

Estado e verticalização urbana: o caso de Samambaia-DF

Daniel Furtado Morato
Cláudia Pinheiro Nascimento
Watila Portela Machado

Resumo: O presente trabalho, traz elementos numa busca por relacionar a verticalização urbana e as ações do Estado, tendo como foco a Região Administrativa de Samambaia no Distrito Federal. O trabalho tem como objetivo verificar e compreender parte das transformações socioespaciais decorrentes do fenômeno da verticalização e as ações dos agentes envolvidos, elegendo o Estado como maior mediador, através das legislações. O referencial teórico parte da definição de espaço urbano, como um espaço articulado e fragmentado, relacionando-o à verticalização como um multiplicador deste espaço, de forma sobreposta. É feita a caracterização do espaço urbano, do núcleo estudado e sua evolução. Na busca por se mensurar a relevância da RA, é abordada e contextualizada a subcentralidade da qual faz parte, esta formada por Taguatinga, Ceilândia e Samambaia que têm ganhado cada vez mais relevância no cenário distrital. Como método o trabalho elegeu: a verificação do aumento do fenômeno na RA, realizando um mapeamento a partir de imagens aéreas; a análise do aumento dos preços dos imóveis; e a distribuição do IDH na RA. Pôde-se verificar através da correlação dos dados a distribuição dos edifícios e sua relação com o indicador eleito para a análise. Podendo-se chegar à conclusões acerca do aumento do ritmo do processo, do papel do Estado nesse fenômeno, onde conseguiu-se constatar uma forte ação estatal, sobretudo, na ocupação do espaço urbano, podendo-se verificar que as transformações socioespaciais segregadoras se deram em decorrência da própria ocupação do espaço urbano da RA.

Palavras-Chave: Estado, Espaço urbano; Urbanização, Verticalização, Samambaia.

Abstract: The present study, introduce elements for the searching of the relation between urban verticalization and the actions of State, focusing the Administrative Region (AR) of Samambaia, in Federal District of Brazil. The objective of this work is to verify and understand the socio-spatial transformations, resulting from the urban verticalization, and the actions of involved agents, electing the State as the greatest mediator by legislation. The theoretical framework starts from definition of the urban space, as the articulated and fragmented space, relating it to verticalization as a space multiplier, in superposition form. Was made a characterization of the urban space, of the urban nuclei studied, and its evolution. In search for measuring the relevance of Samambaia, the subcentrality of which is forms part, is approached and contextualized by Taguatinga, Ceilândia and Samambaia, relevant nuclei in DF. As method of the work, it was chosen: the verification of the increase of the verticalization in the AR, realizing a mapping from satellite images; the analysis of rising property prices; And the HDI distribution in the AR. With this, it was possible to verify the correlation of the data, distribution of buildings and their relation with the chosen indicator for analysis. Making possible to arrive conclusions about the increase of the process rhythm, of the State role in the verticalization, making possible it was verified a strong state action, especially, in the occupation of the urban space, making possible to verify that as socio-spatial segregator transformations, in space occupation process of AR.

Key words: State; Urban space; Urbanization, Verticalization; Samambaia.

1. Introdução

A urbanização nas grandes e médias cidades, tem passado por diversas mudanças, sobretudo a partir do século XX teve sua forma modificada. As formas dentro das cidades têm mudado e deixado marcas das fases do fenômeno. A mais notável mudança recente é a verticalização, as cidades diminuíram aos poucos sua expansão, mas continuaram a crescer, porém de forma vertical.

A abordagem sobre a verticalização aqui trabalhada, busca evidenciar o papel do Estado e o capital dentro do processo. O Estado tem o papel regulador, limitador e, embora ao mesmo tempo seja o fomentador desse fenômeno, legisla, elabora parâmetros, ao passo que, fornece subsídios, oferece o espaço urbano colocando à venda, auxiliando de certa forma em sua valorização (CÔRREA, 2005).

Mas nas últimas décadas, o DF vivenciou um ritmo de verticalização muito elevado, com um número cada vez maior de edifícios na maioria das Regiões Administrativas. Até mesmo as anteriormente consideradas periferias, começam a ganhar edifícios cada vez mais altos. Na Região Administrativa de Samambaia, situada na porção sudoeste do Distrito Federal, houve nas últimas décadas uma ocorrência bastante acelerada desse processo. Onde anteriormente se limitava os edifícios de no máximo 4 andares, hoje é possível encontrar edifícios de 16 andares.

