

MIGRAÇÃO DA CLASSE MÉDIA NO DISTRITO FEDERAL O que justifica a opção por morar fora do Plano Piloto de Brasília

Migration of the middle class in the Federal District What justifies the option to live outside the Brasília Plano Piloto

A. Flávio Rodrigues Ferraz

UnB, Brasil

ferraz.frf@gmail.com

RESUMO

O presente artigo buscou investigar a migração da classe média de Brasília do Plano Piloto, antes o local preferido desse extrato social, para condomínios verticais fechados em regiões nas bordas da área tombada da capital do Brasil. Para a investigação foi utilizada a pesquisa exploratória com o envio de formulários eletrônicos para os moradores de dois condomínios. Foi realizado ainda um relatório fotográfico no intuito de demonstrar as diferenças em termos de equipamentos de lazer. Os dados foram analisados e evidenciaram a necessidade de estudos mais aprofundados para entender melhor e propor ações para impedir ou mitigar os danos decorrentes do que parece ser uma tendência de desvalorização do Plano Piloto que via de regra desemboca na deteriorização da região.

Palavras-chave: Migração, Plano Piloto, condomínios,

Linha de Investigação: 3: Dinâmicas Urbanas.

Tópico: Cidade pós-crise e dinâmicas socio-espaciais.

ABSTRACT

This article sought to investigate the migration of Brasília's middle class from Plano Piloto, previously the preferred location of this social extract, to closed vertical condominiums in regions on the edges of the protected area of the capital of Brazil. For the investigation, exploratory research was used, sending electronic forms to the residents of two condominiums. A photographic report was also carried out in order to demonstrate the differences in terms of leisure equipment. The data were analyzed and evidenced the need for further studies to better understand and propose actions to prevent or mitigate the damage resulting from what appears to be a devaluation trend in the Plano Piloto that usually leads to the deterioration of the region.

Keywords: Migration, Plano Piloto, condominiums.

Research line: Urban dynamics.

Topic: Post-crisis city and socio-spatial dynamics

Introdução e informações gerais sobre o artigo

Ícone do modernismo, Brasília, capital do Brasil, celebrará 60 anos em 2020, a cidade inovadora está envelhecendo, a prova dessa afirmação aparece nos edifícios, vias, calçadas, monumentos ou no noticiário, por exemplo, no início de 2018 parte de um viaduto veio abaixo em plena manhã do mês de fevereiro. Felizmente as perdas foram apenas materiais.

Brasília é fruto da capacidade do povo brasileiro que conseguiu erguer uma nova *urbs* em pouco mais de três anos, e que desde então vem construindo uma *civitas* única, agraciada com contribuições culturais e de costumes de todos os cantos do país, resultando em um valor final maior que a soma das partes. Do ponto de vista projectual, a cidade teve definidas quatro escalas urbanas que foram tombadas pela UNESCO como patrimônio mundial. São elas: a monumental, com a Esplanada dos Ministérios, a gregária, com os setores de diversão sul e norte, a bucólica, com os grandes espaços verdes e jardins, e finalmente, a escala residencial.

Representando a escala residencial, a superquadra apresentou uma substancial inovação no modo de morar, propalada como uma forma mais harmônica e democrática de apropriação da cidade. Contudo, de fato, essa região jamais foi acessível a todos; as habitações precárias foram retiradas, com os ocupantes enviados para regiões administrativas distantes, o exemplo mais notório é a Ceilândia, distante 30 Km do centro da capital; seu nome deriva da sigla CEI, Campanha de Erradicação das Invasões. Como parte desse *apartheid* social, o Plano Piloto sempre foi um dos locais preferidos pelas classes médias e alta, entre elas as habitações coletivas das Asas Sul e Norte.

Para entendermos a dinâmica urbana da capital do Brasil, faz-se necessária uma breve explanação de como se deu sua fixação no Planalto Central brasileiro. Em meados do anos 1950, quando se decidiu pela mudança da capital, foi escolhido o sítio para implantação da nova capital. Em seguida, foram desapropriadas milhares de propriedades, sendo que toda terra passou a ser propriedade do governo federal, que por sua vez a transferiu para uma empresa estatal chamada TERRACAP. O novo estado brasileiro foi batizado de Distrito Federal, compreendendo uma área de 5.802 km², sendo Brasília a parte central desse ente federativo.

