

Relatório

DIAGNÓSTICO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO DISTRITO FEDERAL

**Diagnóstico da Regularização
Fundiária Urbana
no Distrito Federal**

Brasília-DF, janeiro de 2023

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Ibaneis Rocha
Governador

Celina Leão
Vice-Governadora

**SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E
ADMINISTRAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL - SEPLAD**

Ney Ferraz Júnior
Secretário

**INSTITUTO DE PESQUISA E ESTATÍSTICA
DO DISTRITO FEDERAL - IPEDF Codeplan**

Manoel Clementino Barros Neto
Diretor-Presidente

Sônia Gontijo Chagas Gonzaga
Diretora de Desenvolvimento Institucional

Renata Florentino de Faria Santos
Diretora de Estudos e Políticas Ambientais e Territoriais

Daienne Amaral Machado
Diretora de Estudos e Políticas Sociais

Clarissa Jahns Schlabit
Diretora de Estatística e Pesquisas Socioeconômicas

CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA - UniCEUB

Dr. Getúlio Américo Moreira Lopes
Reitor

Dr. Edevaldo Alves da Silva
Vice-Reitor

EQUIPE TÉCNICA

Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal - IPEDF Codeplan

DIRETORIA DE ESTUDOS E POLÍTICAS AMBIENTAIS E TERRITORIAIS - DEPAT

- Renata Florentino de Faria Santos - Diretora

Coordenação de Estudos Territoriais - COET/DEPAT

- Cecília de Faria Sampaio - Coordenadora (até janeiro de 2023)
- Larissa Carvalho de Carvalho - Assessora Especial
- Clara Wanderley - Estagiária
- Gleicilene Martins - Estagiária

Centro de Ensino Unificado de Brasília - UniCEUB

- Ludmila Correia - Professora
- Mariana Barbosa Cirne - Professora
- Sabrina Durigon Marques - Professora

- Amanda Brandão - Aluna
- Ana Beatriz - Aluna
- Ana Carolina Martins Lira - Aluna
- Ana Luísa Correia Cardoso - Aluna
- Ana Paula de Lima Souza - Aluna
- Ana Paula Lemes Marques - Aluna
- Beatriz Bento Bonfim - Aluna
- Camila Bazácas Corrêa Snel de Oliveira - Aluna
- Geovanna Moreira Bastos - Aluna
- Jhenyfer Pires - Aluna
- Laura Cereza Reis - Aluna
- Marcella Garritano Rodrigues Paiva - Aluna
- Mário Talles Mendes Passo - Aluno
- Vitória de Freiras Peres - Aluna

Revisão

Matheus Viana de Figueiredo - Ascom

Editoração Eletrônica

Maurício Suda - Ascom

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
2. MARCO LEGAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO DISTRITO FEDERAL	10
3. METODOLOGIA.....	13
3.1. Fase 1: Levantamento dos Dados Oficiais sobre a Regularização Fundiária no Distrito Federal: Portal da Regularização	14
3.2. Fase 1: Consolidação dos dados levantados	18
3.2.1. Etapa da regularização dos núcleos urbanos cadastrados no Portal da Regularização	18
3.2.2. Renda nos núcleos urbanos cadastrados no Portal da Regularização ...	23
3.3. Fase 2: Aplicação de Questionários para Informações Complementares	26
3.4. Fase 2: Consolidação das respostas aos questionários aplicados.....	27
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	35
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	37
ANEXO	39
Anexo A - Questionário padrão - 2ª fase: Diagnóstico da Regularização Fundiária no Distrito Federal	40

1. INTRODUÇÃO

O diagnóstico da regularização fundiária do Distrito Federal é o produto pactuado no Plano de Trabalho em função do Acordo de Cooperação Técnica (ACT) nº 04/2019 celebrado entre a Companhia de Planejamento do Distrito Federal (Codeplan), atualmente Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal (IPEDF Codeplan) e o Centro Universitário de Brasília (UniCEUB) firmado desde novembro de 2019, com o seguinte objeto:

O presente Acordo de Cooperação Técnica tem por objeto o estabelecimento de parceria entre a Codeplan e o UniCEUB, implementação de ações conjuntas que assegurem o desenvolvimento e compartilhamento de estudos, pesquisas, tecnologias e produção técnica de interesse comum e prestação de assessoria para formulação/aperfeiçoamento de políticas da gestão e dos serviços que contribuam para o desenvolvimento do Distrito Federal.