Dentro do contexto apresentado, notou-se que as localizações do núcleo urbano de Samambaia seguem um certo padrão, a partir disso, buscou-se verificar a seguintes questões: qual é a relação entre o Estado e o processo de verticalização em Samambaia? Há algum tipo de segregação espacial decorrente desse processo? Como o processo de verticalização de Samambaia se estruturou e qual sua condição atual?

No intuito de responder estes questionamentos este artigo estrutura-se em um referencial teórico, que busca contextualizar a ação e o papel dos principais agentes transformadores do espaço urbano, a apresentação dos materiais e métodos utilizados para alcançar os resultados sobre a expansão da mancha urbana de Samambaia, o processo de verticalização em Samambaia, seus agentes e condição atual e as considerações finais que

2. O espaço urbano, seus agentes transformadores e o papel que desempenham

Para analisar o espaço urbano, cabe antes entender a sua dinâmica, para tanto foi utilizada a concepção de Corrêa (2005, p. 12) de espaço urbano, “como um conjunto de usos de terra justapostos entre si sendo assim articulado e fragmentado”. Essa dinâmica transformação tem em sua lógica como agentes de acordo com Corrêa (2005, p.12): os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado, e os grupos sociais excluídos.

O espaço urbano na atualidade passa a ser concebido dentro do fenômeno da verticalização, que tem relação direta com a ideia que ascendeu durante o século XX, de melhor aproveitamento do espaço urbano (SOMEKH, 1997). Outra ideia acerca da verticalização é a de que além desse aproveitamento, o fenômeno toma forma de instrumento para a multiplicação do espaço urbano, sobrepondo-o (MENDES, 2008).

Nessa ótica, pode-se ver a ação capitalista como grande impulsionadora do fenômeno, uma vez que “O capital consegue atuar na produção do espaço urbano, para que sua (re) produção se torne viável. Desta maneira, transforma a cidade em mercadoria ao construir empreendimentos possibilitando sua multiplicação.” (SERRANO, 2010, p.7). Além disso, cabe enfatizar que a sua lógica busca um maior aproveitamento do solo, a multiplicação do capital e valorização do solo urbano. Criando novos solos, sobrepondo-os em unidades familiares múltiplas, em um espaço menor tornando o espaço cada vez mais reaproveitado, valorizado e revalorizado, tendo um contingente cada vez maior em um espaço menor. (Ramirez 1997 apud Töws 2008)

O papel do Estado nesse processo é fundamental, agindo através de zoneamentos e capital para financiamento habitacional, sobretudo, durante a segunda metade do século XX. Essa última tendência vai ficar muito mais evidente após 1964, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), aliás, o mais importante instrumento (agente financeiro) do processo de verticalização do Brasil (SOUZA, 1994 p. 129).

Em meio a isso, há evidenciada a segregação socioespacial decorrente da verticalização, pois a edificação de alto padrão em meio às cidades esconde algo, pois esse fenômeno, por se derivar de uma ação conjunta entre Estado e Capital, molda o espaço urbano de maneira a privilegiar algumas áreas em detrimento de outras, levando a uma segregação socioespacial que consiste em “tendência à concentração de determinado grupo social em área específica (VILLAÇA, 2001, p. 21).

No âmbito do DF, a verticalização vem tomando espaço, e a partir de meados de 2008, se lança, por parte de investidores, um maior olhar sobre as Regiões Administrativas. Samambaia é uma delas, tendo em vista que o coeficiente de aproveitamento era uma realidade para a ocupação dos lotes e a partir dessa época inicia sua verticalização.

2.1 Caracterização da área de estudo: Samambaia

Samambaia, foi projetada muito antes de sua fundação, este fato foi inovador e diferenciado em relação às outras Regiões Administrativas consolidadas anteriormente. O projeto urbanístico se manteve, a lógica de periferia do Plano Piloto, como das outras RAs também. O povoamento, em certo momento, com intuito de erradicar invasões, foi outro movimento repetitivo na formação do espaço urbano da RA de Samambaia.