A TERRACAP tem como função gerir suas propriedades e promover leilões das terras e orientar o desenvolvimento urbano, ocorre que essas funções não são desempenhadas a contento, proporcionando terreno fértil para invasões de toda ordem, desde assentamentos de populações carentes, até condomínios de luxo. A parte ordenada de alienação de terrenos públicos, via de regra, se dá nos lotes destinados a habitações de uso coletivo. Os maiores parcelamentos para edifícios multifamiliares são os setores Sudoeste e Noroeste. O monopólio da posse dos terrenos regularizados faz com que a TERRACAP precifique os terrenos como bem entende, fazendo com que os lotes tenham valores de arrematação elevados. Esse custo alto da terra, aliado a uma concentração de poucas construtoras, faz com que o metro quadrado seja caro, sobretudo nas áreas centrais e adjacentes ao Plano Piloto.

Retornando ao modelo da superquadra, esse se apresenta de uma forma singular no ordenamento territorial e edílico brasileiro. O Sistema de pilotis se configura pela venda dos terrenos em forma de projeção, de tal modo que os proprietários podem dispor livremente do subsolo e do primeiro andar em diante, o térreo, chamado de pilotis, não pode ser cercado, sendo permitida a ocupação de apenas 40% de sua área, o restante é considerado área pública, daí a proibição de fechamento e a colocação de obstáculos à livre circulação de pessoas.

Tal característica se restringe ao Plano Piloto. Nas demais regiões administrativas, os condomínios fechados são permitidos. O resultado tem sido o lançamento de diversos empreendimentos com lazer completo e a promessa de segurança garantida por muros e controle de acesso. Tais características tem atraído cada vez mais pessoas de elevado poder aquisitivo, que num passado recente optavam pelo Plano Piloto para morar. Segundo dados do Mercado imobiliário local, o m² dos apartamentos em condomínios conhecidos como Park Sul e partes da Região Administrativa Guará II está com valores superiores aos praticados para as Asas Sul e Norte.

O avanço no número de condomínio fechados tem aumentado em razão da violência urbana que permeia o Brasil. De acordo com o Atlas da Violência de 2019, publicado pelo Fórum Brasileiro de Segurança Pública, em 2017 foram 65602 homicídios, equivalente a 31,6 mortes por grupo de cem mil habitantes.

O objetivo então será entender a atual dinâmica social da classe média, em especial a jovem, de Brasília, no que parece ser um deslocamento desta camada da população para outras partes do Distrito Federal. Para tanto, a presente pesquisa se valeu de uma pesquisa exploratória, realizada com moradores de dois condomínios, um no setor Park Sul, Park Sul Prime Residence, e o outro no Guará II, Super Quadra Atlântica.

1. Metodologia e Desenvolvimento

O exíguo tempo disponível e a dificuldade de acesso a informações dos edifícios, inviabilizou uma investigação estatística que representasse com mais precisão a visão dos moradores quanto ao estilo de morar e suas escolhas em termos de local, facilidades, questões estéticas, de lazer e segurança. A opção foi adotar uma pesquisa exploratória, foram enviados questionários elaborados na plataforma GOOGLE, para todos os moradores, via grupos de WHATSAPP, dos respectivos prédios.

Foram realizadas pesquisas nos sites de compra e venda de imóveis: www.dfimoveis.com.br e www.dfimoveis.com.br, para determinar o valor do metro quadrado nos condomínios Park Sul Park Sul Prime Residence e Super Quadra Atlântica. Para as Asas Sul e Norte, os valores estão disponíveis no boletim de Conjuntura Imobiliária de dezembro de 2019, amostra de novembro de 2019, último disponível. Pode ser acessado no site <http://secovidf.com.br/> da SECOVI DF, entidade responsável por representar as empresas de compra e venda de imóveis, as imobiliárias, as administradoras de imóveis e as incorporadoras

Os valores do boletim de Conjuntura foram empregados diretamente por já apresentarem o valor médio. Já os valores de metro quadrado foram calculados pela média de dez anúncios distintos para cada tipo de imóvel de acordo com o número de dormitórios. Os valores constam da tabela 01 no item 2.3 dados do mercado imobiliário.

