenciamento ambiental e também visando a obtenção da certificação LEED-ND, e, por outro lado, os moradores executaram ações para a instituição de entidades representativas como a AMONOR e a CCN.

Numa perspectiva de atuação mais efetiva em busca dos interesses dos moradores do Setor Noroeste, foi constituída, em outubro de 2015, a Frente Parlamentar pelo Noroeste, que objetiva conduzir as demandas do bairro junto aos representantes na Câmara Distrital.

Nos dias atuais, observa-se, por um lado, que o bairro está em implantação, desde 2009, com inúmeros prédios residenciais e comerciais já construídos, muitos outros prédios em construção, além de obras de infraestrutura em andamento. Por outro lado, verifica-se diversas reclamações dos moradores quanto às condições de habitabilidade no Setor Noroeste, que vão desde questões como a precariedade das vias públicas, até outros aspectos como a segurança, o transporte público, a iluminação pública, o esgotamento sanitário, a coleta de resíduos sólidos. A organização do espaço urbano será tratada a seguir.

5.2.4 Resultados em curso na organização espacial urbana no Setor Noroeste

O bairro Setor Noroeste encontra-se em processo de implantação, desde 2009, sendo que o primeiro prédio residencial foi entregue em dezembro de 2012. Nos primeiros meses do ano de 2016, contava com 40 prédios residenciais já construídos e entregues, com uma população residente de aproximadamente 9 mil moradores. As construções de prédios residenciais continuam em ritmo

acelerado no bairro, contudo as obras de infraestrutura do empreendimento urbano, a cargo do setor público, têm sido implantadas de forma lenta, comprometendo a qualidade de vida dos moradores atuais.

Os cerca de quarenta indígenas, integrantes de diferentes etnias, continuam a ocupar um local no Setor Noroeste, em área prevista para quadras comerciais CRNW 508, CNRW 708 e EQNW 708/709, não obstante as questões judiciais em curso e o apoio de organizações sociais e grupos de estudantes. Em 2008 foi aberto inquérito civil público pela Procuradoria Regional dos Direitos dos Cidadãos, visando apurar denúncias de violação de área ocupada pela comunidade indígena. Foi também aberta ação civil pública, pelo Ministério Público Federal, contra a FUNAI, a Terracap e o Ibram. Houve um agravante em outubro de 2011, inclusive com confronto entre seguranças e defensores da comunidade indígena, quando uma construtora iniciou obras no local, cercando o terreno e removendo árvores. Em janeiro de 2014 foi proferida sentença pela justiça federal, reconhecendo como terra indígena, no Setor Noroeste, uma área de 4,1 hectares. A decisão judicial foi contestada pela Terracap, que apresentou embargos contra essa decisão.

De acordo com documento elaborado pela AMONOR e direcionado à Comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), em 2014, os problemas enfrentados pelos moradores dizem respeito, principalmente, às seguintes questões: iluminação pública precária, rede elétrica provisória, transporte público irregular, segurança pública sem base estabelecida, rede de drenagem pluvial implantada parcialmente, coleta de lixo irregular, Parque Burle Marx ainda não acessível, vegetação densa nas proximidades dos edifícios, vias públicas sem calçamento, ausência de ciclovias, dificuldades de acesso a edifícios já habitados, ausência de viadutos para acesso ao bairro, via W9 ainda não implementada, obras particulares lançando resíduos nas vias públicas, abusos dos estandes de vendas e corretores imobiliários ao longo da Via W7, ação livre de vendedores ambulantes e terrenos baldios utilizados como destino de entulhos (AMONOR, Ofício nº 01, 2014).

Além desse documento, diversos outros documentos foram encaminhados pela AMONOR aos órgãos públicos competentes, inclusive ao Governador do Distrito Federal, em momentos distintos, ao longo dos anos de 2014 e 2015.

Vale ressaltar a atuação do Tribunal de Contas do Distrito Federal (TCDF), a partir do processo 22315/2013, que culminou com a Decisão 61/2016, com determinações a dez órgãos públicos para prestar informações detalhadas acerca de soluções para os problemas do bairro Setor Noroeste, incluindo a Terracap, a Novacap, a Secretaria de Segurança Pública, a Polícia Militar, o Transporte Urbano do DF (DFTrans), o Departamento de Trânsito (Detran), a Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, a Agência de Fiscalização do DF (Agefis), a CEB e o Ibram. Segundo informações noticiadas pelo TCDF, “O corpo técnico do Tribunal verificou que alguns problemas foram resolvidos ou minorados”. Foi divulgado, também pelo TCDF, o fato de que persistem “diversas irregularidades na implantação do bairro, as quais expõem a população a riscos” (TCDF, 2016).

As providências cobradas pelo TCDF, publicizadas no site oficial do órgão (TCDF, 2016) dizem respeito às irregularidades na infraestrutura do Setor Noroeste, quais sejam:

- Falta de mobilidade urbana, que vai contra os princípios de sustentabilidade que nortearam o lançamento do empreendimento;
- Ausência de sinalização vertical no interior das quadras e de sinalização horizontal nas quadras residenciais e comerciais, comprometendo a segurança dos moradores e favorecendo a ocorrência de acidentes e infrações;
- Ausência de ciclovia interna do bairro que atenda no mínimo 50% dos blocos residenciais e comerciais;
- Interrupção e bloqueio para o tráfego na Via W9, devido à ocupação indígena no local, não obstante já existir área definida para a posse permanente da comunidade indígena⁴⁸;

⁴⁸ De acordo com a Terracap, foi assinado um Termo de Compromisso junto à Fundação Nacional do Índio (FUNAI) com vistas à transferência da comunidade indígena para uma reserva localizada entre o viveiro de mudas da Novacap e o Parque Nacional de Brasília. Contudo, das três etnias indígenas que

- Viadutos de acessos não construídos, os quais objetivam o escoamento do tráfego;
- Péssimo estado de conservação das vias asfaltadas, motivadas pelos resíduos de obras ou asfalto danificado;
- Deficiência na implantação da iluminação pública e utilização de tecnologia que utiliza vapor de sódio, denominada iluminação padrão, em detrimento da tecnologia LED, mais econômica e sustentável, prevista para o bairro;
- Rede de drenagem pluvial inacabada;
- Deficiência nas ações de segurança pública;
- Ausência de projetos de paisagismo, incluindo gramados, praças, parquinhos e Ponto de Encontro Comunitário (PEC).

Não obstante os inúmeros problemas de infraestrutura alardeados pelos moradores, verifica-se a continuidade da implantação do bairro Setor Noroeste, a partir das licitações efetivadas pela Terracap e dos investimentos do setor imobiliário na compra de terrenos e construções, com ênfase na imagem de bairro sustentável, conforme veremos a seguir.

5.2.5 Resultados em curso na imagem ambiental no Setor Noroeste

A imagem idealizada versus a imagem real vem sendo traduzida pelas inúmeras reportagens na mídia relacionadas ao Setor Noroeste, nas quais um dos pontos mais citados é questão do bairro ecológico disseminada desde os projetos para a sua implantação.

A ideia de bairro nobre em área privilegiada, em contraponto às deficiências de infraestrutura urbana vem sendo debatida pelos moradores, como se observa em informações divulgadas:

O discurso de construtores e corretores, chancelado pela Terracap à época, era de que os compradores não estavam pagando por um apartamento, o que estava sendo comprado era um bairro pronto. O bairro continua com sérios problemas de infraestrutura e não se viu o retorno desse dinheiro (Jornal O Noroeste, fevereiro de 2014).

vivem no local, duas etnias (Kariri-Xocó e Tuxá) assinaram o Termo de Compromisso e uma etnia (Fulniô-Tapuyia) aguarda por negociação (Jornal O Noroeste, abril de 2016).

O Parque Burle Marx, localizado na área do empreendimento urbano, também tem sido objeto de debates e reportagens na mídia:

O parque foi pensado para servir de trampolim para a fauna que circula entre o Parque Nacional e outras áreas verdes da cidade. É um equipamento público que servirá para toda a população do Distrito Federal e é um absurdo que tenha sido esquecido pelo GDF, ainda mais por ser a sua implantação uma das condicionantes ambientais para a construção do bairro. Isto é, o GDF não está em falta só com a população, mas também com os órgãos ambientais (Jornal O Noroeste, junho de 2015).

A repercussão na mídia nacional sobre o Setor Noroeste evidencia a questão da apropriação do discurso ambiental como marketing de venda e os problemas enfrentados pelos moradores tanto nas construções quanto nas obras de infraestrutura, como se observa em matéria intitulada *Moradores do Setor Noroeste, no DF, reclamam da falta de infraestrutura*, produzida em 15 de julho de 2015, pelo website da Globo News:

Bairro dito ecológico não tem asfaltamento, ciclovias e paradas de ônibus. Área sofre com desvalorização. Quando se vendia, diziam que estaríamos comprando não uma unidade isolada, mas uma unidade dentro de um bairro, diz o vice-presidente da associação, Luiz Alberto Martins (Globo News, 2015)

O bairro Setor Noroeste aos poucos vai ganhando contornos, edifícios vão sendo entregues e a infraestrutura vem sendo construída. A Figura 5.9 demonstra o andamento da implantação do bairro Setor Noroeste.

Figura 5.9 – Visão geral do bairro Setor Noroeste



Fonte: Instagram/DroneBrasília, fevereiro de 2016

A Figura 5.9 mostrou uma visão geral do bairro Setor Noroeste, proporcionada por imagem efetuada por equipamento de alto nível de tecnologia – o drone, que possibilitou a visualização dos edifícios construídos e em construção, a via W7, que é a principal via de acesso ao bairro, e parte do Parque Burle Marx.

No capítulo 5 foi apresentada a discussão em escala local. Em síntese, os estudos demonstram que o Setor Noroeste vem sendo implantado desde o ano de 2009, após sucessivos problemas relacionados aos licenciamentos ambientais, impasses relacionados à população alvo, presença de comunidades indígenas e na esteira de articulações entre o poder público e a iniciativa privada. O espaço urbano foi planejado e vem sendo implantado com um discurso

ambiental de valorização das características de sustentabilidade como marketing de venda dos imóveis.

A seguir, o Capítulo 6 apresenta as observações sobre o bairro, a aproximação com o Novo Urbanismo e a visão de agentes representativos no Setor Noroeste, a partir dos resultados da observação direta, da entrevista e aplicação de checklist.

6 O BAIRRO OBSERVADO, A APROXIMAÇÃO COM O NOVO URBANISMO E A VISÃO DE AGENTES REPRESENTATIVOS NO SETOR NOROESTE

Esse capítulo apresenta as questões observadas no bairro Setor Noroeste e a visão de agentes representativos envolvidos no processo de implantação do bairro Setor Noroeste. Foram considerados os princípios norteadores do Novo Urbanismo, os documentos sobre o planejamento do bairro e a visão dos estudiosos objeto da revisão bibliográfica. Foram, ainda, considerados os resultados das respostas colhidas com a entrevista realizada com representante da associação de moradores, para investigar aspectos relacionados aos empreendimentos habitacionais e comerciais. Esta análise subsidiou o estudo para responder a quarta questão de pesquisa: “*Como se dá a aproximação com o Novo Urbanismo no Setor Noroeste, em Brasília?* ” Para tanto, foram realizadas pesquisas de campo, por meio de observação direta e registros fotográficos, entrevista e aplicação de *checklist*. Na sequência foram descritos e analisados os resultados.

6.1 Procedimentos de Pesquisa

6.1.1 Pesquisa por observação direta

A primeira visita ao empreendimento urbano Setor Noroeste foi realizada no segundo semestre de 2011, ainda no início das construções, e a partir dessa época foram realizadas visitas periódicas, uma a duas vezes em cada semestre, no período de 2012 a 2016, a diferentes pontos em construção, de maneira a viabilizar o acompanhamento da implantação do bairro e realizar registros fotográficos. O objetivo desse procedimento foi analisar por meio de referências visuais e observações do ambiente físico, a aproximação com o Novo Urbanismo no Setor Noroeste.

Foram realizadas visitas a diversos *stands* de vendas, nos quais a pesquisadora apresentava-se como possível compradora de um apartamento residencial, a fim de coletar informações detalhadas como planta do imóvel, preço, quantidade de garagens, segurança, áreas comuns, dentre outros aspectos. A visão do

apartamento era demonstrada também em unidade decorada e *flyers* com propagandas sobre o imóvel.

6.1.2 Pesquisa por aplicação de *checklist*

Foi utilizado como modelo para a construção do *checklist*, um instrumento de pesquisa também denominado *checklist*, produzido por Del Rio, Rheingantz e Kaiser (2009, p. 14), em trabalho sobre os principais movimentos do urbanismo contemporâneo norteamericano e suas implicações no contexto brasileiro. A escolha desse modelo se deu pela semelhança de objetivos na utilização desse instrumento, considerando que os autores aplicaram o *checklist* em empreendimento urbano construído com características do Novo Urbanismo, no caso em *Santana Row* e *The Crossing*, na Califórnia, nos Estados Unidos. O objetivo desse procedimento foi confrontar os princípios do Novo Urbanismo com o ambiente físico, para compreender a aproximação com o Novo urbanismo no Setor Noroeste.

O modelo adaptado pela autora para essa pesquisa encontra-se apensado nesse trabalho como APÊNDICE “E”. A partir dos princípios do modelo de planejamento Novo Urbanismo, tanto o norteamericano quanto o europeu, foram estabelecidas referências para a pesquisa. Dessa forma, foram predefinidos quatro “princípios” e suas respectivas “características”, selecionados por apresentarem maior aplicabilidade ao contexto da escala de bairro, sobretudo no Brasil.

Os quatro princípios – mobilidade urbana, senso de comunidade, desenho urbano e práticas sustentáveis, foram detalhados de forma a contemplar os itens específicos a serem considerados. Assim, os itens da mobilidade urbana foram o acesso e eficiência dos transportes coletivos, a oposição ao uso dos carros, alternativas de circulação, redução de percursos, ciclovias e acessibilidade. O senso de comunidade contemplou a diversidade de população, espaços e instituições comunitárias e participação comunitária. O desenho urbano incluiu a valorização da arquitetura e paisagismo, a diversidade de parques e áreas verdes, o espaço para acomodar os automóveis de forma adequada e o uso

misto do solo. E as práticas sustentáveis incluíram a gestão da água, energia e resíduos sólidos.

6.1.3 Pesquisa por entrevista

Foi realizada entrevista a partir de roteiro predefinido, no primeiro semestre de 2016. O roteiro utilizado é parte integrante nesse trabalho no APÊNDICE D. O objetivo da entrevista foi coletar informações para compreender a aproximação com o Novo urbanismo no Setor Noroeste. A entrevista foi realizada de forma presencial e as informações foram anotadas pela pesquisadora.

Na seção seguinte são apresentados os resultados dos procedimentos utilizados, inicialmente relativos à pesquisa por observação direta, à aplicação do *checklist* e, por fim, à entrevista.