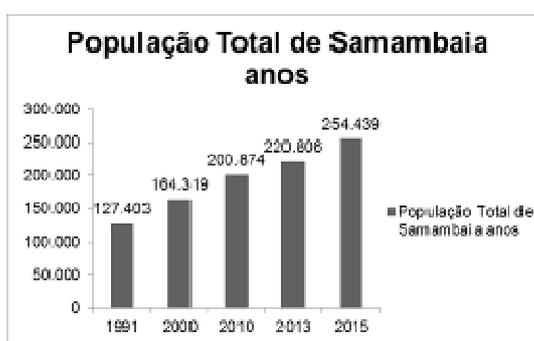
O início da implementação do “projeto Samambaia” começou em 1982. O primeiro passo do projeto foi nas quadras 401, 402 a 416 pares e o Setor de Mansões Leste. No ano de 1983, a QN 406 foi apropriada pela Cooperativa Habitacional do Exército e o SML começava a ser licitado pela TERRACAP. Os primeiros lotes foram vendidos em 1984, na QR QS QN 406 e SML. Em 1985, os primeiros moradores já ocupavam a nova cidade sem qualquer infraestrutura urbana (PDL, 1999).

De acordo com o PDL de Samambaia em 1988 tem-se a segunda fase de ocupação de Samambaia, “a SHIS (Sistema Habitacional de Interesse Social) inicia a distribuição de lotes das quadras 408 e 410. Mas o grande e rápido incremento populacional ocorre a partir de 1989 durante o governo vigente da época, quando populações ditas “faveladas” são estabelecidas nessa RA, a população na época

girava em torno de 7mil habitantes e em questão de meses passou para 50mil habitantes (PDL, 1999). O seu projeto inicial previa uma ocupação gradual para Samambaia, porém, aconteceu um crescimento exagerado com a transferência de centenas de famílias que ocupavam áreas irregulares no DF (SAMAMBAIA, 2016).

Samambaia hoje conta, de acordo com os dados da PDAD 2015, com 254.439 habitantes e de acordo com o PDL foi projetada para uma população de 330 mil. A RA conta com um sistema viário planejado, onde não se faz necessário o uso de semáforos, 3 estações do Metrô-DF com previsão de expansão incluindo duas novas estações. Samambaia foi projetada, de acordo com o seu PDL, para comportar uma população de até 330mil habitantes. Porém a RA apresenta diversos problemas hoje com a população atual, que aos poucos está chegando próxima ao limite projetado (conforme gráfico 01).

Gráfico 01 – População total de Samambaia



Fonte: IBGE Censos demográficos 1991, 2000, 2010/ Codeplan PDAD's 2013 e 2015

Ocupa 102,2 km² dos 5.783 km² do Distrito Federal (PDL, 1999), seu espaço urbano é dividido em 128 quadras, sendo duas delas industriais, algumas subdividas em quadras comerciais e residenciais, onde QR's são residenciais e QN's e QS's comerciais e outras atividades (PDL, 1999). É dividida em norte e sul a partir da linha de domínio de furnas, sendo para norte as quadras 200, 400, 600, 800 e 1000 e sul 100, 300 e 500. E em leste oeste a partir do Centro Urbano onde à leste estão situadas as quadras pares e oeste as quadras ímpares (PDL, 1999).

O meio de transporte mais utilizado para a locomoção aos locais de trabalho mais utilizado é o ônibus com 46,86% seguido pelos automóveis 24,47% e metrô 8,06% (PDAD 2015).

A renda é um fator importante para se perceber a espacialização da segregação. Em Samambaia há localidades em que a renda média da população é elevada, enquanto outras de tem renda muito baixa, realidades completamente diferentes dentro de uma mesma RA, a tabela 01, mostra as faixas de renda da população, onde pode-se notar uma maioria na faixa de 2 a 5 salários mínimos:

Tabela 01 - Distribuição dos domicílios ocupados segundo as Classes de Renda Domiciliar - Samambaia - Distrito Federal - 2015

Classes de Renda	Nº	%
Até 1 salário mínimo	5.892	10,35
Mais de 1 a 2 salários mínimos	10.407	18,28
Mais de 2 a 5 salários mínimos	24.181	42,47
Mais de 5 a 10 salários mínimos	12.320	21,64
Mais de 10 a 20 salários mínimos	3.750	6,59
Mais de 20 salários mínimos	383	0,67
Subtotal	56.933	100,00
Renda não declarada	11.632	
Total	68.565	

Fonte: PDAD 2015.

A pesquisa do PDAD (2015) ainda revela um fator no tocante à renda que é o Coeficiente de Gini¹, o valor calculado referente à RA é 0,402, isso quer dizer que há uma diferença moderada entre pobres e ricos, ainda aquém da igualdade, não tão elevada, mas representa uma desigualdade significativa dentro da RA.