Dada a atuação da Codeplan, no que tange à sua missão de produzir e disseminar informações, estudos e análises sociais, econômicas, demográficas, cartográficas, urbanas, regionais e ambientais; e analisar e avaliar políticas públicas para o Governo do Distrito Federal e sociedade (CODEPLAN, 2019) a Clínica de Direitos Humanos do UniCEUB,¹ juntamente com a Defensoria Pública do Distrito Federal,² procurou a Companhia em 2019 para solicitar suporte técnico com dados, informações, estudos e análises atualizadas sobre a situação da regularização fundiária em áreas de regularização.

O presente estudo é o produto principal do segundo Plano de Trabalho do ACT nº 04/2019, que possibilitou a prorrogação do ACT por mais 12 meses, por meio do PRIMEIRO TERMO ADITIVO, assinado em 11 de novembro de 2021, de acordo com o Processo SEI nº 00121-00001702/2019-80 e com a Publicação do Extrato nº 213 no Diário Oficial do DF (DODF) de 16 de novembro de 2021.

É importante destacar que entre a Clínica de Direitos Humanos do UniCEUB e a Defensoria Pública do DF foi firmado Termo de Cooperação Técnica desde Abril de 2019, tendo como objeto o desenvolvimento de ações em educação em Direitos Humanos e voltadas à proteção do direito à capacidade jurídica das pessoas assistidas pela Defensoria Pública do Distrito Federal (DPDF, 2019).

Neste contexto, o suporte técnico solicitado à Codeplan foi uma boa oportunidade para a manutenção do ACT nº 04/2019, considerando a necessidade de pesquisas e estudos para a elaboração desse diagnóstico que visa a compreensão das etapas e gargalos encontrados pelos núcleos urbanos e lideranças comunitárias nos processos de regularização fundiária no Distrito Federal, considerando as diferenças da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) e Específico (Reurb-E), desde a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre regularização fundiária e Decreto Distrital nº 42.269, de 06 de julho de 2021, que dispõe sobre a Reurb no Distrito Federal.

¹ A Clínica de Direitos Humanos do UniCEUB é um projeto de extensão onde estudantes e professores atuam em prol dos direitos relacionados à saúde, moradia adequada e política criminal (UniCEUB, 2018).

² A Defensoria Pública do Distrito Federal tem a missão de promover, proteger e defender, de forma integral e gratuita, os direitos humanos das pessoas e grupos em situação de vulnerabilidade. O desafio diário da Defensoria é o de criar uma rede de soluções para os problemas das pessoas que sofrem com as desigualdades econômicas e sociais e que necessitam da proteção do Poder Público para viverem dignamente e realizarem seu projeto pessoal de felicidade (DPDF, 2021).