O relatório fotográfico foi realizado pelo autor em pesquisas de campo.

1.1. Questionário

Os questionários foram idênticos, compostos por nove quesitos, reproduzidos a seguir.

2.1.1. Apresentação da pesquisa

A classe média formada por jovens famílias tem optado por residir fora do Plano Piloto habitual, Asas Sul e Norte. Para tentar entender esses deslocamentos, estou realizando uma pesquisa junto aos moradores deste condomínio. O presente questionário tem caráter anônimo e exclusivamente acadêmico, sendo proibido o uso das informações aqui prestadas para outros fins. Quaisquer esclarecimentos podem ser obtidos via e-mail, para ferraz.frf@gmail.com, arquiteto e urbanista, PhD. A pesquisa se destina ao XII SIIU, Seminário Internacional de Investigação em Urbanismo, com informações disponíveis no site <http://siiu2020.fa.ulisboa.pt/index.php/pt/informacoes>.

2.1.1.1 Perguntas

1. Quantos quartos tem o seu apartamento:
 - a) Um quarto;
 - b) Dois quartos;
 - c) Três quartos;
 - d) Quatro quartos.
2. Em relação à sua ocupação principal, em qual região administrativa você trabalha:
 - a) RA I;
 - b) Outra.
3. Em relação à sua opção pelo condomínio em que reside, qual o fator mais determinante:
 - a) Segurança;
 - b) Idade do prédio;
 - c) Estética do prédio;
 - d) Equipamentos de lazer;
 - e) Distância do trabalho.
4. Em relação à segurança, você considera o condomínio fechado mais seguro:
 - a) Muito Seguro;
 - b) Razoavelmente Seguro;
 - c) Pouco Seguro;
 - d) Inseguro.
5. Em relação ao modelo de Pilotis adotado no Plano Piloto, você o considera seguro:
 - a) Sim;
 - b) Não;
 - c) Indiferente.
6. Em relação à idade do prédio, o quanto você a considera importante:
 - a) Muito;
 - b) Razoavelmente;
 - c) Pouco;
 - d) Indiferente.
7. Em relação à estética do prédio em que reside, o quanto você a considera importante:
 - a) Muito;
 - b) Razoavelmente;

- c) () Pouco;
d) () Indiferente.
8. Em relação aos equipamentos de lazer, o quanto você considera importante:
a) () Muito;
b) () Razoavelmente;
c) () Pouco;
d) () Indiferente.
9. Em relação à distância do trabalho, o quanto você a considera importante:
a) () Muito;
b) () Razoavelmente;
c) () Pouco;
d) () Indiferente.

2.2. Respostas

Do condomínio Super Quadra Atlântica, doze moradores responderam. Em relação ao perfil dos imóveis, o prédio possui apenas unidades de três e quatro quartos. Segundo informação da síndica, são 176 apartamentos de três quartos e 132 de quatro quartos, totalizando 308 unidades, As respostas foram:

66,7% residem em unidades de três quartos e 33,3% em unidades de quatro quartos;

36,4% trabalham na RA I, Plano Piloto;

Segurança, com 50% e equipamentos de lazer com 33,3% foram os fatores determinantes para a escolha dos imóveis;

66,7% consideram o condomínio fechado muito seguro e 33,3% o consideram razoavelmente seguro;

100% das respostas consideraram o modelo de pilotis do Plano Piloto inseguro;

No tocante à idade do prédio, 41,7% consideram muito importante e 50% razoavelmente importante;

Em relação à estética, 25% consideram muito importante enquanto 58,3% acham razoavelmente importante;

A respeito dos equipamentos de lazer, 66,7% consideram muito importante e 33,3% razoavelmente importante;

Em relação à distância do trabalho, 58,3% pensam ser muito importante e 41,7% razoavelmente importante.