3. Materiais e Métodos

Foram feitos alguns levantamentos, tendo como instrumento a cartografia, gerando-se mapas. Com o intuito de verificar a evolução da ocupação urbana de Samambaia, foi feito um levantamento com base em aerolevantamentos da Terracap do ano de 1984 até 2015. Para se verificar a verticalização, as possíveis segregações socioespaciais e o acompanhamento do fenômeno, foram feitos os levantamentos com base nas imagens disponíveis dos anos de 2009 e 2015.

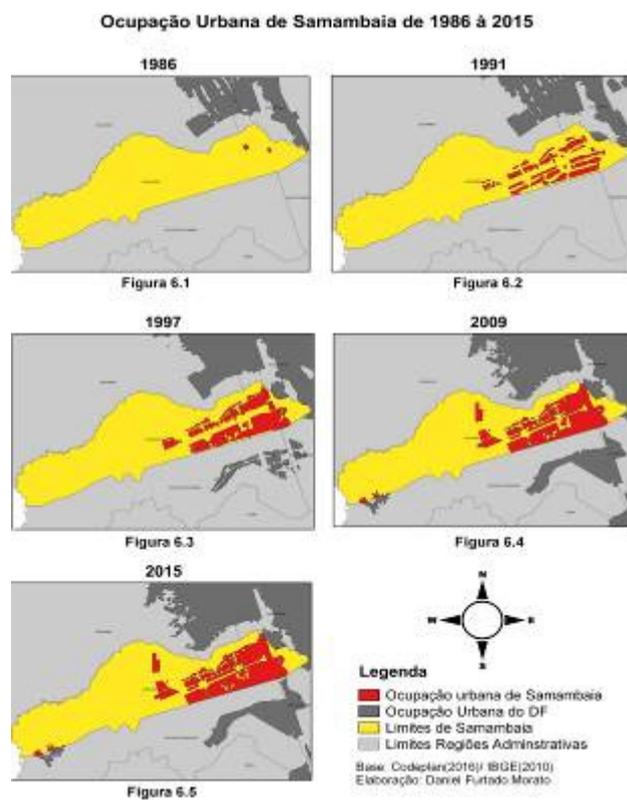
4. A expansão urbana vertical em Samambaia

Ao verificar os momentos do avanço da ocupação urbana de Samambaia, notou-se que até 1986 havia apenas um núcleo urbano, onde se situa a quadra 406 hoje e a área de Furnas. Em 1991, já se nota outra situação completamente diferente, a RA já conta com ocupação nas duas porções, tanto leste quanto oeste, como exposto anteriormente, à leste os moradores de mais alta renda, que adquiriram os imóveis a partir de financiamentos direcionados à classe média. Até o ano de 1997 constata-se que a ocupação teve uma breve expansão em ritmo mais desacelerado, mas contava ainda com muitas áreas vazias, sobretudo próxima à região das linhas de transmissão de Furnas, que não podem qualquer atividade urbana ou rural, apenas para trânsito de pessoas conforme apontado no PDL da RA. No ano de 2009, se pode notar que houve a ocupação das quadras 200 e a criação e ocupação das quadras 800 e 1000 na expansão de Samambaia (Figura 01). Pode-se dizer que pelas diretrizes de crescimento da RA, sua expansão horizontal se encontra esgotada, não sendo, portanto, planejadas outras expansões urbanas.

A partir do mapeamento pontual, pode-se verificar que até o ano de 2009, Samambaia contava com 177 edifícios com mais de 4 pavimentos, no intervalo entre 2009 e 2015 houve um aumento de 154 novas edificações, representando uma variação de 85% em 6 anos, o que, pode-se dizer, um ritmo acelerado, na figura abaixo tem-se a representação gráfica desses dados:

¹ O Coeficiente de Gini representa uma medida relativa da distribuição de renda. Mede a área entre o percentual acumulado da renda e o percentual acumulado da população. Varia de “zero” (igualdade perfeita) a “um” (desigualdade perfeita) (PDAD, 2015).

Figura 01- Evolução da ocupação Urbana de Samambaia – 1986 - 2015



Fonte: Elaborado por Daniel Morato

Pode-se notar a presença de muitos vazios na RA, o que aumenta a procura pela RA pelos incorporadores imobiliários, com a chegada do Centro Administrativo do GDF em local estratégico, dentro da subcentralidade, entre as três RAs (Samambaia, Ceilândia e Taguatinga). Um certo esgotamento da oferta de espaço das outras duas RAs, sobretudo Taguatinga, fazem com que Samambaia cresça ainda mais no mercado imobiliário, esses vazios cada vez mais ocupados por edificações verticais habitacionais, pois a expansão horizontal da RA, que já chegou ao limite que foi planejado. Todas as QR's já estão ocupadas, restando espaço apenas nas QN's e QS's que permitem usos além do exclusivamente residencial, que pelo que será apresentado na próxima seção, tendem a ser ocupados por edifícios residenciais.