6.2 Resultados da pesquisa por observação direta

Em todas as visitas realizadas ao bairro Setor Noroeste foram observadas as mudanças no ambiente decorrente das construções em andamento. A paisagem urbana foi sendo alterada e novos elementos foram sendo incluídos. As referências visuais e os registros fotográficos incluíram os edifícios residenciais e comerciais, a estruturação das quadras e as obras de infraestrutura.

As visitas aos stands de vendas de imóveis possibilitaram conhecer os projetos dos edifícios residenciais e as condições oferecidas pelas construtoras. Verificou-se que a estratégia de vendas dos imóveis é sustentada pela utilização do discurso ambiental como marketing, estendendo desde as qualidades dos imóveis até a vantagem de morar ao lado do Parque Burle Marx, numa visão de bairro ecológico e cidade-parque. A Figura 6.1 a seguir mostra uma parte de material publicitário relacionado à venda de imóveis no Setor Noroeste.

Foto 6.1 – Propaganda de imóvel no Residencial Real Evolution – Setor Noroeste



Fonte: Material publicitário recebido pela autora, no Setor Noroeste, 2013

A Figura 6.1 mostrou uma parte de material de publicidade relativo a imóvel no Residencial Real Evolution, no Setor Noroeste. A propaganda ressalta a imagem de bairro sustentável: “O Setor Noroeste é diferente de tudo que você já viu. Aqui o respeito ao planeta não é uma opção, é uma característica. Coleta seletiva de lixo, calçadas de asfalto ecológico, reservatórios para armazenamento de águas pluviais e placas de aquecimento solar são alguns dos itens indispensáveis”. A Figura 6.2 a seguir mostra um flyer de um imóvel à venda no Setor Noroeste.

Figura 6.2 – Propaganda de imóvel no Pigot Residencial – Setor Noroeste



Fonte: Material publicitário recebido pela autora, no Setor Noroeste, 2014

A Figura 6.2 mostrou uma propaganda do imóvel Pigot Residencial (3 e 3 quartos, suítes e coberturas duplex), que faz parte das unidades da Coleção Diamantes Noroeste, à venda pela Construtora Área Realty em parceria com a Consult Incorporações. A propaganda destaca o imóvel localizado “em uma região totalmente nova, promissora, cercada de verde, que pede algo luxuoso, diferente do tradicional”, de forma a valorizar aspectos ecológicos, de bem-estar dos moradores e o desenho urbano.

Dentre as inúmeras empresas da construção civil que vêm participando da implantação do bairro Setor Noroeste, a maioria das obras são das construtoras Emplavi, Villela e Carvalho, Via Engenharia, Brasal e Faenge. Verificou-se que esses edifícios residenciais foram construídos de acordo com o plano urbanístico, no que diz respeito a projeções com seis pavimentos sobre pilotis, circundados por faixa arborizada, com duas vagas de garagem em subsolo para cada unidade.

Observa-se que o formato dos edifícios residenciais das superquadras, possuem características semelhantes, independentes da área construída: seis pavimentos com pilotis, acabamento de luxo, ambientes especiais de uso coletivo, duas ou

mais vagas de garagens (TENÓRIO, 2012, p. 239). A Figura 6.3 mostra edifícios residenciais de seis pavimentos sobre pilotis no Setor Noroeste.

Figura 6.3 – Vista de área residencial - Setor Noroeste



Fonte: Foto da autora, novembro de 2013.

A figura 6.3 mostrou edifícios residenciais com o mesmo padrão na fachada, com seis pavimentos sobre pilotis e entradas para garagens subterrâneas.

Quanto às áreas comerciais, as características principais dos edifícios também são semelhantes, com garagens subterrâneas, elevadores e espaço físico ampliado (TENÓRIO, 2012, p. 239). Observou-se que o comércio local já implantado corresponde, de forma geral, à tipologia prevista para o local, constituídas por blocos de uso misto, com até três pavimentos, além de áreas destinadas ao estacionamento público. A Figura 6.4 a seguir mostra edifícios comerciais construídos no Setor Noroeste.

Figura 6.4 – Vista de área comercial - Setor Noroeste



Fonte: Foto da autora, novembro de 2013

A Figura 6.4 mostrou edifícios comerciais construídos em padrões semelhantes, com três pavimentos sobre pilotis.

Na primeira área de comércio local, já foram concluídos e entregues 07 (sete) blocos comerciais, relativos aos blocos A, B, C, D, E, F e G, sendo que dois blocos, denominados H e I, ainda não foram construídos. Estão previstas a implantação de cinco áreas de comércio local com edifícios de uso misto, em entrequadras comerciais.

Novos investimentos no comércio local têm dinamizado a economia no bairro, que já conta com bares, padarias, cafés, pizzarias, lavanderia, salão de beleza, clínica veterinária e petshops, lojas de decorações, revistarias, academias e farmácia, além de empresas imobiliárias. Observou-se a tendência de uma nova atividade no bairro, também presente em várias regiões de Brasília, com a

chegada de caminhão de alimentos⁴⁹, o chamado *Food Truck*, com veículos que vendem comidas variadas. Esse segmento de comida é uma realidade no bairro Setor Noroeste e vem promovendo discussões sobre os prós e contras entre os comerciantes locais e os moradores, e, ainda, por não haver regulamentação para a comercialização de alimentos nos caminhões no Distrito Federal.

A observação direta acompanhada de registros fotográficos reafirmou o importante papel das referências visuais, auxiliou na compreensão da evolução da implantação do bairro e no entendimento da utilização do discurso ambiental como marketing de venda pelo mercado imobiliário.

Na sequência apresenta-se os resultados da aplicação de *checklist*.

6.3 Resultados da aplicação de *checklist*

Para a aplicação do checklist, a autora realizou duas visitas ao bairro Setor Noroeste, no primeiro semestre de 2016, munida do formulário impresso e material para anotações. A partir das informações coletadas, as informações foram estruturadas e analisadas, de forma a apresentar os resultados de cada um dos princípios predefinidos no instrumento de pesquisa – mobilidade, senso de comunidade, desenho urbano e práticas sustentáveis.

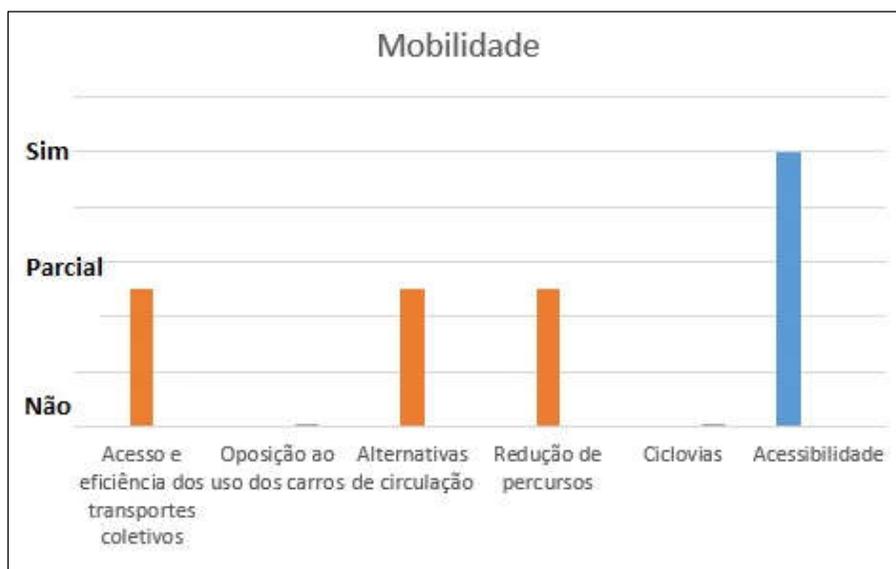
Além das informações coletadas, foram utilizados registros fotográficos feitos pela autora, além de outras imagens que contribuíram para a compreensão da aproximação do Novo Urbanismo com o Setor Noroeste. O detalhamento da aplicação do *checklist* é apresentado a seguir.

Mobilidade

O Gráfico 6.1 demonstra o princípio “mobilidade”, e suas características, aplicado à situação do Setor Noroeste.

⁴⁹ Foi apresentado o Projeto de Lei 679/2015 na Câmara Legislativa que trata da regulamentação de comercialização de alimentos nos caminhões. Ainda não sancionado.

Gráfico 6.1 – Princípio do Novo Urbanismo – Mobilidade



Fonte: Elaborado pela autora, 2016

O Gráfico 6.1 mostrou a situação relacionada à mobilidade urbana, que corresponde à facilidade de deslocamento de pessoas e bens na área urbana. Verificou-se que o acesso e eficiência dos transportes coletivos *está parcialmente presente*, considerando a precariedade de acesso e eficiência de transportes coletivos. Somente duas linhas de ônibus da empresa Piracicabana atendem a região e os horários restringem o acesso para as pessoas que necessitam utilizar o transporte, já que a primeira viagem é 6hs e a última é 19:20h⁵⁰. A segunda característica, relacionada à oposição ao uso dos carros *não está presente*, visto que a opção principal de acesso externo e interno é o automóvel, inclusive por ser deficiente o sistema de ônibus que serve a região e pela ausência de ciclovias internamente.

Ainda no que se refere à questão da mobilidade urbana, a característica relacionada às alternativas de circulação *está parcialmente presente* no bairro, considerando que entre as alternativas para melhorar a circulação de veículos em Brasília, estão a implantação de metrô e o BRT – Bus Rapid Transit, contudo nenhum dos dois transportes públicos está presente no bairro, restando apenas o ônibus normal. O uso de bicicletas poderia ser considerado pois não causa a

⁵⁰ Conforme DFTrans. Disponível em: www.dftrans.gov.br

emissão de poluentes ou ruídos, e ainda é uma prática saudável para o usuário, entretanto, a ausência de ciclovias no bairro dificulta a sua utilização. A redução de percursos, quarta característica, *está parcialmente presente*, pois as vias de acesso planejadas estão sendo implementadas de acordo com o andamento da implantação do bairro, incluindo a construção de viadutos⁵¹. A característica relativa às ciclovias *não está presente*, conforme relatado nesse item sobre mobilidade.

No caso da acessibilidade, *está presente*, considerando os equipamentos obrigatórios em locais públicos e privados, que permitem o acesso por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, aos edifícios e logradouros, incluindo vagas reservadas em garagens próximas dos acessos de circulação de pedestres, bem como em áreas públicas de estacionamento de veículos.

No âmbito da mobilidade urbana no bairro Setor Noroeste, é importante destacar que foram instaladas diversas placas de sinalização de trânsito, antiga reivindicação dos moradores, principalmente nas vias principais de acesso e circulação, de intenso movimento diário, proporcionando maior segurança. Verificou-se, também, faixa para os pedestres e sinalização no asfalto. Um outro problema era a ausência de terminais de apoio como parada de ônibus, porém ocorreu a instalação recentemente de um ponto de ônibus na principal via de acesso. A Figura 6.5 a seguir mostra a melhoria implementada no transporte coletivo.

⁵¹ Segundo informações da Terracap, o fluxo de trânsito atual no Setor Noroeste ainda não está comprometendo o acesso às vias de ligação (Jornal O Noroeste, p.7, abril de 2016).

Figura 6.5 – Ponto de ônibus e sinalização - Setor Noroeste



Fonte: Foto da autora, abril, 2016

A Figura 6.5 mostrou o ponto de ônibus instalado em 2016 e sinalização na Via W7 do bairro Setor Noroeste.

Foram implantadas trilhas no Parque Burle Marx, ligando o bairro Setor Noroeste à via W3 norte, que são utilizadas como lazer, bem como passagem do bairro para a W3, diminuindo o percurso dos pedestres, porém os usuários têm reclamado da ausência de iluminação e de limpeza das áreas de circulação dentro do parque. Segundo informações do Ibram⁵², não será autorizada a instalação de iluminação nessa região, considerando que as trilhas estão em área de preservação; e quanto à limpeza das áreas das trilhas, há uma dependência do SLU e da Novacap para as atividades dessa natureza, da mesma forma que ocorre em todos os outros Parques do Ibram. A Figura 6.6 a seguir demonstra área das trilhas.

⁵² Conforme informações do Ibram (Jornal O Noroeste, p. 6, fevereiro de 2016).

Figura 6.6 – Trilha no Parque Burle Marx – Setor Noroeste



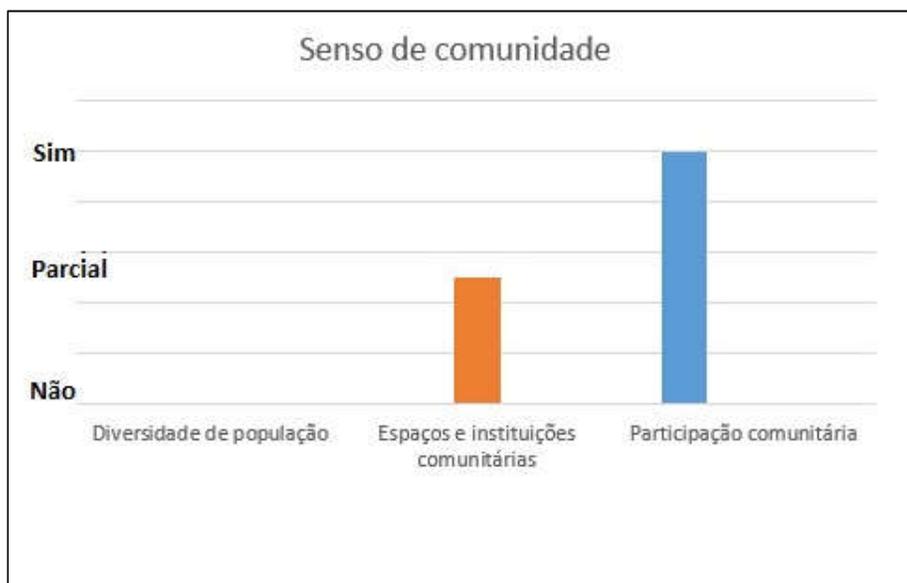
Fonte: Correio Braziliense, agosto, 2015

A Figura 6.6 mostrou uma trilha implantada no interior do Parque Burle Marx.

Senso de comunidade

Na sequência, o Gráfico 6.2 demonstra o princípio “senso de comunidade” e suas características, aplicado à situação do Setor Noroeste.