O condomínio Park Sul Prime Residence, reportou 27 questionários. O condomínio conta com 32 coberturas, 362 unidades de dois quartos, 204 unidades de três quartos e 72 unidades de quatro quartos, totalizando 676 unidades. As coberturas foram vendidas sem divisão interna ou qualquer acabamento, ficando a cargo do proprietário todas as obras de alvenaria e acabamento, cabendo a ele também a definição da planta baixa. Via de regra, os proprietários fizeram três quartos na parte superior e uma sala de TV no pavimento inferior apto a servir como quarto dormitório.

As respostas foram sintetizadas da seguinte forma:

37% moram em apartamentos de dois quartos, 33,3% em apartamentos de três quartos e 29,6% em apartamentos de quatro quartos;

57,7% trabalham na RA I, Plano Piloto;

44,4% escolheram o condomínio pela segurança e 51,9% por causa dos equipamentos de lazer;

33,3% consideram o condomínio fechado muito seguro enquanto 66,7% o consideram razoavelmente seguro;

77,8% consideram o modelo de pilotis do Plano Piloto inseguro, 14,8% seguro e 7,45 acham indiferente;
Em se tratando da idade do prédio, 55,6% acham muito importante, 33,3% razoavelmente importante, 7,4% pouco e apenas 3,7% são indiferentes;
Para 40,7% a estética do prédio é muito importante, 48,1% consideram razoavelmente importante;
A maioria, 92,6% consideram os equipamentos de lazer muito importantes, o restante, 7,4% consideram razoavelmente importantes;
Em relação à distância do trabalho, empatam em 44,4% as opções muito e razoavelmente importante, somente 11,1% são pensam ser indiferente;

2.3.1. Dados do mercado imobiliário

Os valores dos imóveis por metro quadrado foram obtidos de duas formas, no boletim de Conjuntura Imobiliária de dezembro de 2019 e sites de vendas de imóveis.

o SECOVIDF divulga mensalmente um boletim com os valores dos imóveis, discriminados por tipo, comercial ou residencial, número de dormitórios e valor do metro quadrado para venda e locação. Os valores são divididos por Região Administrativa ou bairro. No Plano Piloto existem dados para as Asas Sul e Norte. Em relação aos condomínios Park Sul Prime Residence e SQA, não existem dados discriminados em razão de serem empreendimentos diferenciados em termos de serviços ofertados para os condôminos. Ademais, o condomínio Park Sul Prime Residence situa-se no setor conhecido como Park Sul, contudo, oficialmente esse setor ainda não foi desmembrado da Região Administrativa Guará II. Os valores obtidos estão demonstrados na tabela 01:

Bairro/condomínio	Número de dormitórios				Média
	1	2	3	4	
Asa Norte	8119,05	8730,16	8175,18		8341,46
Asa Sul	10000	7020,83	7703,7		8241,51
Prime Residence	10206,82	11328,67	12650,46	10855,62	11260,39
Super Quadra Atlântica			10131,73	9926,86	10029,30

Tabela 1. valores de metro quadrado das áreas pesquisadas.

Da análise dos valores médios do metro quadrado verifica-se que tanto o condomínio Park Sul Prime Residence quanto o condomínio Super Quadra Atlântica apresentam-se mais caros do que as Asas Sul e Norte do Plano Piloto. Na comparação entre o Park Sul Prime Residence e as Asas, o metro quadrado custa em média, 35% a mais. A Super Quadra Atlântica fica em torno de 21% mais valorizado.

2.3. Relatório fotográfico

Foi realizado um levantamento de campo a fim de registrar as condições de conservação e estética de edifícios nas Asas Sul e Norte. Para analisar as condições dos edifícios e dos equipamentos de lazer nas Asas Norte e Sul foram escolhidas aleatoriamente duas quadras em posições opostas, no caso, as quadras 113 de cada Asa, chamadas SQN e SQS 113, abreviações de Super Quadra Sul e Super Quadra Norte. Além dos condomínios Park Sul Prime Residence e Super Quadra Atlântica.