4.1 Distribuição da verticalização no Espaço Urbano de Samambaia

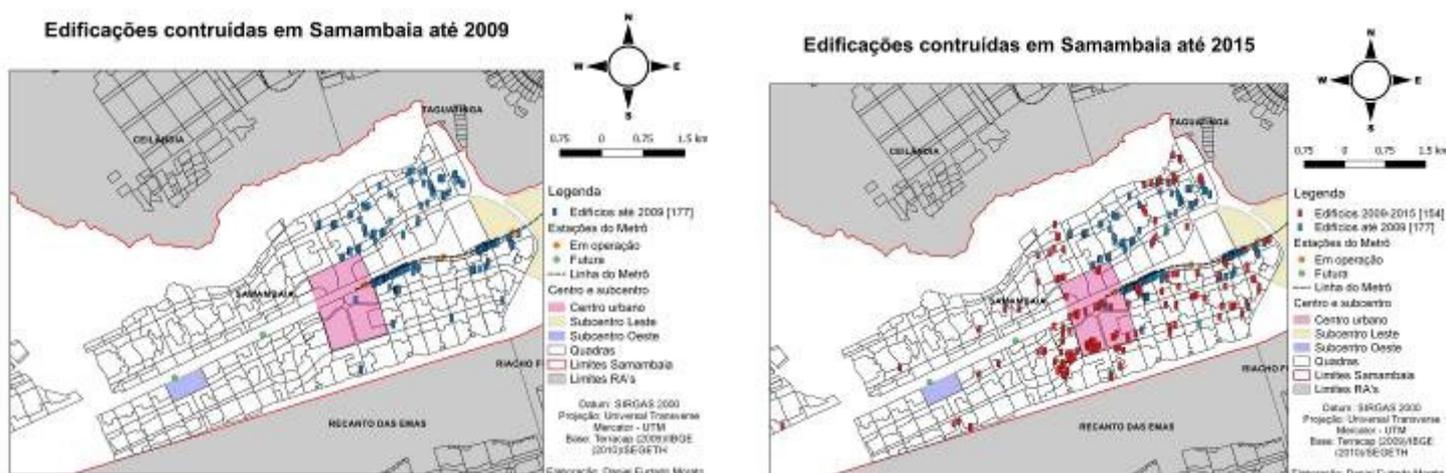
Samambaia até aproximadamente o ano 2008, não contava com edifícios altos. A Administração de Samambaia foi procurada, mas não soube precisar quando se iniciou a construção de prédios altos na RA, até a referida data a RA contava com edifícios de até quatro pavimentos, havia uma norma regulamentadora que instaurava esse limite. No próprio PDL se informa que “existem lotes cujos gabaritos permitem 3 ou 4 pavimentos(...) não estão previstos edifícios mais elevados” (PDL, 1999, p. 48).

A partir de meados de 2008, se lança, por parte de investidores, um maior olhar sobre as Regiões Administrativas. Samambaia é uma delas, tendo em vista que o coeficiente de aproveitamento era uma realidade para a ocupação dos lotes e a partir dessa época inicia sua verticalização. Abaixo, no mapeamento referente ao

ano de 2009 (Figura 02), se apresenta a situação do ano em questão, a região já contava com alguns edifícios mais elevados.

Os pontos de maior concentração, até por ser um atrativo para moradores, ficavam próximas ao metrô, mas nota-se também outros edifícios em outras localidades. Havia a alta presença de edifícios de até 4 pavimentos na forma de conjuntos habitacionais.

Figura 02 - Mapa das Edificações Construídas em Samambaia até o ano de 2009 e até 2015

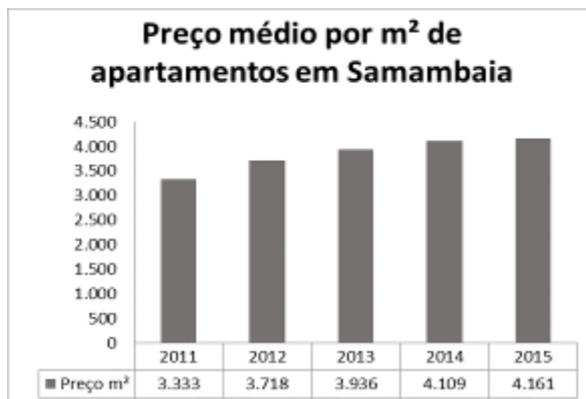


De acordo com o levantamento realizado até o ano de 2009 Samambaia contava com 177 edificações de 4 andares ou mais, principalmente de uso residencial. As edificações em sua grande maioria, ou até mesmo sua totalidade, estão localizadas próximas às estações do metrô, demonstrando-se assim que há a influência desse fator, uma vez que para o mercado imobiliário, o metrô é um grande fomento para a RA.