Gráfico 6.2 – Princípio do Novo Urbanismo – Senso de comunidade



Fonte: Elaborado pela autora, 2016

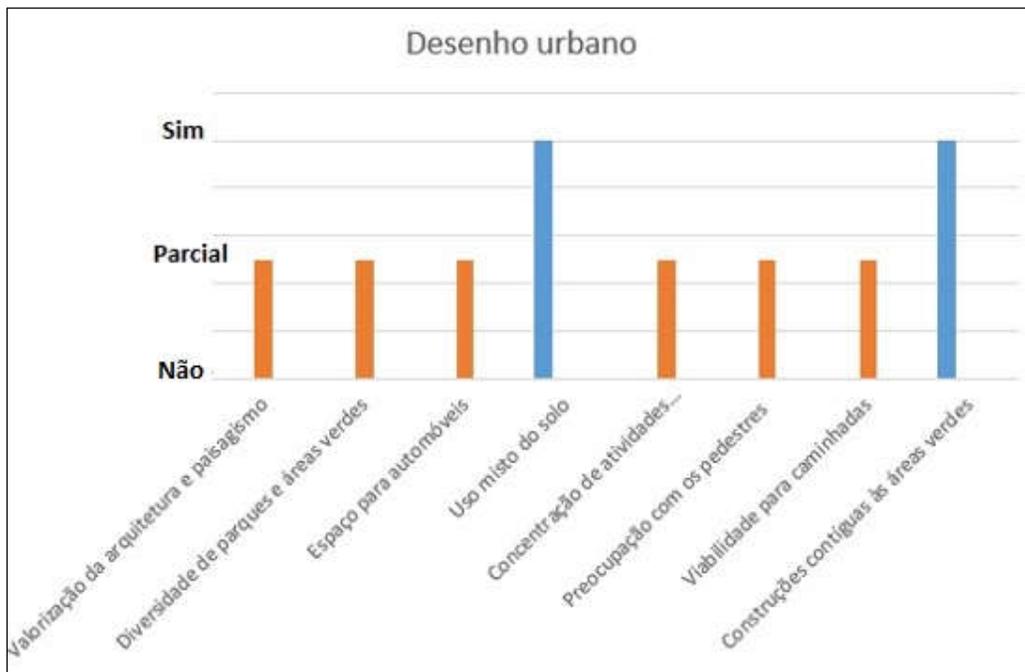
O Gráfico 6.2 mostrou a situação relacionada ao senso de comunidade ou sentido de comunidade, que é definido como “um estabelecimento onde as pessoas trabalham juntas e alcançam objetivos comuns, um lugar onde laços sociais se formam e onde um sentido de pertinência pode ser alcançado” (KEITH; DEL RIO, 2003, p. 1). Relativamente à primeira característica, a diversidade da população, *não está presente* no bairro. De acordo com informações do representante da associação de moradores, a população residente no bairro é constituída, na sua maioria, por jovens casais com filhos pequenos, de etnia branca e nível de renda média ou alta, não se observando, portanto, diversidade de gênero, idade e raça.

Quanto à segunda característica, espaços e instituições comunitárias, *está parcialmente presente* no bairro, visto que duas instituições comunitárias estão em funcionamento – a AMONOR e a CCN. Conforme informações do representante da associação de moradores, não há espaços delimitados exclusivamente para reuniões comunitárias, contudo são utilizados os espaços dos salões dos condomínios residenciais, onde ocorrem eventos, segmentados por quadras residenciais, considerando a inviabilidade de reunir um grande número de moradores. A terceira característica, relacionada à participação comunitária, *está presente* no bairro, pois, verifica-se um grande interesse dos moradores na participação em atividades promovidas no bairro, segundo o representante da associação de moradores, sejam em datas comemorativas, finais de semanas festivos ou reuniões para discussões de assuntos relacionados à melhoria da organização espacial.

Desenho urbano

Em continuidade, o Gráfico 6.3 demonstra o princípio “desenho urbano” e suas características, aplicado à situação do Setor Noroeste.

Gráfico 6.3 – Princípio do Novo Urbanismo – Desenho urbano



Fonte: Elaborado pela autora, 2016

O Gráfico 6.3 mostrou a situação relacionada ao desenho urbano, que se refere à configuração do ambiente construído para o benefício dos seres humanos e da natureza. A primeira característica, a valorização da arquitetura e paisagismo, *está parcialmente presente* no bairro, visto que pode-se observar que as fachadas, áreas externas e pilotis de grande parte dos edifícios residenciais são imponentes, revestidos de materiais espelhados e construídos com acabamentos luxuosos. Considerando-se que o bairro encontra-se em implantação, é usual a visualização de áreas com tapumes de construção, sem calçamento e sem áreas verdes.

A segunda característica, diversidade de parques e áreas verdes, *está parcialmente presente* no bairro, Os parques infantis estão concentrados em cada condomínio e observou-se a instalação de equipamentos prefabricados. Não foram construídas ainda quadras de jogos, contudo há um projeto da AMONOR em fechar parcerias com a iniciativa privada para viabilizar as obras. O Parque Burle Marx constitui-se em uma área verde emblemática no bairro, que desde a comercialização das primeiras unidades residenciais, vem sendo colocado como a estrutura que melhor representa a imagem de bairro sustentável. A integração do bairro ao parque é uma das questões mais

almejadas pelos moradores, contudo diversos entraves foram observados para a viabilização do parque como área de lazer e entretenimento. Sobre o projeto para a implantação do Parque, conforme informações da Presidente do Ibram⁵³, foi realizada consulta pública pela Internet e contou com 120 participações contemplando 820 propostas para compor o projeto, além de trabalho em conjunto com a Secretaria de Meio Ambiente para a organização do Conselho do Parque.

A terceira característica, espaço para automóveis, *está parcialmente presente no bairro*, na medida em que os espaços privativos, relacionados às garagens, estão presentes em todos os edifícios residenciais, inclusive com vagas para dois ou mais carros, entretanto, os espaços públicos são insuficientes para a quantidade de veículos que circulam diariamente nas áreas residenciais e comerciais já consolidadas.

No caso da quarta característica, uso misto do solo, *está presente* no bairro, considerando a compatibilização de duas ou mais categorias de uso nas áreas comerciais, com a atividade comercial ou de serviços, e no piso superior residências compactas.

A quinta característica, concentração de atividades, *está parcialmente presente* no bairro. Pode-se observar áreas delimitadas com a concentração de atividades comerciais. Não foram implantadas ainda instituições educacionais e órgãos públicos. De acordo com informações do representante da associação de moradores, por enquanto, há a previsão de implantação de uma unidade educacional no bairro, a partir de um projeto de uma rede de ensino presente em outra região administrativa de Brasília.

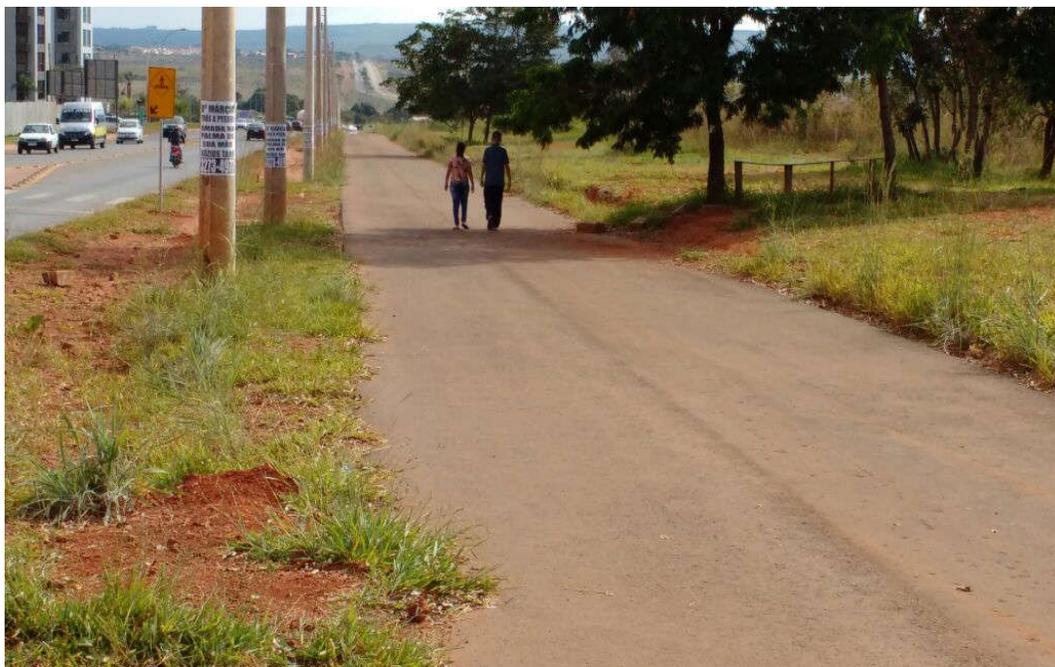
A preocupação com os pedestres, sexta característica, *está parcialmente presente* no bairro, visto que verificou-se a implantação de sinalização, faixas de pedestres e calçadas em locais de grande concentração de moradores. Porém,

⁵³ Informações na mídia local (Jornal O Noroeste, p. 6, fevereiro/2016).

devido às construções em andamento, o bairro detém diversas áreas sem calçadas, fragilizando a segurança para os pedestres.

A sétima característica, viabilidade para caminhadas, *está parcialmente presente* no bairro. Como alternativa para caminhadas, verificou-se uma área pavimentada disposta ao longo de parte da Via W7, paralela ao Parque Burle Marx, conforme demonstrado na Figura 6.7 a seguir. Além disso, as trilhas construídas no interior do parque também são utilizadas para esse fim, contudo, somente de forma restrita, principalmente devido à falta de segurança.

Figura 6.7 – Área alternativa para caminhadas – Setor Noroeste



Fonte: Foto da autora, abril, 2016

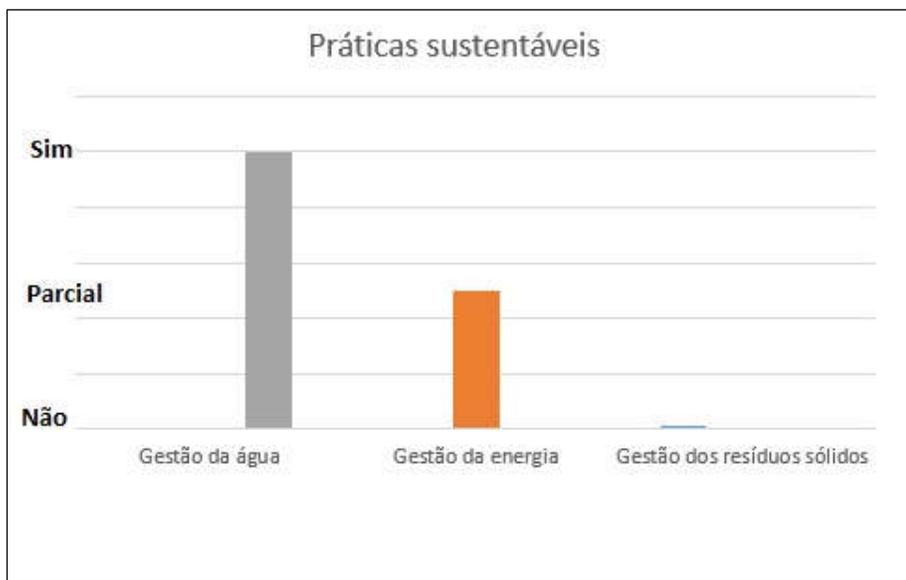
A Figura 6.7 mostrou a pista pavimentada ao longo da via W 7, utilizada para caminhadas pelos pedestres.

Ainda no princípio do desenho urbano, a oitava característica, construções contíguas às áreas verdes, *está presente* no bairro, considerando que foram dispostas áreas de paisagismo contíguas aos edifícios residenciais e em áreas comuns no interior das quadras.

Práticas sustentáveis

Na sequência, o Gráfico 6.4 demonstra o princípio “práticas sustentáveis” e suas características aplicado à situação do Setor Noroeste.

Gráfico 6.4 – Princípio do Novo Urbanismo – Práticas sustentáveis



Fonte: Elaborado pela autora, 2016

O Gráfico 6.4 mostrou a situação relacionada à gestão dos recursos naturais, notadamente da água, energia e resíduos sólidos. Melhorando a eficiência no uso desses recursos naturais, busca-se minimizar impactos ambientais e custos financeiros. O uso de tecnologia sustentável é uma aliada importante na concepção de projetos urbanos, a partir da utilização de materiais ecologicamente corretos, aplicação de tecnologia em conforto ambiental, maximização da eficiência energética, redução do consumo de água e processos associados à disposição adequada dos resíduos sólidos. Nesse contexto, algumas ações têm sido implementadas no bairro Setor Noroeste.

A primeira característica, relacionada à gestão da água, *está presente* no bairro. Foram instalados sistemas de captação de água da chuva nos edifícios residenciais, com o propósito de utilização nas necessidades de limpeza das áreas comuns e irrigação do paisagismo. O Manual Verde (2009, p. 26) prevê “utilizar 100% de água de reuso da irrigação do paisagismo ou implantar sistema

de irrigação de gotejamento, para reduzir o consumo de água”. No caso da segunda característica, gestão da energia, está parcialmente presente no bairro, devido a instalação de sistema de energia solar nos edifícios residenciais, alternativa contemplada no planejamento e implementada para a minimização do consumo de energia. No entanto, utiliza-se o gás de forma concomitante, para suprir as oscilações da demanda por energia. De acordo com o representante da associação de moradores, a alternativa de energia eólica é um projeto de longo prazo com previsão de discussões junto à comunidade.

Com relação à segunda característica, relacionada à gestão da energia, está *parcialmente presente* no bairro. Para a iluminação pública foi determinado a utilização de “luminárias e lâmpadas de alto desempenho (LED ou vapor de sódio), com o intuito de reduzir o consumo de energia”, dotadas de controle automático (Terracap, MANUAL VERDE, 2009, p. 28), no entanto, foi implementada pelo poder público a iluminação denominada padrão.

No caso da terceira característica, a gestão dos resíduos sólidos, não está presente no bairro. Não há ponto de coleta de resíduos perigosos, estação de reciclagem ou de compostagem. Cabe ressaltar que o Manual Verde (2009, p.30) prevê ações no sentido de “garantir a coleta seletiva”, atendendo pelo menos 2 das 3 atividades: (a) um ponto de coleta para resíduos potencialmente perigosos; (b) uma estação de reciclagem ou reutilização; (c) uma estação de compostagem. A coleta convencional de resíduos no Distrito Federal é efetuada pela empresa SLU, que divulga cronograma especificando frequência e período em cada região.

Na discussão sobre a sustentabilidade e a cidade, em tópico de embasamento teórico nesse trabalho, a importância de práticas sustentáveis foi reafirmada por diferentes pesquisadores (ACSELRAD, 1999; LEITE e AWAD, 2012; RIBEIRO, 2014) que discorreram sobre a condução de cidades para um futuro sustentável, a eficiência na gestão da água, energia e resíduos sólidos.

Os estudos apontam que cada um dos princípios predefinidos nessa pesquisa – mobilidade, senso de comunidade, desenho urbano e práticas sustentáveis,

relacionados aos princípios do Novo Urbanismo, estão contidos nos requisitos de sustentabilidade constantes do Manual Verde, documento elaborado pela Terracap, contemplando as diretrizes para a implantação do Setor Noroeste. Esses requisitos de sustentabilidade, de forma compilada, estão contidos no APÊNDICE C desse trabalho.

Na sequência foram apresentados os resultados da aplicação da entrevista.

6.4 Resultados da aplicação da entrevista

A partir de um roteiro predefinido, a entrevista foi realizada com um representante da associação de moradores. Anteriormente à entrevista, essa pesquisadora já havia se reunido com o entrevistado, em março de 2015. Além disso, ocorreram outros contatos informais e a pesquisadora participou, como ouvinte, em entrevista concedida pelo entrevistado à mídia impressa, como parte de matéria produzida sobre o bairro.