2.3.1. Super Quadra Atlântica

O relatório fotográfico apresenta um complexo de prédios de construção recente, com padrão de acabamento de alto nível e sistema de manutenção eficiente. O condomínio possui diversos equipamentos de lazer, tais como piscina aquecida coberta, piscina descoberta, quadra de areia, quadra poliesportiva, parque infantil, praça e pista de caminhada no interior da propriedade. Foram selecionadas apenas algumas fotografias para demonstrar os equipamentos disponíveis.

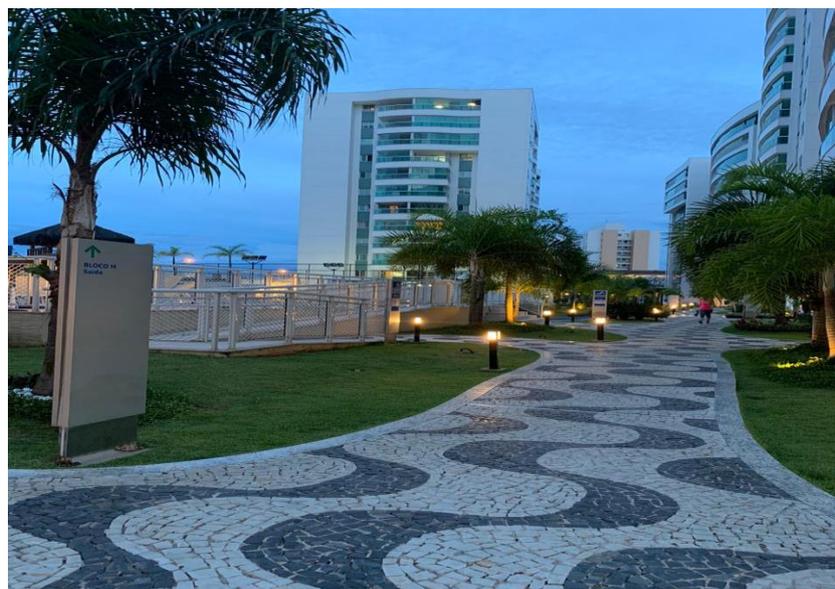


Figura 1 Vista do interior do condomínio. Fonte: o autor.



Figura 2 quadra de esportes. Fonte: o autor.

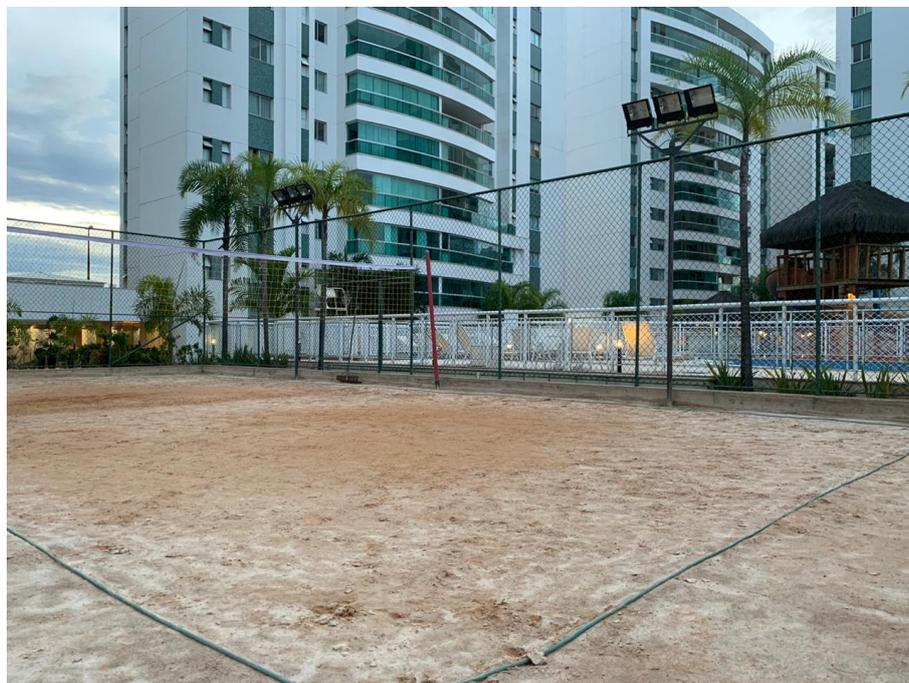


Figura 3 quadra de areia. Fonte: o autor.