No intervalo entre o ano de 2009 e 2015, pode-se notar (Figura 02b), houve um incremento de edificações na RA. Nesse período há o incremento de 154 novas edificações em Samambaia, isso corresponde a uma variação de 85% no número de edifícios, que aumentou num intervalo de 6 anos de 177 (2009), para 331 (2015). Também se pode notar o início da verticalização do anteriormente vazio, Centro Urbano da RA, bem como a verticalização de outras localidades da RA.

Nesse período também houve a continuação da valorização preço do m² de apartamentos de Samambaia, com uma variação de 24% no período. O processo assim pode ser considerado acelerado e comprova a lógica de valorização das áreas atraindo investimentos para as áreas fora do centro da capital (Gráfico 02).

Gráfico 02 - Preço médio do m² de apartamentos em Samambaia de 2011 a 2015



Fonte: SECOVI/ECONSULT

A primeira fase de verticalização se deu ao longo da história da RA com a construção de edifícios de até 4 andares contando com financiamentos, como visto no Referencial teórico. Esses edifícios ocupam lotes do tipo CSIIR 1 bem como CSIIR 3 ao longo das avenidas principais, RO 3 nas entrequadradas e RE 3 margeando o metrô da RA.

Fazendo-se também notar o a importância que o metrô teve para a consolidação dessa área, por trazer a acessibilidade de transporte não tão presente em outras RAs. Pode-se concluir, a partir do mapeamento disponível na LUOS, que nas áreas próximas às principais vias de Samambaia se encontram os lotes do tipo CSIIR 3 que são previstas na LUOS, para desenvolvimentos de atividades ao longo de vias de atividades, centros e subcentros urbanos. Há muitas unidades dessa categoria sendo ocupadas por edifícios residenciais com o gabarito de acordo com o limite permitido.

Os edifícios de aproximadamente 8 andares, em geral na RA, estão em lotes do tipo CSIIR 1 ao longo das principais avenidas, como nas figuras, característica também de outras partes da RA. No Centro Urbano como definido no PDL compreende à localização com maiores lotes, do tipo CSIIR 2, pois é a de maior coeficiente de aproveitamento, nessa localidade, de acordo com o quadro de parâmetros de ocupação do solo da Região Administrativa de Samambaia, onde são permitidas edificações de até 16 pavimentos. Como visto anteriormente as fisionomias presentes nessa parcela da RA estão dispostas na Figura 04.

Nas Figuras 03.1., 03.2, 03.3 e 03.4 estão sendo enfatizados os empreendimentos que se localizam no Centro Urbano na porção Sul, sobretudo, na quadra 501, são condomínios de alto padrão, em lotes de maior coeficiente de aproveitamento da RA, com alturas conforme os parâmetros. Os Edifícios impressionam pela altura visto que a área no PDL conta com coeficiente de aproveitamento 6. A localização no Centro Urbano, é diferencial pois conta com a proximidade ao metrô, fórum, administração da RA e principalmente vias estratégicas de saída da RA que são a DF-459 que liga à Ceilândia e a BR – 060/EPNB.

Figura 03 – Edificações no Centro Urbano de Samambaia



Figura 03.1 - Empreendimento no Centro Urbano, quadra 301



Figura 03.2 - Empreendimento no Centro Urbano, quadra 301, visto do fórum da RA



Figura 03.3 - Empreendimentos no Centro Urbano, quadra 301



03.4 - Administração de Samambaia e edifícios do Centro Urbano ao fundo

Fonte: Verificação em Campo de Daniel Morato (2016)

Para o subcentro Oeste ainda não foram definidos os demais parâmetros nem o loteamento, estudos estão sendo feitos sobre as destinações, apenas o coeficiente de aproveitamento 4, mas o que se espera é que haja algo parecido com o que ocorre no Centro Urbano, mas com alturas menores. O diferencial do metrô nesse setor será provavelmente um fator atrativo, já que está planejado o terminal de Samambaia para essa localidade que também conta com fácil acesso à BR – 060.