Não obstante os requisitos de sustentabilidade propostos para o projeto, construção e operação dos edifícios residenciais e comerciais, contemplados no documento Manual Verde, vislumbrando-se a futura certificação como bairro sustentável, observou-se irregularidades na implantação do bairro, conforme verificação do corpo técnico do TCDF. A Decisão 61/2016 do TCDF, de 26 de janeiro de 2016, determinou a dez órgãos do DF, prestar informações detalhadas acerca de soluções para os problemas do bairro Setor Noroeste, de acordo com relato nesse trabalho⁵⁴.

A visão do representante da associação de moradores é de que as inúmeras dificuldades de infraestrutura urbana, aliada à não recuperação do Parque Burle Marx e a reavaliação dos seus objetivos no contexto do novo bairro, que deve ser objeto de ação efetiva do poder público, dificulta a concepção da imagem de bairro sustentável. A atuação das entidades representativas do bairro Setor Noroeste – AMONOR e CCN, com a participação da grande maioria dos

⁵⁴ Item 5.2.4 – Resultados em curso na organização espacial urbana no Setor Noroeste.

moradores, têm sido decisiva para buscar alternativas para o desenvolvimento do bairro e o enfrentamento dos problemas de sua implantação. Além disso, com a criação do Grupo de Trabalho do Parque Burle Marx há a expectativa de agilização de ações para a revitalização do local e a sua integração à comunidade.

No que diz respeito ao processo de licitação de terrenos do Setor Noroeste pela Terracap, após as duas grandes etapas realizadas, em 2009 referente às quadras 107/307 e em 2013, relacionadas às quadras 111/311, tem ocorrido vendas pontuais, no bojo das licitações no âmbito do Distrito Federal.

Quanto ao processo de regularização de terrenos ou construções preexistentes na área do Parque Burle Marx destaca-se a necessidade de realocação do Clube de Ultraleves, que ocupa uma área importante no Parque. Para tanto, é necessário definir um local para as aeronaves e o desmonte dos galpões atuais, questão em negociação entre a APUB e o Ibram⁵⁵. Outra questão relevante é a realocação das áreas do Depósito do Detran e da Fundação Educacional do DF, considerando que a negociação dessas áreas permitiria o acesso ao Parque pela Asa Norte. Esse acesso ligaria o Parque Burle Marx à área central do Plano Piloto, como previsto no documento Área de Expansão Urbana Noroeste.

Com referência à área do Setor Habitacional, as principais questões relacionadas ao processo de regularização são: o Departamento de Zoonoses, Canil e o Hospital de Apoio, os quais devem permanecer no local, sem contudo interferir na implantação do bairro; problemas pontuais de invasão de área na via W9 estão em fase de resolução pelo poder público.

Os empreendimentos residenciais já finalizados e entregues aos moradores já somam 40 projeções, com cerca de 9 mil moradores. O total previsto para o bairro Setor Noroeste são 220 edifícios residenciais para abrigar 40 mil moradores, ou seja, até a presente data cerca de 20% dos edifícios residenciais

⁵⁵ Conforme informações do Ibram, a expectativa é de que até outubro de 2016 “a APUB se organize e saia de forma pacífica” da área do Parque Burle Marx. E ainda que “a área da pista será utilizada para a infraestrutura do próprio Parque” (Jornal O Noroeste, p. 6, fevereiro de 2016).

foram construídos e entregues aos moradores. Estima-se, de acordo com matéria publicada na mídia local (Jornal O Noroeste, abril de 2016), que cerca de 16 mil pessoas, entre moradores e prestadores de serviços, circulam diariamente no bairro Setor Noroeste.

No capítulo 7 a seguir, são apresentadas as conclusões do trabalho incluindo as informações relacionadas à resposta de cada questão de pesquisa e hipóteses, os avanços proporcionados pela pesquisa e limitações e, por fim, sugestões para desdobramentos em futuros estudos.

7 CONCLUSÕES

O presente trabalho buscou analisar a produção do espaço urbano, as influências do Novo Urbanismo e a imagem de bairro sustentável no Setor Noroeste, em Brasília. Como arcabouço teórico foram objeto de estudo a produção do espaço social e capitalista, o modelo de planejamento urbano Novo Urbanismo, as abordagens sobre as cidades sustentáveis, e a formação de um discurso ambiental e imagem da cidade.

A pesquisa possibilitou concluir que, com o intuito de promover o empreendimento urbano Setor Noroeste à condição de bairro sustentável e vislumbrando no futuro o recebimento da certificação ambiental LEED-ND, o poder público e a iniciativa privada planejaram um espaço urbano com características sustentáveis e adotaram um discurso ambiental amplamente disseminado pela mídia. Este discurso aproxima-se dos fundamentos presentes no modelo de planejamento urbano Novo Urbanismo, à medida que abrangem aspectos da vida urbana cotidiana que identificam o bairro concebido com uma série de particularidades relacionados ao bem-estar da população, ao desenho urbano e à valorização ecológica, com integração total entre todos esses elementos. Na fase atual de implantação do bairro as características sustentáveis foram parcialmente implementadas. Na fase atual de implantação do bairro, as características sustentáveis foram parcialmente implementadas.

Um dos cenários possíveis é a não integração total dessas características sustentáveis ao tempo em que se consolida a implantação do bairro, principalmente pelas práticas de cunho especulativo do mercado imobiliário.

A primeira questão de pesquisa “Como têm ocorrido e o que valorizam diferentes experiências do Novo Urbanismo nas esferas internacional e nacional?”, teve como foco inicial uma breve abordagem sobre o surgimento do Novo Urbanismo nos Estados Unidos e Europa e depois pelas experiências em alguns países, por meio de pesquisa bibliográfica.

Desde a publicação da Carta do Novo Urbanismo, em 1996, diversas cidades no mundo vêm implementando propostas urbanísticas valendo-se dos princípios do Novo Urbanismo e tendo como eixo comum o intuito de serem cidades sustentáveis, como nos exemplos mais conhecidos em cidades da Flórida, nos Estados Unidos, Masdar, nos Emirados Árabes e Copenhague, na Dinamarca.

Observa-se a valorização de características como o uso de tecnologias sustentáveis no planejamento urbano, consumo de energia de fontes renováveis, sistema de transporte público eficiente, calçadas sombreadas devido à disposição dos edifícios, carros elétricos, melhoria da infraestrutura urbana e a construção de parques. Destacam-se também características voltadas para a prioridade ao pedestre, uso misto do solo, espaços públicos atraentes e seguros, diversidade de moradores, senso de comunidade e cidade convívio, densidade equilibrada, harmonia com a natureza, sustentabilidade, alta performance do ambiente construído e conectividade.

As diversas experiências evidenciam as influências e a valorização de características do Novo Urbanismo em planejamentos urbanos. No entanto, a harmonia dos ambientes e a imagem sustentável incorporadas nos princípios do Novo Urbanismo, não são passíveis de aplicação em todos os locais. Devem ser consideradas as particularidades locais, o ambiente social, econômico e cultural.

A segunda questão de pesquisa “Como se articulam o contexto socioeconômico, o modernismo do Plano Piloto e a ação governamental de formação de cidades satélites na construção da imagem de Brasília? ” concentrou-se na análise da socioeconomia, Plano Piloto e cidades satélites e a construção da imagem da cidade em Brasília, em dois momentos: Fase de antecedentes, que discutiu as origens da formação do espaço urbano de Brasília, na década de 1960 até o início da década de 2000, e, posteriormente, a Fase de expansão e adensamento, no período de 2003 até o ano de 2015.

A cidade foi estruturada conforme o projeto modernista de Lúcio Costa, com o Plano Piloto e cidades satélites, sob a égide do desenvolvimentismo e utilizando-se a força de trabalho dos imigrantes de diversas partes do país. Verificou-se a

presença marcante do setor imobiliário, comercial e de serviços, bem como a construção, ao longo do tempo, de uma imagem de cidade ideal e planejada. A expansão urbana, a partir da articulação de interesses entre o poder público e privado, reproduziu, ao longo do tempo, as desigualdades sociais e a degradação ambiental.

A terceira questão de pesquisa “Em que medida o empreendimento urbano Setor Noroeste, em Brasília, foi planejado e vem sendo implantado com um discurso ambiental?” possibilitou a análise do contexto socioeconômico, político e ideológico que circunscreveu a criação do Setor Noroeste, a partir dos antecedentes até a implantação do empreendimento, no período de 2003 até o ano de 2015.

O Setor Noroeste vem sendo implantado desde o ano de 2009, após sucessivos problemas relacionados aos licenciamentos ambientais, impasses relacionados à população alvo e presença de comunidades indígenas. O poder público e a iniciativa privada planejaram um espaço urbano com características sustentáveis e adotaram um discurso ambiental, que vem permeando o marketing de venda de imóveis. A estratégia de alavancar as vendas de imóveis a partir de um discurso ambiental que privilegia a preocupação com a sustentabilidade impactou consideravelmente o preço dos imóveis. Dessa forma, a imagem ambiental vem servindo como fator incorporador de valor ao empreendimento urbano Setor Noroeste.

A quarta questão de pesquisa “Como se dá a aproximação com o Novo Urbanismo no Setor Noroeste, em Brasília?” foi explorada, por meio de pesquisa bibliográfica e de pesquisa de campo, que incluiu a observação direta e registros fotográficos, além de entrevista com representante da Associação dos Moradores do Noroeste (AMONOR) e aplicação de *checklist*, que possibilitou investigar questões relacionadas aos empreendimentos residenciais, áreas comerciais e infraestrutura, além da vida em comunidade.

Desde os primeiros projetos para o bairro, até o relatório Área de Expansão Urbana Noroeste, que serviu como balizador do empreendimento e elaboração

e aprovação do EIA/RIMA, e ainda pelo Manual Verde, que traz as diretrizes para a implantação do bairro, identificam-se as tendências de incorporar as características do Novo Urbanismo.

Ressaltam-se, dentre outras, a aplicação de características do Novo Urbanismo nos projetos, planos e diretrizes para o bairro Setor Noroeste, como a preocupação com o desenho urbano, a valorização do paisagismo, áreas verdes interconectadas, construções contíguas às áreas verdes, espaços públicos e instituições comunitárias definidos, acessibilidade, preocupação com os transportes coletivos, alternativas de circulação e o senso de comunidade.

A imagem de bairro sustentável disseminada pelo poder público e setor privado no planejamento do bairro Setor Noroeste e enfatizada pelos promotores imobiliários na comercialização das unidades, vem se perdendo no decorrer do tempo, contudo percebe-se uma vontade imperiosa da população em resgatar essa imagem.

A recuperação das áreas degradadas do Parque Burle Marx e a sua reinserção na estrutura do bairro como uma alternativa de circulação, lazer e recreação são pontos relevantes para a atuação permanente junto ao poder público.

O senso de comunidade que prevalece no bairro tem sido determinante para as ações de resgate da imagem de bairro sustentável, considerando que todos almejam a continuidade de ruas seguras, espaços que permitam os moradores se conhecerem e protegerem a sua comunidade.

Possíveis parcerias entre os moradores e a iniciativa privada para a instalação de equipamentos públicos, como por exemplo quadras de jogos, podem propiciar o desenvolvimento do bairro e a valorização imobiliária.

A primeira hipótese de trabalho enunciava que “A implantação do empreendimento urbano Setor Noroeste, em Brasília, tem se apoiado em um teor discursivo e na construção de uma imagem de sustentabilidade”. Embora sem uma verificação formal, a pesquisa bibliográfica e de campo, os projetos em

curso capitaneados pelas entidades representativas do bairro e a análise de informações comparativas entre o instrumento de pesquisa *checklist* de princípios do Novo Urbanismo (APÊNDICE E) e os requisitos de sustentabilidade do Manual Verde (APÊNDICE C) permitem algumas considerações. O discurso ambiental presente no marketing da construção civil no bairro Setor Noroeste foi alicerçado no “bairro ecológico”, “cidade-parque” ou “ecovila”, de forma a construir uma imagem de valorização da sustentabilidade.

O discurso ambiental passou a compor a lógica capitalista, na medida em que os agentes imobiliários tentam obter lucros com a venda de imóveis, projetando uma imagem de cidade sustentável e ressaltando, principalmente, os aspectos ambientais e as preocupações sociais. Há um esforço por parte das entidades representativas e dos moradores para se firmar uma imagem de bairro sustentável, que acreditam ser a diferenciação do empreendimento urbano, fato que impulsionou a implantação do bairro e a motivação para aquisição de moradias no local.

A segunda hipótese de trabalho mencionava que “O planejamento urbano do bairro Setor Noroeste, em Brasília, tem procurado articular-se aos princípios do Novo Urbanismo”. Da mesma forma, a pesquisa subsidia a consideração de que o planejamento para o bairro Setor Noroeste foi concebido incorporando diversos princípios do modelo de planejamento urbano Novo Urbanismo, que adota um discurso ambiental, incluindo questões relacionadas à mobilidade, senso de comunidade, desenho urbano e práticas sustentáveis. Não obstante o alinhamento do planejamento do bairro com os princípios do Novo Urbanismo, as características sustentáveis foram apenas parcialmente integradas ao modo de vida do bairro, na fase atual de implantação. Um dos cenários possíveis é a não integração total dessas características sustentáveis ao tempo em que se consolida a implantação do bairro, principalmente pelas práticas de cunho especulativo do mercado imobiliário.

Uma questão importante presente nas discussões sobre o empreendimento urbano Setor Noroeste, que envolve o poder público, a iniciativa privada e os moradores, é efetiva integração do bairro ao Parque Burle Marx. A disposição

espacial já facilita essa integração entre as quadras residenciais e o parque. Essa questão foi estabelecida no planejamento do bairro, com a argumentação de que o parque e o bairro não poderiam se constituir em unidades dissociadas uma das outras, mas sim partes articuladas de um mesmo conjunto urbano.

O Novo Urbanismo possui grande potencial para contribuir com a produção de grandes empreendimentos urbanos, notadamente do bairro Setor Noroeste, contudo os aspectos físicos (mobilidade, desenho urbano) podem apenas facilitar as aspirações sociais (senso de comunidade e práticas sustentáveis) presentes nos fundamentos desse modelo de planejamento urbano e propostos no projeto do bairro. Cabe destacar os argumentos citados nessa pesquisa, de Del Rio, Rheingantz e Kaiser (2009), no sentido da “dimensão afetiva do urbano” fundamentada pelo Novo Urbanismo, quando evidenciam a sua probabilidade de aumentar uma relação direta entre as soluções arquitetônicas e a interação social.

A articulação do discurso de sustentabilidade do poder público e da iniciativa privada são paradigmas atuais na produção do espaço urbano. Projetos urbanos caracterizados como sustentáveis, assim como o bairro Setor Noroeste, têm sido replicados em outras partes do país, contudo, percebe-se na prática a construção de uma imagem de sustentabilidade que não condiz com a realidade.

O discurso ambiental presente no marketing da construção civil no bairro Setor Noroeste foi alicerçado no “bairro ecológico”, “cidade-parque” ou “ecovila”, e sustentado também por ser a última área de expansão do Plano Piloto de Brasília.