Figura 4 brinquedos infantis. Fonte: o autor.

2.3.2. *Park Sul Prime Residence*

Tal qual o condomínio Super Quadra Atlântica, o residencial Park sul possui uma gama considerável de equipamentos de lazer. O complexo é maior, com 676 apartamentos frente aos 308 do outro empreendimento. A face do maior volume, o Park Sul Prime Residence oferece mais opções de lazer sem onerar o condomínio. Por outro lado, mais moradores fazem com que a procura pelas instalações seja maior. As fotos a seguir demonstram que se trata de um complexo similar a alguns resorts que existem no país, com parque de piscinas e outras comodidades que atraem várias famílias que buscam a segurança, prometida pelo modelo de condomínio fechado, bem como as instalações de lazer sem precisar sair do conjunto onde vivem. As razões para as pessoas preferirem não sair dos condomínios onde moram parecem guardar relação com dois fatores principais: a segurança, onde saídas do complexo são potenciais situações de risco; e o trânsito, na medida em que Brasília é uma cidade rodoviária, com prioridade dada ao meio de transporte individual, com transporte público de baixa qualidade. O resultado são ruas cheias e dificuldade para encontrar estacionamento, fazendo com que as pessoas optem por permanecer em casa e ali mesmo terem os equipamentos de lazer disponíveis.



Figura 5 fachada principal. fonte: o autor.



Figura 6 vista aérea da área de lazer. Fonte: imoveis mitula. disponível em <https://imoveis.mitula.com.br>.



Figura 7 jardim interno. Fonte: o autor.



Figura 8 parque infantil. Fonte: o autor.

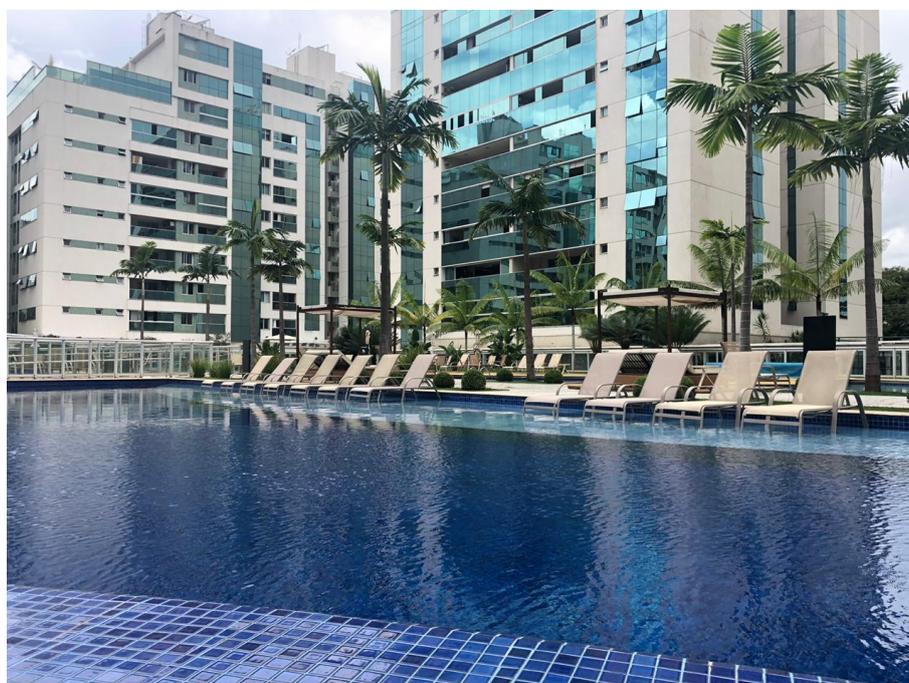


Figura 9 piscina. Fonte: o autor.