Ao longo da RA constam vários lotes do tipo CSIIR ocupados por edificações residenciais de alturas variadas conforme o que é permitido, com o limite máximo de até 12 pavimentos.

Como se pôde constatar, a presença do Estado no que diz respeito à formação do espaço urbano, as suas ações são bastante presentes. Em certos momentos atuou como mediador quanto à destinação correta dos lotes, em contrapartida fomentador da verticalização, colocando-a até mesmo como solução para a RA. Como se pôde constatar também há ainda muitos lotes não ocupados ao longo da RA e seus usos diversos permitem diversas atividades, incluindo a de habitação como já é uma realidade da RA, logo pode-se inferir que a verticalização ainda está em seu ponto inicial, a tendência é que se aumente mais o ritmo desse fenômeno.

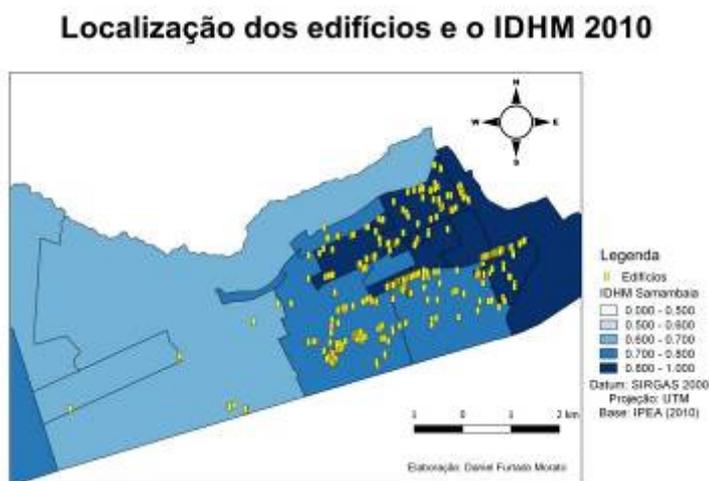
4.2 Verticalização e IDHM

Partindo do que Villaça (2001) define como segregação socioespacial compreendida como, “tendência à concentração de determinado grupo social em área específica, sem, portanto haver exclusividade”(2001, p. 21). Pode-se dizer que a verticalização

se associa à segregação, uma vez que há o incentivo ao financiamento de imóveis, principalmente no que tange à classe média.

O IDHM por reunir variáveis diversas em sua composição é um importante indicador para auxiliar nessa análise. Abaixo temos o mapa da RA de Samambaia dividido em UDH's e seus respectivos IDHM's (Figura 04).

Figura 04 – Localização dos Edifícios em Samambaia e o IDHM 2010



Fonte: IPEA.

Pode-se constatar que as áreas de IDH mais elevados, são respectivamente as áreas com maior número de edifícios elevados, e as de IDHM mais baixo de menor número, a localidade onde está situado o centro urbano, tende a ter hoje um IDH também elevado, o que possivelmente se comprovará no próximo Censo do IBGE.

Mas não fica claro se o IDHM é mais elevado por conta das edificações ou as edificações que se localizam por conta dos fatores que influenciam o IDHM. Fato é que na porção em que o IDHM é maior a urbanização se deu de forma diferente, enquanto a porção oeste teve a ocupação pelos ditos periferizados, a porção leste teve sua ocupação a partir de programas habitacionais direcionados à classe média. Fato semelhante aos dias atuais em que a maioria dos empreendimentos contam com financiamentos pelo MCMV (Minha Casa Minha Vida) em moldes semelhantes. Outro fator são os serviços essenciais que contribuem para a elevação, como o hospital da cidade e o sistema de transporte, sendo o principal, e mais representativo o metrô, que é como já afirmado um grande atrativo por parte dos agentes imobiliários para essa RA e contribuem para o indicador mais alto.

Considerações Finais

O espaço urbano do Distrito Federal sempre foi escasso, quando novos agrupamentos se formavam, a população contida ali era remanejada, no intuito de erradicar invasões foram criadas as Regiões Administrativas do Distrito Federal.

A Região Administrativa de Samambaia aparece como um dos alvos dos empreendimentos imobiliários, mas com vantagens em relação às demais pelo subcentro no qual está inserida. O lançamento do programa Minha Casa Minha

Vida, na última década foi um dos fatores decisivos para o crescimento vertical da RA, demonstrando uma relação entre Estado e mercado imobiliário.