Ao final desse trabalho, as discussões desenvolvidas evidenciam a importância de estudos sobre a sustentabilidade no contexto do planejamento urbano, não somente como uma ideologia, mas como desafios ao ambiente natural e construído. O bairro Setor Noroeste encontra-se em implantação, com cerca de 20% dos edifícios residenciais previstos já construídos e entregues. Do total de 40 mil habitantes previstos para o bairro, atualmente 9 mil residem no local.

Esses dados demonstram algumas limitações relacionadas ao estágio ainda inicial da implantação do bairro.

As contribuições trazidas pelo estudo podem ser objeto de futuros trabalhos, a partir de discussões já iniciadas e outras que podem surgir sobre a produção do espaço urbano sustentável. O papel exercido pelo poder público no sentido de regulamentar os interesses privados e da sociedade pode ser amplamente debatido.

8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACSELRAD, Henri. Discursos da sustentabilidade urbana. **R. B. Estudos Urbanos e Regionais**, n. 1, mai. 1999.

AMONOR - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO NOROESTE -. **Ofício nº 01/2014, de 24 de março de 2014.**

ANDRADE, Giovani M.; DOMENEGHINI, Jennifer; MORANDO, João Paulo S. K. **Princípios do Novo Urbanismo no desenvolvimento de bairros sustentáveis brasileiros.** 2º Seminário Nacional de Construções Sustentáveis. Passo Fundo/RS, nov. 2013.

ANJOS, Rafael S. A. Monitoramento do crescimento e vetores de expansão urbana de Brasília. In: PAVIANI, Aldo *et al* (Org.). **Brasília 50 anos: da capital a metrópole.** Brasília: Editora UnB, 2010. p. 369-396.

ASCHER, François. **Os novos princípios do Urbanismo.** Tradução de Nadia Somekh. Coleção RG bolso, v. 4. São Paulo, Romano Guerra, 2010. 101 p.

ÁVILA, Morella Briceño; SCHEUREN, Beatriz Gil. Ciudad, imagen y percepción. **Revista Geográfica Venezolana**, v. 46(1), 2005, p.11-33.

BARROSO, Letícia; REZENDE, Vera F. A cidade, o espaço e o diálogo com a sustentabilidade. **Revista de Arquitetura da IMED**, v.3, n.2, 2014, p. 138-144.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário.** São Paulo: Annablume, Fapesp, 2007. 316 p.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. **Resolução Conama 237**, de 19 de dezembro de 1997. Dispõe sobre a revisão e complementação dos procedimentos e critérios utilizados para o licenciamento ambiental. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=237>> Acesso em 06 nov. 2013.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos. O novo desenvolvimentismo e a ortodoxia convencional. **São Paulo em Perspectiva**, v. 20, n. 3, p. 5-24, jul. / set. 2006.

CARLOS, Ana F. A. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade.** São Paulo: FFLCH, 2007a. 123 p.

_____. A. **A cidade.** 8. ed. São Paulo: Contexto, 2007b. 94 p.

_____. **A condição espacial.** São Paulo: Contexto, 2011b. 157 p.

CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo L.; SPOSITO, Maria Encarnação B. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2011a. 234 p.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. 4. ed.1. Reimp. 2011. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. 590 p.

CIDADE, Lúcia Cony Faria. Ideologia moderna, planejamento e imagem da cidade na produção do espaço de Brasília. In: Raquel Coutinho Marques da Silva (Org.). **A cidade pelo avesso: desafios do urbanismo contemporâneo**. 1.ed. PROURB, 2006, p. 71-92.

_____. Ideologia, produção do espaço e apropriação da sacionatureza no Lago Paranoá. In: PAVIANI, Aldo *et al* (Org.). **Brasília 50 anos: da capital a metrópole**. Brasília: Editora UnB, 2010, p. 195-224. (Coleção Brasília).

_____. Qualidade ambiental, imagem da cidade e práticas socioespaciais. In: PAVIANI, Aldo; GOUVÊA, Luiz Alberto C. **Brasília: controvérsias ambientais**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2003, p. 157-180. (Coleção Brasília).

_____. Urbanismo, reprodução social e representações da qualidade urbana moderna e contemporânea. In: GONZALES, Suely F.N.; FRANCISCONI, Jorge Guilherme; PAVIANI, Aldo. (Orgs.). **Planejamento & Urbanismo na atualidade brasileira: objeto, teoria e prática**. 1. ed. São Paulo: Rio de Janeiro: Livre Expressão, 2013. p. 131-148.

CIDADE, Lúcia Cony Faria; SOUZA, Sérgio de Oliveira. Geopolítica, modernismo e imagem da cidade: potencialidades e limites do patrimônio turístico no Distrito Federal. Rio Claro: Geografia, 27(3): 71-86, dezembro de 2002. **Revista da AGETEO – Associação de Geografia Teorética**.

CIDADE, Lúcia Cony Faria; JATOBÁ, Sérgio Ulisses S. Dinâmica social, modelos de urbanismo e seu rebatimento em questões ambientais. In: COUTINHO M. DA SILVA, R. (Org.). **Desafios urbanos para a sustentabilidade ambiental nas cidades brasileiras**. Rio de Janeiro: PROURB/UFRJ, 2012. p. 22-36.

CORRÊA, Roberto L. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995. 94 p.

CORREIO BRAZILIENSE. R\$ 40 milhões para o Noroeste. **Correio Braziliense**, Brasília, 29 nov. 2008.

CORREIO BRAZILIENSE. Lançada a pedra fundamental do Setor Noroeste. **Correio Braziliense**, Brasília, 16 jan. 2009a.

CORREIO BRAZILIENSE. R\$ 840 mil será o menor preço no Noroeste. **Correio Braziliense**, Brasília, 29 jun. 2009b.

COSTA, Everaldo B.; PELUSO, Marília L. Territórios da memória Candanga na construção da capital do Brasil (1956-1971). **XIII Simpósio Nacional de Geografia Urbana**. UERJ, Rio de Janeiro, 18 a 22 de novembro de 2013.

COSTA, Everaldo B.; STEINKE, Valdir A. Brasília meta-síntese do poder no controle e articulação do território nacional. Scripta Nova. **Revista Eletrônica de Geografia y Ciencias Sociales**. Universidad de Barcelona, n. 493 (44), 2014.

COSTA, Lúcio. **Relatório do Plano Piloto de Brasília**. CODEPLAN, DePHA. Brasília: GDF, 1991. 112 p.

_____. **Brasília Revisitada (1985-1987)** – complementação, preservação, adensamento e expansão urbana. Brasília: Governo do Distrito Federal, 1987.

CREATING CHEMISTRY MAGAZINE. **A cidade de Masdar** – A cidade ecológica no Golfo Pérsico, 2015. Disponível em:<<https://www.basf.com/br/pt/we-create-chemistry/creating-chemistry-magazine/resources-environment-and-climate/masdar-city-eco-city-on-the-persian-gulf.html>> Acesso em 29 set. 2015.

DA GUIA, George Alex; CIDADE, Lúcia Cony Faria Cidade. Segregação residencial e reprodução das desigualdades socioespaciais no aglomerado urbano de Brasília. **Cadernos Metrópole**. São Paulo, v. 12, n. 23, p. 145-168, jan/jun 2010.

DEL RIO, Vicente; RHEINGANTZ, Paulo A.; KAISER, Scott. *New Urbanism, Smart Growth e LEED-ND: novos rumos para o Projeto Urbano nos E.U.A. e possíveis ensinamentos para o Brasil*. **IV PROJETA 2009**. Projeto como investigação: ensino, pesquisa e prática. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, SP, outubro, 2009.

DIEGUES, Antonio C. **Sociedades e comunidades sustentáveis**. Nupaub-USP, 2003. Disponível em <<http://nupaub.fflch.usp.br/sites/nupaub.fflch.usp.br/files/color/comsust.pdf>> Acesso em 25 abr. 2016.

DISTRITO FEDERAL. CODEPLAN - Companhia de Planejamento do Distrito Federal. **Distrito Federal: Síntese de Informações Socioeconômicas**, 2010.

_____. Diário Oficial do Distrito Federal. **Termo de Compromisso para Compensação Ambiental**. DODF, p. 37, Seção 3, 20/09/2013.

_____. Ibram - Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental. **Licença de Instalação nº 33/2010** - 2010.

_____. Ibram – Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental. **Parecer Técnico nº 500.000.001/2014** – Recategorização das Unidades de Conservação do Distrito Federal, 2014.

_____. Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH. **Plano de Ocupação Territorial do Distrito Federal (POT)** – 1985.

_____. Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH. **Plano de Ocupação e Uso do Solo (POUSO)** - 1990.

_____. Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH **Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT)** - 1992.

_____. Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT)** - 1997.

_____. Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT)** - 2009.

_____. Secretaria de Estado do Meio Ambiente. Portaria nº 46, de 12 de agosto de 2015. **Grupo de Trabalho do Parque Burle Marx** – 2015.

_____. Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano. **Área de Expansão Noroeste - Plano Urbanístico** – 2000c.

FARRET, Ricardo, L. O estado, a questão territorial e as bases da implantação de Brasília. In: PAVIANI, Aldo (Org.) **Brasília, ideologia e realidade**: espaço urbano em questão. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. p. 25-36. (Coleção Brasília).

FERREIRA, Ignez C. B. O processo de urbanização e a produção do espaço metropolitano de Brasília. In: PAVIANI, A. (Org.). **Brasília, ideologia e realidade**: espaço urbano em questão. 2. ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010a. p. 61-81. (Coleção Brasília).

_____. Brasília: mitos e contradições na história de Brasília. In: PAVIANI, A. *et al* (Org.). **Brasília 50 anos**: da capital a metrópole. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010b. p. 23-53. (Coleção Brasília).

FLÓSCULO, Frederico. O terceiro PDOT de 2012: como mudar (para melhor) o futuro de Brasília. (2012a). Disponível em: <[http://www.brasil247.com/pt/247/brasil247/75868/O-terceiro-PDOT-de-2012-como-mudar-\(para-melhor\)-o-futuro-de-Bras%C3%ADlia.htm](http://www.brasil247.com/pt/247/brasil247/75868/O-terceiro-PDOT-de-2012-como-mudar-(para-melhor)-o-futuro-de-Bras%C3%ADlia.htm)> Acesso em 15 out. 2015.

_____. Setor Noroeste: a bolha se desfaz. 04/08/2012. (2012b). Disponível em: < <http://www.brasil247.com/pt/247/brasil247/73308/Setor-Noroeste-a-bolha-se-desfaz.htm> > Acesso em: 01 set. 2014.

GARCÍA, Mónica. **La percepción del espacio urbano**. Síntesis teórica. 2011. Disponível em: < <http://pt.scribd.com/doc/86977409/2011-PERCEPCION-URBANA-TEORIA#scribd> > Acesso em 02 out. 2015.

GBC Brasil - Certificação LEED. 2015. Disponível em: <<http://gbcbrasil.org.br/sobre-certificado.php>>. Acesso em 12 ago.2015.

GIL, Antônio C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2009, 175 p.

GLOBO NEWS – **Moradores do Setor Noroeste, no DF, reclamam da falta de infraestrutura**. Disponível em: <<http://g1.globo.com/distrito-federal/noticia/2015/07/moradores-do-setor-noroeste-no-df-reclamam-da-falta-de-infraestrutura.html>> Acesso em 01 set. 2015.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010, 310 p.

GUNN, Philip. O New Urbanism e o revival escapista de mercado. **Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**. EESC-SP, fev. 2005.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna**. 21 ed. São Paulo: Edições Loyola, 2011. 348 p.

_____. *The New Urbanism and the Communitarian Trap*. **Harvard Design Magazine**, Winter/Spring 1997, number 1. Disponível em: < <http://wsm.wsu.edu/stories/2008/Spring/1harvey.pdf> > Acesso em 19 set. 2015.

HOWARD, Zeljka Pavlovich. New Urbanism – *A new approach to the way american builds*. **Paisagem Ambiente: ensaios**. n. 20, p. 27-46, São Paulo, 2005.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Cidades. 2015
Disponível em: < <http://www.cidades.ibge.gov.br/> > Acesso em 21 out. 2015.

ÍNDICE FIPE ZAP – Preço de Imóveis. Disponível em: <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>> Acesso em 05 out. 2015.

Ipea - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Desenvolvimentismo: a construção do conceito. **Texto para Discussão**, TD 2103, jul. 2015.

JATOBÁ, Sérgio Ulisses Silva. Crescimento urbano na metrópole de Brasília: potencial e limitações. In: PAVIANI, A. *et al* (Org.). **Brasília 50 anos: da capital a metrópole**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. p. 307-338. (Coleção Brasília).

JORNAL O NOROESTE. **AMONOR se reúne com Secretaria do Meio Ambiente**. 3. ed, fev. 2014. Disponível em: <http://media.wix.com/ugd/917d26_b3cbb48abaf4b80a098d9ea32e2c441.pdf> Acesso em 10 set. 2015.

JORNAL O NOROESTE. **Entrevista com o presidente da AMONOR**. 4. ed. , Jun. 2015. Disponível em:

<http://media.wix.com/ugd/917d26_9aa3c04b87ab4ad88ed04bbeb842bd54.pdf
> Acesso em 10 set. 2015.

JORNAL O NOROESTE. **Moradores do Noroeste pedem agilidade na construção da Via W9**. 9. ed. , abr. 2016. Disponível em:
<http://media.wix.com/ugd/917d26_61de41129b36479b81cd113894d1e00b.pdf
> Acesso em 19 mar 2016.

KEITH, Trevor; DEL RIO, Vicente. New Urbanismo, dependência do automóvel, senso de comunidade. **Arquitextos**, São Paulo, ano 04, n. 042.04, Vitruvius, nov. 2003.

KRIEGER, Alex. *Whose Urbanism? Architecture*, november, 1998. Disponível em: < <http://www.gsd.harvard.edu/images/content/5/3/539515/fa-pub-krieger-whoseurbanism.pdf> > Acesso em 10 set. 2015.

LACERDA, Norma. Fragmentação e integração: movimentos de (re) estruturação espacial das metrópoles brasileiras. **XIV Enanpur**, 2011.

LARA, Fernando. Admirável urbanismo novo. **Arquitextos**, São Paulo, ano 01, n. 090.09, Vitruvius, fev. 2001.

LÉFÈBVRE, Henri. **Reflections on the Politics of Space**. Tradução de M. Enders. Antípode, 1976.

_____. **Espaço e política**. Tradução de Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editoria UFMG, 2008. 192 p.

LEITE, Carlos; AWAD, Juliana di Cesare M. **Cidades sustentáveis, cidades inteligentes**: desenvolvimento sustentável num planeta urbano. Porto Alegre: Bookman, 2012. 264 p.

LIMA, Bruna Barbosa; ANDRADE, Liza Maria Souza. Certificações ambientais e sustentabilidade urbana: o caso do Setor Noroeste em Brasília-DF. In: **Pluris - Reabilitar o Urbano**. Anais, Brasília, DF, 2012.

LINCH, Kevin. **A imagem da cidade**. Tradução de Jefferson Luiz Camargo. 1 ed. 1997.