2.3.3. Asa Norte SQN 113.

As fotografias da SQN 113 mostram uma quadra com edifícios demandando manutenção, além disso, as áreas comuns e de lazer também encontram-se em estado precário para uso e circulação de pessoas. A quadra de esportes, por exemplo figura 10, está em péssimo estado, com seu entorno totalmente danificado. as calçadas, figura 12, apresenta piso rachado e irregular, inapropriado, sobretudo para pessoas com dificuldade de locomoção ou portadores de necessidades especiais.



Figura 10 Quadra de esportes. Fonte: o autor.



Figura 11 fachada de um dos prédios da quadra. Fonte: o autor.



Figura 12 calçada da quadra com sinais de deterioração. Fonte: o autor.

2.3.4. Asa sul SQS 113

As condições de conservação da SQS 113 são melhores do que as da SQN 113. Os edifícios são melhor mantidos ou estão passando por reformas. No centro da quadra existe uma grande área verde, gramada, rodeada por árvores onde também se encontra o parque infantil. Apesar da melhor condição de conservação, os equipamentos públicos e a estética dos prédios não se comparam com aqueles encontrados nos condomínios analisados. Novamente, o que deveria ser uma qualidade, os prédios em pilotis totalmente abertos e com grandes massas de vegetação, na prática traduz a sensação de insegurança para alguns, que associam permeabilidade com facilidade para assaltos e fugas dos criminosos.

As figuras 13, 14 e 15 ilustram as afirmações acima, é possível observar muitas árvores, um grande gramado e uma fachada de um edifício residencial em bom estado. No instante em que as fotos foram tiradas, na figura 14 é possível ver crianças de uma escola pública situada na mesma quadra desenvolvendo atividades recreativas. Chama atenção também a ausência de pessoas caminhando pelas vias ou desfrutando das sombras abundantes que as árvores propiciam. O número de veículos estacionados evidencia a condição de cidade rodoviária, com a prioridade dada ao automóvel.



Figura 13 área verde na SQS 113 com prédio residencial ao fundo. Fonte: o autor.



Figura 14 parque infantil no interior da SQS 113. Fonte: o autor.



Figura 15 prédio residencial em bom estado de conservação. fonte: o autor.

3. Análise dos dados

Guardadas as ressalvas de não ter sido realizada uma pesquisa estatística que represente com fidedignidade a universo amostral, a presente investigação indica uma tendência de mudança nas escolhas da classe média brasileira quando de trata de moradia. Os valores do metro quadrado dos imóveis demonstram que algumas áreas não centrais nem pertencentes aos bairros tombados como patrimônio mundial estão mais valorizados que as regiões do Plano Piloto.

As perguntas que versavam sobre segurança, modelo de pilotis e sobre área de lazer, apontam para uma valorização do condomínio fechado. Para o modelo esse modelo, nos dois condomínios pesquisados, a totalidade dos moradores que responderam, o consideram muito seguro ou razoavelmente seguro, prevalecendo a alternativa muito seguro no Super Quadra Atlântica, 66,7% e no Park Sul Prime Residence há uma inversão, com 66,7% o considerando razoavelmente seguro.

Em relação ao modelo de pilotis, restou evidenciado que a maioria dos moradores que responderam ao questionário, todos do condomínio Super Quadra Atlântica o consideram inseguro; já para os moradores do Park Sul Prime Residence, 77,8% o consideram inseguro.

Conforme citado na introdução, o número de homicídios no Brasil é muito elevado, o que incute na população uma sensação de medo, em geral mais alarmante do que a realidade. A consequência é uma percepção de risco iminente e a busca por todo tipo de proteção disponível, alarmes, monitoramento via câmeras, seguro, carros blindados, ou, no caso da moradia, de fechamentos, cercas, muros, grades ou ofendículos. Essa sensação de medo ficou demonstrado nas respostas dos questionários, com a maioria atribuindo insegurança ao modelo de pilotis e segurança aos condomínios fechados.

Outro ponto importante foi sobre a estética dos edifícios. Os prédios das Asas Norte e Sul são mais velhos, alguns constam dos anos 1960 e décadas seguintes. A volumetria é engessada em razão do modelo de projeção. Nem todos são mantidos de forma adequada. O resultado são construções envelhecidas, com aparência de abandono e estética comprometida.