Em relação à questão sobre a relação entre Estado e o processo de verticalização de Samambaia, pode-se afirmar que há uma relação estreita, o Estado age como limitador e possibilitador que ocorre através principalmente dos planejamentos. A possibilidade de edifícios altos se deu a partir do uso de um instrumento legal mais moderno que foi o coeficiente de aproveitamento. A Lei de Uso e Ocupação do Solo é um outro instrumento que possibilita e até mesmo atrai o capital. Pode-se dizer que para a verticalização o papel do Estado é fundamental, desenhando o espaço urbano e indicando os locais mais propícios para a instalação, a ação estatal acaba contribuindo para que o fenômeno da verticalização aconteça.

Sobre a verticalização ter o aspecto segregador, não se pode afirmar, há sim uma diferença entre as localidades que abrigam os edifícios e as demais com base no IDH, mas outros fatores podem influenciar, como se pôde constatar a ocupação urbana da RA teve momentos diferentes e população de origens diferentes, pode ser dessa relação que haja uma segregação, mas não por parte do fenômeno da verticalização em si.

Outras relações também podem ser feitas, outros aspectos da verticalização precisam de atenção, bem como do espaço urbano de Samambaia. Fatores ambientais praticamente não estão sendo tratados enquanto a RA cresce cada vez mais e as áreas verdes estão dispersas, até mesmo longe dos principais núcleos urbanos da RA em formação.

Para um futuro próximo, é necessário repensar o ritmo de crescimento desse fenômeno, Águas Claras enfrenta diversos problemas, pois essa relação espaço multiplicado e população causa problemas, que podem se tornar irreversíveis, a relação entre a legislação que modificou ao longo do tempo se adaptando ao interesse imobiliário deve ser estudado. Então um controle no ritmo pode se fazer necessária, a população hoje está aos poucos chegando ao planejado que é 330mil, áreas vazias ainda são encontradas em abundância na RA, se todas forem ocupadas por edifícios elevados, tão breve poderemos ter o esgotamento do espaço urbano de Samambaia e problemas semelhantes aos enfrentados por Águas Claras, o que leva a um repensar sobre este espaço.

Referências Bibliográficas

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005, 94p.

Distrito Federal. CODEPLAN. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios**: Distrito Federal. Brasília, 2011.

_____. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios**: Samambaia. Brasília, 2013.

_____. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios**: Samambaia. Brasília, 2015.

_____. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios**: Ceilândia. Brasília, 2016.

_____. **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios:** Taguatinga. Brasília, 2016.

Distrito Federal. Governo do Distrito Federal. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial: Documento técnico.** Brasília, novembro de 2009.

Distrito Federal. Governo do Distrito Federal. **Plano Diretor Local de Samambaia: Memorial técnico.** Brasília 1999.

Distrito Federal. **Lei Complementar nº 370, de 2 de março de 2001.** Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Samambaia RA XII . DF.

Distrito Federal. **Projeto de Lei Complementar nº79, de 2013.** Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Brasília 2013.

MENDES, Cesar Miranda; TÖWS, Ricardo Luiz. **Geografia da verticalização urbana: em algumas cidades médias no Brasil.** Maringá: Editora da Universidade Estadual de Maringá, 2009, 135 p.

SAMAMBAIA. **Conheça a RA.** 2016. Disponível em: <<http://www.samambaia.df.gov.br/category/sobre-a-ra/conheca-a-ra/>> Acesso em: 12 de set. 2016.

SERRANO, Agnes França. **O Processo de Verticalização em espaços urbanos: o exemplo de Águas Claras-DF.** In: Encontro Nacional dos Geógrafos, XVI. 2010, Porto Alegre *Anais...*Porto Alegre, 2010, 10 p.

SERRANO. Agnes França. **A implantação do centro metropolitano de Brasília-DF e as transformações do espaço intraurbano.** Dissertação (Mestrado) Universidade de Brasília, 2014, 155p.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador.** São Paulo: FAPESP, 1997.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo.** São Paulo: Hucitec; EdUSP, 1994.

SOUZA, Sérgio Magno Carvalho e CIDADE, Lúcia Cony Faria. **O centro e a Centralidade na Estrutura Urbana: um debate teórico.** In: Encontro Nacional dos Geógrafos, XVI. 2010, Porto Alegre *Anais...*Porto Alegre, 2010, 10 p.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** 2ª Ed. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP/Lincol Institute, 2001, 376 p.