MACEDO, Adilson Costa. A Carta do Novo Urbanismo norte-americano. **Integração**, Ano XIII, n.48, p.11-21. jan/fev/mar. 2007a.

_____. A Carta do Novo Urbanismo norte-americano. **Arquitextos**, São Paulo, ano 07, n. 082.03, Vitruvius, mar. 2007b.

_____. O novo urbanismo na Europa. **Arquitextos**, São Paulo, ano 08, n. 094.03, Vitruvius, mar. 2008.

MACHADO, Marília Pacheco. **Superquadra**: pensamento e prática urbanista. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2007.

MASSEY, Doreen. **Pelo espaço**: uma nova política da espacialidade. Tradução Hilda Pareto Maciel, Rogério Haesbaert. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008, 312 p.

MEDEIROS, Ana E.; CAMPOS, Neio L. O. **Cidade projetada, construída, tombada e vivenciada**: pensando o planejamento urbano em Brasília. In: PAVIANI, Aldo *et al* (Org.). **Brasília 50 anos**: da capital a metrópole. Brasília: Editora UnB, 2010, p. 137-161. (Coleção Brasília).

MIRAGAYA, Júlio Flávio Gameiro. Dos bandeirantes a JK: a ocupação do Planalto Central brasileiro anterior à fundação de Brasília. In: PAVIANI, Aldo *et al* (Org.). **Brasília 50 anos**: da capital a metrópole. Brasília: Editora UnB, 2010, p. 55-93. (Coleção Brasília).

MONTEIRO, Circe Maria Gama. Representações sociais da cidade: do imaginário ao real. In: **Encontro Nacional da ANPUR**. (6: 1995: Brasília) Modernidade, exclusão e a espacialidade do futuro: anais [...] organizado por Ricardo L. Farret - Brasília: ANPUR, 1996, p.908-916.

NEVES, Rogério Telles C. **A política de crédito imobiliário na efetivação do direito à moradia**: um ensaio de aplicação da análise jurídica da política econômica. Dissertação (Mestre em Direito). Universidade de Brasília, Faculdade de Direito, Brasília, 2012.

NUNES, Brasilmar Ferreira. Brasília na rede das cidades globais: apontando uma tendência. **Revista Sociedade e Estado**. v. 29. n. 3. set. / dez. 2014. p. 941-961.

OLIVEIRA, Marta Maria Gomes de. **O controle do Ministério Público sobre o autolicensing ambiental no Distrito Federal**. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Sustentável) Universidade de Brasília, Centro de Desenvolvimento Sustentável, Brasília, 2012.

PARQUE DA CIDADE. **Uma cidade dentro de um parque - 2015**. Disponível em: < <http://parquedacidade.com.br/> > Acesso em 23 out. 2015.

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

_____. **Brasília, a metrópole em crise**: ensaios sobre urbanização. 2. ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2010. 165 p. (Coleção Brasília).

_____. Neourbanismo. Como elaborar projetos urbanos em um contexto incerto. **Resenhas online**, São Paulo, ano 11, n. 123.01, Vitruvius, mar.2012.

_____. Neourbanismo e a Evolução das Metrópoles. In: GONZALES, Suely F.; FRANCISCONI, Jorge G.; PAVIANI, Aldo (Org.). **Planejamento e Urbanismo na Atualidade Brasileira**: objeto, teoria e prática. 1. ed., São Paulo: Rio de Janeiro: Livre Expressão, 2013. p. 109-130.

PEDRA BRANCA. **Uma cidade criativa**, 2015. Disponível em: <<http://cidadepedrabranca.com.br/uma-cidade-criativa/>> Acesso em 14 out. 2015.

PELUSO, Marília Luiza. **Brasília**: da cidade mitificada à cidade administrativa. Seminário de História da Cidade e do Urbanismo – SHCU, v. 7, n. 2, 2002.

PENHAVEL, Pedro Carmo Felix. **Urbanização por expropriação: o caso do Setor Noroeste – Brasília/DF**. Dissertação (Mestrado em Sociologia). Universidade Federal de Goiás, Faculdade de Ciências Sociais, Goiânia, 2013.

PENNA, Nelba A. Planejamento Urbano e Estratégias Empreendedoras em Brasília. **Finisterra**, XLVII, 93, 2012, p. 109-127.

PEREIRA, Álvaro Luis dos Santos. A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda. **Cad. Metrôpoles**, São Paulo, v. 16, n. 32, p. 307-328, nov. 2014.

QUIVY, R.; CAMPENHOUDT, L. V. **Manual de investigação em ciências sociais**. 2. ed. Lisboa, Gradiva, 1995, 282 p.

RAPOSO, Isabel. **Les nouveaux principes de l'urbanisme**. La fin des villes n'est pas à l'ordre du jour, Éditions de l'Aube, 2001. Universidade Técnica de Lisboa. Faculdade de Arquitectura. Agu. Aput. 5º ano. Projecto IV, 2003/2004.

RESENDE, Luciana da Graça. **Expansão metropolitana, promotores imobiliários e discurso da sustentabilidade ambiental no aglomerado urbano de Brasília**: o caso do Condomínio Alphaville. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade de Brasília – UnB, 2013.

REVISTA ÉPOCA. **Os bairros mais desejados do Brasil - 2013**. Disponível em: <<http://epoca.globo.com/vida/noticia/2013/09/os-bbairros-mais-desejados-do-brasil.html>> Acesso em 05 out. 2015.

RIBEIRO, Fernando Pinto. **O New Urbanism e sua influência no Brasil**: o caso da “Cidade Universitária Pedra Branca” em Palhoça, SC. Pós, v.17, n. 28, São Paulo, dez. 2010.

_____. **Os paradigmas neoliberal e ambiental na construção da cidade contemporânea**: tramas e tendências do discurso hegemônico da sustentabilidade na Europa e Brasil. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo – USP, 2014.

SABBAG, Juliane Albuquerque Abe. **Brasília, 50 anos**: do Urbanismo Moderno ao Planejamento Estratégico. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e

Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de Brasília – UnB, 2012.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985. 88 p.

_____. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996. 308 p.

SCHVARBERG, Alan. **A construção do bairro Setor Noroeste feita pelo Correio Braziliense**: uma análise do discurso do jornal a respeito do projeto, enquanto empreendimento imobiliário, projeto urbanístico, sócio-político e ambiental para a capital. Monografia (Graduação em Comunicação Social e Jornalismo). Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas, Centro Universitário de Brasília, 2009.

SEIXAS, Brenner Fidélis; SPITZECK, Heiko Hosomi. As cidades sustentáveis como drivers de inovação corporativa para processos e serviços sustentáveis. **XXXVIII Encontro da ANPAD**. Rio de Janeiro/RJ, 13 a 17 set. 2014.

SILVA, Alessandra Rosa. **A cidade-jardim de Ebenezer Howard**: um estudo de sua influência para a circulação de ideias e modelos no urbanismo do século XX. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN. Natal, 2014.

SILVA, Geovany J. A. **Cidades sustentáveis**: uma nova condição urbana. Estudo de Caso: Cuiabá/MT. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2011.

SPITZECK, Heiko Hosomi; TELLO, Rafael. **Planejamento é essencial para o desenvolvimento da sustentabilidade nas cidades**. 07 out 2014. Disponível em:

< <http://www.ecodebate.com.br/2014/10/07/planejamento-e-essencial-para-o-desenvolvimento-da-sustentabilidade-nas-cidades-por-heiko-hosomi-spitzeck-e-rafael-tello/> > Acesso em 15 jul. 2015.

STEINBERGER, M. (Org.). **Território, ambiente e políticas públicas espaciais**. Brasília: Paralelo 15 e LGE Editora, 2006. 408 p.

TAHCHIEVA, Galina. Entrevista. **Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**, p. 108-110. EESC-USP, fev. 2005.

TC/BR – Tecnologia e Consultoria Brasileira S/A. **Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA – Setor de Habitações Coletivas Noroeste**. Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP, 1998.

_____. **Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA – Vol. I e II. – Setor de Habitações Coletivas Noroeste**. Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP, 2005.

TCDF – Tribunal de Contas do Distrito Federal. **TCDF aponta irregularidades na infraestrutura do Noroeste que geram riscos à população - 2016.** Disponível em: < http://www.tc.df.gov.br/web/tcdf1/noticias/-/asset_publisher/E2Ot/content/tcdf-aponta-varias-irregularidades-na-infraestrutura-do-noroeste-que-geram-riscos-a-populacao?redirect=%2Fweb%2Ftcdf1%2Fnoticias > Acesso em 19 mar. 2016.

TELLO, Rafael. **As empresas e a cidade sustentável.** Fundação Dom Cabral, 23 nov. 2011. Disponível em: < <http://www.fdc.org.br/blogespacodialogo/Lists/Postagens/Post.aspx?ID=274> > Acesso em 19 set. 2015.

TENÓRIO, Gabriela de Souza. **Ao desocupado em cima da ponte:** Brasília, arquitetura e vida pública. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de Brasília, 2012.

Terracap – Companhia Imobiliária de Brasília - **Apresentação Noroeste** - 2010. Disponível em: <<http://cnimob.com.br/ApresentacaoNoroeste.pdf>> Acesso em 25 jan. 2012.

_____ **Licitação 01/2009.** Carta da Diretoria – 2009. Disponível em: <<http://www.terracap.df.gov.br/uploads/edicts/5319fc3988628.pdf>> Acesso em 25 jan. 2012.

_____ **Manual Verde** – 2009. Disponível em: <<http://www.terracap.df.gov.br/internet/arquivos/cartilhaverdeFinalCorteBaixa.pdf>> Acesso em 25 jan. 2012.

_____ **Terracap Clipping** – 2008. Disponível em: <<http://www.terracap.df.gov.br/internet/arquivos/0005102092.doc>> Acesso em 30 jan. 2012.

Universidade de Brasília. Faculdade de Comunicação. **Noroeste ainda tem falta de infraestrutura.** Abril de 2014. Disponível em: <<http://campus.fac.unb.br/arquivo/campus12014/cidade/item/3256-defici%C3%AAs-na-infraestrutura-urban%C3%ADstica-do-setor-noroeste>> Acesso em 01 set. 2014.

VASCONCELOS, Sônia M. A. **Uso e ocupação do solo:** do Bairro Oeste Sul ao Setor Sudoeste. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de Brasília, 2007.

ANEXOS

ANEXO A - Os Novos Princípios do Urbanismo – (França 2001)

- 1- Elaborar e manejar projetos urbanos em um contexto incerto.
Do planejamento urbano à gestão urbana estratégica.
- 2- Priorizar os objetivos em relação aos meios.
Das regras de exigências às regras de resultado.
- 3- Integrar os novos modelos de resultado.
Da especialização espacial à complexidade da cidade de redes.
- 4- Adaptar as cidades às diferentes necessidades.
Dos equipamentos coletivos aos equipamentos e serviços individualizados.
- 5- Conceber os lugares em função das novas práticas sociais.
Dos espaços simples aos espaços múltiplos.
- 6- Agir em uma sociedade fortemente diferenciada.
Do interesse geral substancial ao interesse geral modulado.
- 7- Requalificar a missão do poder público.
Da administração à regulação.
- 8- Responder à variedade de gostos e demandas.
De uma arquitetura funcional a um desenho urbano atraente.
- 9- Promover uma qualidade urbana nova.
Das funções simples a um urbanismo multissensorial.
- 10- Adaptar a democracia à terceira revolução urbana.
Do governo das cidades à governança metapolitana.

ANEXO B - Carta do Novo Urbanismo (EUA – 1996)

A região: metrópole, cidade grande e média, cidade pequena

Princípio 01

A região metropolitana é uma unidade econômica fundamental no mundo contemporâneo. Cooperação do governo, política pública, planejamento físico, e estratégias econômicas devem refletir esta nova realidade.

Princípio 02

Regiões metropolitanas são lugares finitos, limitados por divisas geográficas derivadas da topografia, nascentes (watersheds), faixas costeiras, fazendas, parques regionais, e bacias de rios. A metrópole é feita de múltiplos centros que são as cidades grandes, pequenas e vilas, com seu centro bem identificado e seus limites.

Princípio 03

A metrópole tem uma necessária e frágil relação com a área rural e a paisagem natural. A relação é ambiental, econômica e cultural. As terras agrícolas e a natureza estão para a metrópole assim como o jardim está para a casa.

Princípio 04

Os padrões (patterns) de desenvolvimento não devem tornar imprecisos os limites da região metropolitana. O desenvolvimento localizado dentro de áreas existentes conserva os recursos ambientais, investimentos econômicos e a trama social, na medida em que façam uso de áreas marginais ou abandonadas. As regiões metropolitanas poderão estabelecer estratégias para encorajar este tipo de desenvolvimento nas expansões periféricas.

Princípio 05

Quando apropriado, a ocupação nova contígua aos limites urbanos, poderá ser organizada como vizinhanças e distritos (bairros), e ficar integrada com o tecido urbano existente. O crescimento não contíguo poderá ser organizado através de pequenas cidades (towns) e vilas com seu próprio perímetro urbano, e

planejado para ter um equilíbrio entre residências e empregos e não ser apenas um subúrbio de dormir.

Princípio 06

O desenvolvimento e re-desenvolvimento das pequenas e grandes cidades deve respeitar o legado histórico (padrões históricos), precedentes e limites (da urbanização).

Princípio 07

As cidades (cities) grandes e as médias (towns) devem oferecer uma larga oferta de serviços públicos e privados como apoio a economia regional, que beneficie pessoas de todas as faixas de renda. Habitação de interesse social deve ser distribuída na região para se mesclar com as oportunidades de emprego e evitar a concentração da pobreza.

Princípio 08

A organização física da região deve se basear na infraestrutura de alternativas para o sistema de transportes. Transportes coletivos, pedestres e bicicletas poderiam melhorar o acesso e a mobilidade na região com a redução da dependência do automóvel.

Princípio 09

Impostos e demais recursos podem ser divididos mais equitativamente entre os governos locais para evitar uma competição negativa no lançamento de impostos e promover a coordenação racional do sistema de transportes, recreação, serviços públicos, habitação, e instituições comunitárias.

Bairro, setor e corredor

Princípio 10

O bairro, o setor urbano (1) e o corredor são os elementos essenciais para o desenvolvimento ou o re-desenvolvimento da metrópole. Eles formam áreas identificadas que encorajam as pessoas a ter responsabilidade sobre sua manutenção e sua transformação.

Princípio 11

Os bairros devem ser compactos, acolhedores para estar ou caminhar das pessoas, e ter uso do solo do tipo misto. Os setores em geral dão ênfase a um tipo de uso principal, mas devem seguir os princípios de projeto dos bairros sempre que possível. Os corredores são os conectores regionais dos bairros e dos setores; eles variam desde as vias do tipo “boulevard” e linhas férreas, até os cursos de água e estradas-parque.

Princípio 12

Muitas atividades do cotidiano podem acontecer a uma distância possível de se percorrer a pé, possibilitando independência àqueles que não dirigem veículos, especialmente o idoso e o jovem. Uma rede interligada de vias pode ser projetada para encorajar o caminhar, reduzir o número e a distância das viagens de automóvel, e conservar energia.