O relatório fotográfico evidenciou diferenças significativas em termos de aparência e conservação. Os condomínios fechados possuem como vantagem comparativa a condição de abrigar em um mesmo empreendimento um número elevado de cotista, o que viabiliza uma manutenção adequada da infraestrutura. Em que pesem considerações acerca da qualidade projetual, com excesso de vidro ostentação, a aparência, em geral, é mais conservada. Por outro lado, os prédios do Plano Piloto, sobretudo os que compostos por unidades maiores, apresentam dificuldades de manutenção e reformas, explicado pela reduzido número de condôminos, taxas mensais de condomínio elevadas e poucos serviços ofertados aos moradores; geralmente apenas limpeza das áreas comuns e porteiros. Quando se tem um tarifa mensal alta, inviabiliza-se a cobrança de taxa extra para reformas de maior monta, ocasionando, ao longo do tempo progressiva deterioração dos edifícios.

4. Conclusão

A pesquisa exploratório indicou que as premissas da investigação estavam corretas, a segurança, o lazer e a estética tem sido determinantes na migração da classe média, sobretudo os mais jovens, das Asas Sul e Norte para condomínios verticais fechados próximos ao Plano Piloto. Feitas as devidas advertências quanto à não representatividade estatística da pesquisa, os resultados apontam para numa direção que justifica um estudo mais aprofundado. A presente investigação pode servir de norte a orientar ações no sentido de conservação e valorização do Plano Piloto com opção de moradia, sob pena de relapar a região ao abandono e deterioração progressivos.

A dinâmica e expansão urbanas, quando bem planejadas são salutares, entretanto, uma nova opção de moradia não precisa implicar necessariamente na decadência ou substituição de outra. Na qualidade de área tombada como patrimônio mundial, o modo de viver nas Asas Sul e Norte representam um símbolo do modernismo em escala mundial, e uma experiência ímpar de apropriação de uma cidade totalmente nova pela população oriunda de todos os cantos do Brasil. Deixar de lado esse bem social pode ter consequências muito negativas para todo o Distrito Federal, inclusive em termos de preservação do título de patrimônio mundial, na medida em que a UNESCO promove regularmente a avaliação dos sítios tombados, principalmente no tocante à conservação que está sendo executada.

Entender o problema, conhecer suas variáveis e propor medidas mitigadoras são cruciais para evitar a degradação do Plano Piloto. Um estudo mais aprofundado deve, inclusive, ser levado a cabo por uma equipe multidisciplinar, de modo a entender de forma global o problema, suas nuances e as possibilidades de intervenção.

BIBLIOGRAFIA

Obra completa

CARPINTERO, ACC (1998). Brasília: prática e teoria urbanística no Brasil, 1956-1998. São Paulo: bdpi.usp.br.

COSTA, Lúcio (1991). Relatório do Plano Piloto de Brasília. Brasília: CODEPLAN/GDF.

PAVIANI, Aldo(coord.) (1996). Brasília: moradia e exclusão. Brasília: Editora UnB.

PAVIANI, Aldo(coord.) (2010). A conquista da cidade. Brasília: Editora UnB.

PAVIANI, Aldo, FERREIRA, Ignez C. B., BARRETO, Frederico F. P. (coords.) (2005). Brasília dimensões da violência urbana. Brasília: Editora UnB.

YIN, Robert K (2010). Estudo de caso: planejamento e métodos. Porto Alegre: Bookman.

Leis ou Decretos

Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT. Distrito Federal, Lei complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.

Plano Diretor Local Guarará, Distrito Federal, Lei complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006.

Fontes eletrônicas

<http://www.forumseguranca.org.br/atividades/anuario/> (28/02/2020).

Atlas-da-Violencia-2019. <http://www.forumseguranca.org.br> (28/02/2020). Para mais informações, consulte o site da APA: www.apastyle.org/eleceref/html

Boletim de conjuntura econômica www.secovidf.com.br (25/02/2020).

Valores de imóveis www.dfimoveis.com.br (25/02/2020).

Valores de imóveis www.dfimoveis.com.br (25/02/2020).