Princípio 13

Nos bairros, uma grande variedade de tipos de moradia e preços, pode facilitar a interação no dia a dia de pessoas de diversas idades, raças, e níveis de renda, reforçando os vínculos pessoais e cívicos, essenciais para o crescimento de uma autêntica comunidade.

Princípio 14

Corredores de trânsito quando bem planejados e coordenados, ajudam a organizar a estrutura metropolitana e revitalizam os centros urbanos. Por sua vez, os corredores das vias expressas não devem desalojar os investimentos dos centros existentes.

Princípio 15

Densidades adequadas de edificações e do uso do solo podem estar a uma distância possível de ser percorrida a pé desde os pontos de parada do sistema de transportes, permitindo que o transporte público seja uma alternativa para o uso do automóvel

Princípio 16

A concentração de atividades de interesse público, institucionais, e comerciais, devem ocorrer nos bairros e nos distritos, e não em um conjunto específico isolado e mono-funcional. As escolas devem ser dimensionadas e implantadas de modo que as crianças possam chegar a elas a pé ou de bicicleta.

Princípio 17

A vitalidade econômica e a evolução harmoniosa de um bairro, distrito ou corredor pode ser melhorado através de esquemas gráficos de desenho urbano que definam diretrizes para as transformações.

Princípio 18

Uma diversidade de parques, desde as áreas para crianças e os pequenos espaços verdes das vilas residenciais até os campos de jogos e os jardins comunitários, podem ser distribuídos nos bairros. Áreas de preservação e áreas abertas podem ser usadas para definir e conectar diferentes bairros e distritos.

Quadra, rua e edifício

Princípio 19

A primeira tarefa de toda a arquitetura urbana e do paisagismo é a definição física das ruas e dos espaços públicos como lugares de uso comum.

Princípio 20

Projetos de edificações isoladas podem ser perfeitamente ligados a seus vizinhos. Esta questão transcende as razões de estilo.

Princípio 21

A revitalização de espaços urbanos depende de segurança (safety) e de proteção (security).

O desenho das ruas e dos edifícios pode reforçar lugares seguros, mas não em prejuízo da acessibilidade e sentido de abertura.

Princípio 22

Na metrópole contemporânea o desenvolvimento deve acomodar os automóveis de forma adequada. Isto deve ser feito de modo a respeitar os pedestres e a forma do espaço público.

Princípio 23

Ruas e praças podem ser seguras, confortáveis, e interessantes para o pedestre. Bem configuradas elas encorajam o passeio, permitem os moradores se conhecerem e com isto protegerem sua comunidade.

Princípio 24

O projeto de arquitetura e paisagismo deve desenvolver-se considerando o clima, a topografia, a história e a prática de construir.

Princípio 25

Edifícios institucionais e lugares públicos de reunião requerem sítios significativos para reforçar sua identidade e a cultura da democracia. Eles merecem formas distintas, porque seu papel é diferente dos outros edifícios e lugares que constituem o tecido urbano da cidade.

Princípio 26

Todos os edifícios devem proporcionar a seu ocupante um claro senso de localização, clima e tempo. Processos naturais de calefação e ventilação podem ser mais eficientes como economia de recursos que os sistemas mecânicos.

Princípio 27

A preservação e renovação de edifícios históricos, áreas urbanas significativas (distritos), e de espaços verdes (landscapes) garantem a continuidade e evolução da sociedade urbana.

ANEXO C - Carta do Novo Urbano Europeu (2003)

Regiões

01. As regiões são áreas com identidade distinta e reconhecida pelos seus habitantes. Esta identidade pode ser geográfica, cultural, política ou econômica. As regiões não devem se confundir com estados ou nações, mas podem corresponder a fronteiras nacionais.

02. O bem-estar de seus habitantes e a identidade regional constituem o fundamento de todas as políticas e princípios de planejamento.

03. A região é constituída pela sua paisagem rural e também pelas ruas, cidades, aldeias e vilas.

Cidades e Vilas

04. As cidades e as vilas são povoamentos com limites bem definidos, distintos e adensados onde um número significativo de pessoas possa viver e ter seus negócios. O adensamento de população facilita a troca de informação e a criação de instituições cívicas e culturais.

05. As cidades e as vilas têm por base uma livre coexistência de vida, comércio e comunicações na proximidade umas das outras. Qualquer segregação significativa de funções ou pessoas na base dos rendimentos, ocupação ou raça, prejudicará o efetivo funcionamento e a qualidade de vida de uma cidade ou vila e tem de ser desencorajada.

06. Para se manter a identidade de uma cidade ou de uma vila é necessário que elas permaneçam fisicamente separadas. Os novos empreendimentos não poderão alterar ou erradicar as fronteiras das cidades e das vilas.

07. As cidades e as vilas possuem centros bem definidos e reconhecíveis. A identidade das cidades e das vilas depende do caráter destes centros.

08. Os centros históricos das cidades e das vilas têm que ser protegidos e revitalizados e, se necessário, devidamente reconstruídos.

09. As cidades e as vilas só funcionam com um centro reconhecível. Qualquer povoamento terá que integrar-se com a cidade ou a vila à qual está ligada ou organizar-se como uma nova cidade ou vila com uma fronteira física claramente definida.

10. As cidades e as vilas têm que possuir uma rede de estradas, ruas, alamedas e espaços públicos ajustada ao uso e à escala da função que serve. Esta rede ou malha é a que proporciona o máximo de oportunidades para a circulação de pedestres, nas condições mais confortáveis e seguras, permitindo o acesso às outras modalidades de transporte quando necessário.

11. As cidades e vilas possuem edifícios públicos e institucionais, bem como lugares de culto. Os edifícios públicos mais importantes devem ocupar um lugar de destaque na estrutura da cidade ou da vila e a sua arquitetura deverá contribuir para definir o seu carácter. Os edifícios públicos de menor importância deverão distribuir-se pelos diversos bairros.

12. Os parques, campos de recreio e jardins públicos deverão estar distribuídos por todas as cidades e vilas e deverão funcionar como elementos de coesão social.

Aldeias e campo

13. As aldeias são pequenas comunidades, bem delimitadas com origem em atividades agrícolas. Estas terão de possuir os serviços públicos essenciais e poderão possuir pequenas indústrias locais. Nos casos em que o declínio ou o desaparecimento da atividade agrícola transformou as aldeias em áreas residenciais nas proximidades de cidades ou vilas, o seu carácter deverá ser mantido.

14. O campo é constituído pelo território natural, agrícola e florestal, é o meio onde todo o povoamento tem lugar. As vilas, as cidades e as aldeias dependem do campo em matéria de alimentação bem como para a separação das suas identidades. Terá que existir fácil acesso ao campo para efeitos de saúde e recreio da população.

15. As aldeias têm que manterem-se pequenas e dentro dos seus limites, com uma clara fronteira entre os seus edifícios e o campo. Se as aldeias se expandirem, ou expandiram de tal forma que excedam a capacidade dos seus serviços públicos deverão ser reestruturadas como vilas com as adequadas estruturas físicas e funcionais.

16. As novas aldeias deverão ser pequenas, claramente delimitadas e situar-se em meios rurais, podendo, no entanto, não possuir origens ou funções agrícolas. Terão que conter os serviços necessários à vida do dia a dia, facilidade de emprego e serviços públicos.

17. Deverá promover-se uma agricultura bem gerida, a proteção da paisagem, o impedimento do crescimento urbano de maneira dispersa e a recuperação para o campo de territórios ao abandono, beneficiando aqueles que fazem do campo sua vida, bem como os habitantes das cidades, vilas e aldeias vizinhas.

Bairros e vizinhanças

18. Os bairros são áreas reconhecíveis com os quais as pessoas podem se identificar. Deverão ser espaços compactos, facilmente acessíveis a pé, possuir usos mistos e serviços necessários à vida do dia a dia.

19. As vizinhanças são pequenas áreas das cidades que possuem um uso ou carácter particular, mas de menor dimensão que os bairros. Este tipo de uso ou carácter poderá ir de uma simples função - tal como uma rua de serviços ou indústrias semelhantes - até um tipo de edificação predominante como edifícios de tijolo aparente, por exemplo.

20. Os bairros e vizinhanças são elementos primários de desenvolvimento e de renovação das cidades ou das vilas. Estas são constituídas pelos diversos e distintos bairros. A identidade dos bairros encorajará os seus habitantes a assumir a responsabilidade pela sua manutenção e melhoramento. O carácter dos bairros e das vizinhanças deverá ser apoiado e preservado.

21. A renovação das grandes áreas de habitação em série, de áreas industriais desativadas, de campos militares abandonados e de outros grupos de edifícios devolutos ou sem uso, degradados, deve seguir os mesmos princípios de planeamento urbano dos bairros ou vizinhanças.

22. Nos bairros deverá se estabelecer uma oferta diversificada de tipos habitacionais e de níveis de custo, para atrair população de diferentes idades, raças e rendimentos e assim promover o seu contato diário. Esta medida estreitará os laços pessoais e cívicos que fazem as verdadeiras comunidades.

23. Uma economia sadia e a evolução harmoniosa dos bairros e vizinhanças poderão ser estimuladas através de tipos pré-definidos de desenho urbano e linhas mestras de desenvolvimento (regulamentos) acordado entre a comunidade. Estes regulamentos deverão ser sempre atualizados.

Ruas, praças, quadras e jardins públicos

24. A arquitetura e paisagismo urbanos tratam, em primeiro lugar, da criação de ruas e praças para uso público. Os edifícios e a paisagem devem definir fisicamente estes espaços e contribuir para o contexto cultural mais vasto do bairro, da vila e da cidade.

25. As ruas e as praças devem ser seguras, de uso fácil e interessante para as pessoas. Quando bem configuradas encorajam o passeio a pé, permitem aos vizinhos conhecerem-se e estimulam as atividades públicas.

26. A segurança é essencial na vida urbana. A concepção das ruas e das praças deverá proporcionar um ambiente urbano seguro, facilmente acessível e aberto.

27. As formas urbanas e os edifícios singulares deverão ser executados de maneira sólida para permitir a permanência e continuidade, bem como a mudança e ampliação.

28. Deverá existir uma estrutura fundiária de pequenos lotes, mantendo assim um bom tecido urbano e proporcionando o potencial para usos mistos.

29. Nas áreas habitacionais são essenciais os pequenos parques, constituindo refúgios sociais e ecológicos e deverão convidar ao seu uso diário.

30. As paisagens, edifícios e áreas históricas contribuem para a manutenção da continuidade, permitem a evolução da vida urbana e constituem a base para o desenvolvimento futuro. Deverão assim ser preservadas, renovadas ou reconstruídas.

Arquitetura e arquitetura paisagística

31. Os edifícios singulares deverão estar ligados à sua envolvente de forma sensível. Este assunto transcende as questões de estilo. A arquitetura urbana deverá respeitar o contexto histórico e urbanístico do local onde está inserido, ser diversificada e receptiva ao novo.

32. A arquitetura e o desenho paisagístico deverão nascer do clima, topografia, história e práticas construtivas locais, em harmonia e enriquecimento do seu contexto.

33. Todos os edifícios deverão proporcionar aos seus habitantes um claro sentido de localização, clima e tempo. O aquecimento ou o arrefecimento deverão sempre que possível ser proporcionados ou complementados com meios eficientes de recursos naturais e tecnologias regenerativas.

Transportes

34. Os transportes devem ser coordenados a nível regional, entre regiões e dentro das regiões. Os transportes públicos, os fluxos de pedestres, o uso de bicicletas (e outras formas de transporte individuais) deverão ser coordenadas para maximizar a mobilidade e a reduzir a dependência do automóvel particular.

35. Os corredores de transporte ligam as cidades, os bairros, as vilas, e as vizinhanças. Estes podem ser vias ou estradas principais, caminhos de ferro, rios ou parques.

36. Os corredores de transporte, quando bem planeados e coordenados podem estimular a integração entre cidades e aldeias e contribuem revitalizar os centros urbanos. Os corredores de transporte não devem deslocar os investimentos dos centros existentes.

37. Centros de usos mistos, compactos, acessíveis a pé, deverão rodear as estações e os principais pontos de transportes públicos. A vida diária deverá poder acontecer sem se recorrer ao automóvel particular.

38. A qualidade das formas urbanas e dos percursos de pedestres deverá prevalecer sobre as autoestradas, vias rápidas ou áreas de estacionamento de automóvel. As grandes áreas para estacionamento de automóveis não deverão sobrepujar as ruas e praças.

APÊNDICES

APÊNDICE A - Exemplos de práticas sustentáveis em cidades internacionais

Cidades	Práticas sustentáveis
Nova York, EUA	Adoção de um alerta público de graus de poluição, por meio da iluminação de antenas de TV.
Surrey, Inglaterra	Implantação de um pequeno bairro novo que se tornou referência em <i>zero energy</i> .
Freiburg, Alemanha	Instalação de milhares de painéis solares nas coberturas das casas.
Calgary, Canadá	Atribuição de meta de redução de 80% do lixo não reciclado até 2020.
Portland, Nova York, Oakland, Washington e Minneapolis, EUA	Adoção do uso de mais bicicletas; há 12,3% mais ciclistas a cada ano.
Columbus, Oakland e Filadélfia, EUA	Revitalização centros (<i>downtowns</i>) e criação de áreas de alta densidade, de utilização mista do espaço, implantação de reordenamento do centro e do trânsito.
Houston, Atlanta e Columbus, EUA	Integração do movimento verde, com a incorporação de uma agenda de sustentabilidade pelos governos
Boston, EUA	Transformação dos aterros em geradores de energia através dos gases resultantes.

Fonte: Leite e Awad, 2012 - Organizado pela autora.

APÊNDICE B - Histórico sobre os licenciamentos ambientais - Setor Noroeste

DATAS	ACONTECIMENTOS	CARACTERÍSTICAS
11 de dezembro de 2006	Emissão da Licença Prévia nº 020/2006 - Ibama/DF	<ul style="list-style-type: none"> - Conceder a Licença Prévia para continuidade do processo de licenciamento ambiental do Setor Residencial Noroeste. - Atividade licenciada: Viabilidade ambiental para parcelamento de solo destinado à Expansão Urbana - Setor Habitacional. - Contempla 26 condicionantes.
22 de março de 2007	Alteração da Licença Prévia nº 020/2006 - Ibama/DF	<ul style="list-style-type: none"> - Expedir a alteração da Licença Prévia à Área de Expansão Urbana Noroeste. - Atividade licenciada: Viabilidade ambiental para parcelamento de solo destinado à Expansão Urbana - Setor Habitacional. - Contempla 43 condicionantes.
20 de junho de 2008	Emissão do Parecer Técnico nº 36/2008 - Ibama/DF	<ul style="list-style-type: none"> - Analisa o cumprimento das condicionantes da Licença Prévia 020/2006 e aponta pendências. - Conclui que o empreendimento não reúne condições técnicas e ambientais para o recebimento da Licença de Instalação.
01 de agosto de 2008	Elaboração e Assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) nº 006/2008	<ul style="list-style-type: none"> - TAC firmado entre MPF, Ibama, GDF, Terracap e outros com condicionantes para a emissão da Licença de Instalação.
18 de agosto de 2008	Emissão da Licença de Instalação nº 008/2008 - Ibama/DF.	<ul style="list-style-type: none"> - Conceder a Licença de Instalação ao empreendimento Área de Expansão Urbana Noroeste. - Atividade licenciada: Área de Expansão Urbana Noroeste. - Contempla 49 condicionantes.

29 de outubro de 2008	Decreto nº 29.651 de 28/10/2008, publicado no DODF de 29/10/2008, p. 2 e 3.	- Em atendimento à condicionante da Licença Prévia. - Aprova a poligonal da Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE Cruls, no Setor de Habitações Coletivas Noroeste – SHCNW.
30 de janeiro de 2009	Envio do Plano de Gestão Ambiental de Implantação – PGAI ao Ibama pela Terracap.	- Elaborado em atendimento à condicionante da Licença Prévia. - Contempla os programas e ações a serem implementadas para minimizar os impactos ambientais do empreendimento.
11 de março de 2009	Emissão de Recomendação nº 004/2009 pelo Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDF) ao Ibama.	Suspensão dos efeitos da Licença Prévia nº 020/2006 e licenças posteriores, por descumprimento de exigências.
29 de abril de 2009	Alteração do Decreto de 10/01/2002 que criou a Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás.	Transfere o licenciamento da APA do Planalto Central da esfera federal para a esfera distrital; por consequência, ocorre a transferência do processo de licenciamento ambiental do Setor Noroeste do Ibama/DF para o Ibram/DF.
02 de agosto de 2010	Expede Licença de Instalação nº 033/2010 – Ibram/DF.	Autoriza a implantação do Setor de Habitações Coletivas Noroeste – SHCNW. - Contempla 70 condicionantes, exigências e restrições.
Em janeiro de 2012	Elaboração de relatório final consolidado sobre o PGAI pela NCA Engenharia que acompanhou o processo por dois anos.	Em atendimento à condicionantes da Licença Prévia. - O relatório apresenta o detalhamento das atividades realizadas, o resultado da supervisão ambiental, bem como recomendações e sugestões para a gestão ambiental do empreendimento e informa que repassou 21 relatórios mensais à

		Terracap no período de avaliação.
28 de junho de 2012	Decisão Ibram/DF nº 200.000.110/12.	Suspensão da Licença de Instalação nº 033/2010.
29 de junho de 2012	O Ibram firma Termo de Compromisso com a Terracap.	Restabelecimento da Licença de Instalação nº 033/2010.
28 de novembro de 2012	Concorrência 01/2013 – Terracap – acompanhamento do PGAI Fase II	- Em atendimento à condicionante da Licença Prévia. - Torna pública a concorrência - realizada em 09/05/2013.
09 de maio de 2013	Concorrência 01/2013 – Terracap – acompanhamento do PGAI Fase II	Suspensão de contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de engenharia, visando o gerenciamento geral dos projetos, obras e continuidade da implementação do PGAI (Fase II), Decisão nº 1958/DF do TCDF.
11/09/2013	Concorrência 01/2013 – Terracap	O Tribunal de Contas do Distrito Federal (TCDF) autorizou a retomada das obras de infraestrutura e meio ambiente do Noroeste, bairro nobre de Brasília. O edital de licitação, de R\$ 11,8 milhões, estava suspenso desde maio/2013.
19/09/2013	Recebimento de Licença de Operação nº 089/2013-Ibram/DF.	Autoriza a atividade de parcelamento de solo para fins urbanos denominado SHCNW Etapa 1.
19/09/2013	Termo de Compromisso para compensação ambiental nº 100.000.006/2013.	A Terracap torna público que firmou junto ao Ibram o Termo de Compromisso para compensação ambiental.
03/12/2013	Concorrência 01/2013 – Terracap	Licitação da 2ª etapa do Setor Noroeste. Dos 65 terrenos colocados à venda no Noroeste, 43 foram comercializados.

Fonte: Organizado pela autora

APÊNDICE C - Requisitos de sustentabilidade – Setor Noroeste

1. O projeto será desenvolvido em local inserido em comunidade já desenvolvida e com transporte público.
2. O projeto será em local com rede de água e esgoto.
3. O projeto será em local que não está inserido em área de proteção ambiental.
4. O projeto será em local que não possui áreas alagadas, como rios e lagos.
5. O projeto será em local que não está inserido em áreas agrícolas.
6. O projeto será em local que não está inserido em área de inundação.
7. O projeto garante que as calçadas e ruas do bairro tenham livre acesso à comunidade, para promover a conectividade.
8. O projeto será implantado com blocos residenciais com densidade de pelo menos 7 unidades por acre (4.046,85 m ²).
9. Garantir rigoroso controle de erosão e sedimentação durante a construção do empreendimento.
10. Garantir a implantação de uma malha urbana com densidade de comprimento de ruas não menor que 17 km a cada 2,59 km ² .
11. Disponibilizar transporte público diário para localidades externas ao Noroeste na Av. W9, em nº mínimo de 350 viagens (ida e volta = 2 viagens), para reduzir a utilização de automóveis.
12. Garantir ciclovia com pelo menos 5 km de trajeto, que atenda a pelo menos 50% dos blocos residenciais e comerciais e implantar bicicletário, de forma a incentivar sistemas de transporte alternativos e reduzir a utilização de automóveis.
13. Garantir serviço de transporte com micro-ônibus com destino ao centro comercial do próprio empreendimento.
14. Garantir gestão dos resíduos da construção, desviando pelo menos 50% dos resíduos dos aterros sanitários, redirecionando-os à reciclagem, reutilização ou recuperação.

15. Não utilizar plantas invasoras (planta daninha, erva daninha, gramíneas invasoras) no paisagismo e caso existam naturalmente no terreno, devem ser retiradas.
16. Utilizar metais e louças sanitárias nas áreas públicas do bairro adequadas às vazões especificadas, para torneiras (7,6 l/m), chuveiros (7,6 l/m) e vaso sanitário (4,9 l/m).
17. Utilizar 100% de água de reuso na irrigação do paisagismo ou implantar sistema de irrigação de gotejamento, para reduzir o consumo de água.
18. Garantir, na medida do possível, a implantação de residências de diferentes níveis econômicos e grupos etários, de forma a incentivar diversidade entre a comunidade do bairro.
19. Garantir que os blocos residenciais e comerciais atendam requisitos de forma a conservar áreas verdes, promover habitabilidade, transporte eficiente e locais com fácil acesso à trânsito de pedestres.
20. Garantir pontos de parada de transportes coletivos, protegidos das intempéries e iluminados, com avisos dos horários de parada e rotas.
21. Garantir que os traçados das ruas não criem quarteirões com lados maiores que 240 metros, para facilitar a mobilidade a pé e de bicicleta.
22. Garantir variedade de espaços abertos (praças, parques), com pelo menos 700 m ² e pelo menos 46 m de largura, perto das áreas residenciais e comerciais (acessível a uma distância a pé de 270 m ²), a fim de incentivar a mobilidade a pé, atividade física e tempo gasto nas áreas externas.
23. Garantir campos desportivos perto das áreas residenciais, de forma a incentivar o deslocamento a pé, atividade física e o tempo gasto no exterior.
24. Garantir acesso a cadeirantes, nas calçadas, parques, praças e todas as áreas públicas do bairro, de forma a promover a acessibilidade, seguindo as legislações nacionais aplicáveis.
25. Reduzir a criação de ilhas de calor em estacionamentos, por meio da implantação de pelo menos 50% dos estacionamentos sob a projeção dos edifícios.

<p>26. Utilizar materiais com conteúdo reciclado em todas as ruas, estacionamentos, calçadas e guias, sendo: a) ruas asfaltadas - o pavimento de asfalto deve possuir no mínimo 15% em volume de asfalto reciclado, ou 75% em volume de borracha asfalto, migalha asfalto ou sucata de pneus, ou 5% (do peso total), do pré-consumo ou pós-consumo de asfalto telhado de telhas; ruas de concreto e calçadas – devem conter misturas de minerais reciclados (cinzas de carvão, escórias de alto-forno granulada, cascas de cinza de arroz, etc.) e o mínimo de 10% em volume de concreto de materiais agregados.</p>
<p>27. Para iluminação exterior prover projeto que atenda apenas as áreas exigidas para a segurança e conforto, dotadas de controle automático de desligamento, além de luminárias e lâmpadas de LED ou vapor de sódio, para reduzir o consumo de energia. Deve-se criar um documento que exija o cumprimento contínuo destas normas.</p>
<p>28. Garantir a coleta seletiva (atendimento de pelo menos 2 das 3 atividades citadas): pelo menos um ponto de coleta para resíduos potencialmente perigosos (tintas, solventes, óleos, pilhas) ou localizar um ponto de coleta do governo local; pelo menos uma estação de reciclagem ou reutilização (papel, papelão ondulado, vidros, plásticos e metais) ou localizar um ponto de referência do governo local; pelo menos uma estação de compostagem (resíduos alimentares) ou localizar um ponto de referência do governo local.</p>
<p>29. Reduzir o impacto às vegetações nativas.</p>
<p>30. Cada quadra residencial deve ter fácil acesso a pelo menos 10 serviços essenciais, a uma distância não maior que 800 metros: banco, creche licenciada, centro comunitário, loja de conveniência, cabeleireiro, loja de materiais de construção, academia, spa, centros de recreação, lavanderia, biblioteca, consultório médico e odontológico, farmácia, local para cultos, posto policial, correio, restaurante, escola, asilo, supermercado, teatro).</p>
<p>31. Cumprir as orientações do item referente ao projeto, a construção e a operação dos edifícios residenciais e comerciais, para que o Setor Noroeste possa vir a ser futuramente certificado como bairro sustentável</p>

de acordo com o critério LEED-ND. As orientações também irão contribuir para a redução de emissão de gases de efeito estufa, redução de energia e água, melhor qualificação ambiental e menor impacto ao meio ambiente.

Fonte: Manual Verde, 2009 - Elaborado pela autora

APÊNDICE D - Roteiro de Entrevista com representante da AMONOR

Data:

Nome:

Função que ocupa na entidade:

Período de atuação:

- 1- Como vem sendo a atuação da Associação dos Moradores do Noroeste (AMONOR) desde a sua fundação no ano de 2013, quais os problemas enfrentados e os avanços obtidos?

- 2- Como surgiu a ideia da implantação da Câmara Comunitária do Noroeste (CCN), em junho de 2015, que congrega a Associação dos Moradores do Bairro Noroeste (AMONOR), a Associação Comercial do Distrito Federal (ACDF) e a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (Ademi) e quais as frentes de atuação da entidade?

- 3- Quais são as linhas de atuação do Grupo de Trabalho do Parque Burle Marx, instituído por meio da Portaria nº 46 do GDF, de 12/08/2015, com representantes da sociedade civil e poder público?

- 4- No seu entendimento, o documento Manual Verde, que contempla em 31 itens as diretrizes para implantação do Setor Habitacional Noroeste, vem sendo seguido e fiscalizado? Há um envolvimento no sentido de aplicar a afirmativa que consta no documento, de que todos os itens devem ser seguidos, sem exceção, “para que futuramente o Setor Habitacional Noroeste possa pleitear a certificação LEED-ND”?

- 5- Qual a sua opinião sobre a questão da imagem de bairro sustentável disseminada pelo poder público e setor privado desde o planejamento do bairro e enfatizada na comercialização das unidades?

- 6- Considerando a atuação das entidades na comunidade e a proximidade com os moradores, há contradições entre o teor discursivo da sustentabilidade e a imagem percebida pelos moradores?
- 7- Foram realizadas duas licitações pela Terracap para a venda de terrenos no bairro, sendo a 1ª etapa referente às quadras 107/307 no ano de 2009, e a 2ª etapa referente às quadras 111/311 no ano de 2013. Há previsão de novas licitações e conseqüentemente a finalização do processo de vendas de terrenos?
- 8- Como tem avançado o processo de regularização ou realocação para outras áreas relacionado às construções edificadas preexistentes na área do Setor Noroeste e na área do parque, a exemplo do Hospital Psiquiátrico, Departamento de Zoonoses, Hospital de Apoio, Clube de Ultraleves, Depósito de veículos do Detran, dentre outros?
- 9- Sobre os empreendimentos residenciais: Quais as principais construtoras dos prédios residenciais? Quantos prédios residenciais já foram entregues? Quantos moradores residem atualmente no bairro? Quais os principais problemas relacionados aos prédios residenciais?
- 10- Sobre os empreendimentos comerciais: Quais as principais construtoras dos prédios comerciais? Quantos prédios comerciais já foram entregues? Quantos prédios já têm comércio em funcionamento? Quais os principais tipos de comércio? Quais os principais problemas relacionados aos prédios comerciais?
- 11- Sobre a infraestrutura do empreendimento: Como está o acesso ao local (ruas, viadutos, alternativas de circulação)? O transporte coletivo é eficiente? Existem ciclovias? Existem equipamentos para acessibilidade de portadores de necessidades especiais?

12-Sobre a população: Como se caracteriza a população do bairro Setor Noroeste (idade, raças e níveis de renda)? Existem espaços e instituições comunitárias? Como é a participação da comunidade?

13-Sobre o desenho urbano: Foram construídas ou há projetos para praças, parques infantis ou quadras de jogos? Há viabilidade para caminhadas? Foram construídas ou há projetos para a implantação de escolas, postos policiais e prédios administrativos? Existem espaços suficientes para estacionamentos nos prédios e nas vias públicas? Foi implementada sinalização de trânsito suficiente?

14-Quanto à gestão dos recursos naturais: Quais as ações efetivas de gestão eficiente da água, energia e resíduos sólidos?

APÊNDICE E - Checklist: Princípios do Novo Urbanismo e Setor Noroeste

BAIRRO SETOR NOROESTE-BRASILIA/DF		Data:		
Descrição da característica do Novo Urbanismo	Comentários	SIM	Parcial	NÃO
I- Mobilidade				
1	Acesso e eficiência dos transportes coletivos.			
2	Oposição ao uso dos carros.			
3	Alternativas de circulação.			
4	Redução de percursos.			
5	Ciclovias.			
6	Acessibilidade.			
II- Senso de comunidade				
1	Diversidade de população (idades, raças e níveis de renda).			
2	Espaços e instituições comunitárias.			
3	Participação comunitária.			
III- Desenho urbano				
1	Valorização da arquitetura e paisagismo.			
2	Diversidade de parques e áreas verdes (parques infantis e de jogos).			
3	Espaço para acomodar os automóveis de forma adequada.			
4	Uso misto do solo.			
5	Concentração de atividades de interesses públicos (escolas), institucionais e comerciais.			
6	Preocupação com os pedestres (segurança, calçadas, sinalização).			
7	Viabilidade para caminhadas.			
8	Construções contíguas às áreas verdes.			
IV- Práticas sustentáveis				
1	Gestão eficiente dos recursos naturais (água, energia e resíduos produzidos).			

Fonte: Princípios do Novo Urbanismo americano e europeu – Adaptado pela autora