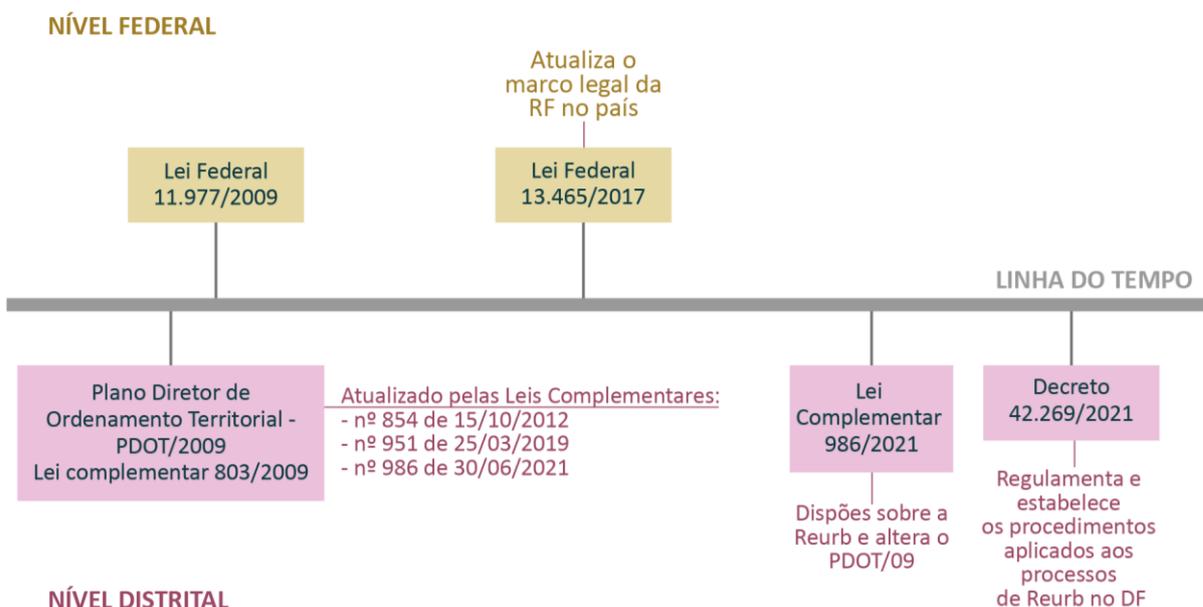
2. MARCO LEGAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO DISTRITO FEDERAL

Em 2017, a nível federal, foi sancionada a Lei nº 13.465 atualizando o marco legal da regularização fundiária no país anteriormente representado pela Lei nº 11.977/2009. De acordo com a nova Lei (Art. 9), ratificando a lei anterior, a Regularização Fundiária Urbana, nomeada atualmente como Reurb, “abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”.

Em seu Art. 30, a Lei nº 13.465/2017 definiu a obrigação dos Municípios (ou do Distrito Federal, no caso) de identificar e classificar as modalidades dos núcleos urbanos informais para processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária.

A nível distrital, desde então, foram feitas revisões nas legislações aplicadas à regularização fundiária, culminando em novas regulamentações, das quais destacam-se a Lei Complementar nº 986/2021, que dispõe sobre a Reurb³ e altera o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009⁴ vigente e o Decreto nº 42.269/2021 que regulamenta e estabelece os procedimentos aplicáveis aos processos de Reurb no Distrito Federal.

Diagrama 1 - Legislação na linha do tempo



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

³ Lei Complementar nº 986/2021: Art. 3º A Reurb no Distrito Federal é regida por esta Lei Complementar, respeitado o disposto no PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 2009, e observados os princípios, objetivos e diretrizes da Lei Federal nº 13.465, de 2017.

§ 1º Entende-se como Reurb o processo que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano, para fins de garantir o direito social à moradia.

⁴ Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pelas Leis Complementares nº 854 de 15/10/2012, nº 951 de 25/03/2019 e nº 986 de 30/06/2021.

O dispositivo legal fundamental para guiar a estratégia de regularização fundiária e a execução da política urbana como instrumento básico de ordenamento territorial de expansão e desenvolvimento urbano que irá orientar o crescimento do Distrito Federal é o PDOT/2009. De acordo com seu o Documento Técnico:⁵

A estratégia de regularização fundiária cria condições necessárias para a solução do problema de numerosas áreas informalmente ocupadas no Distrito Federal, onde reside um quarto da população, predominantemente de baixa renda. O principal objetivo desta estratégia é implementar as ações de regularização fundiária, de modo a garantir o direito à moradia, ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e ao direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (SEDUH, 2007).

De acordo com a Lei Complementar nº 986/2021, que alterou o PDOT/09, (Art, 5º) a **Reurb é aplicável aos núcleos urbanos informais considerados áreas de regularização**, seja de Interesse Social ou de Interesse Específico. Assim, conforme as legislações vigentes, não há possibilidade de garantir a Reurb fora dessas áreas.

Conforme Art. 125 do PDOT, as Áreas de Regularização para fins de regularização fundiária e ordenamento territorial no Distrito Federal são as seguintes:

I - as áreas indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar;

II - as áreas indicadas no art. 127 desta Lei Complementar;

III - as áreas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuam registro, identificadas como passivo histórico, as quais podem ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade;

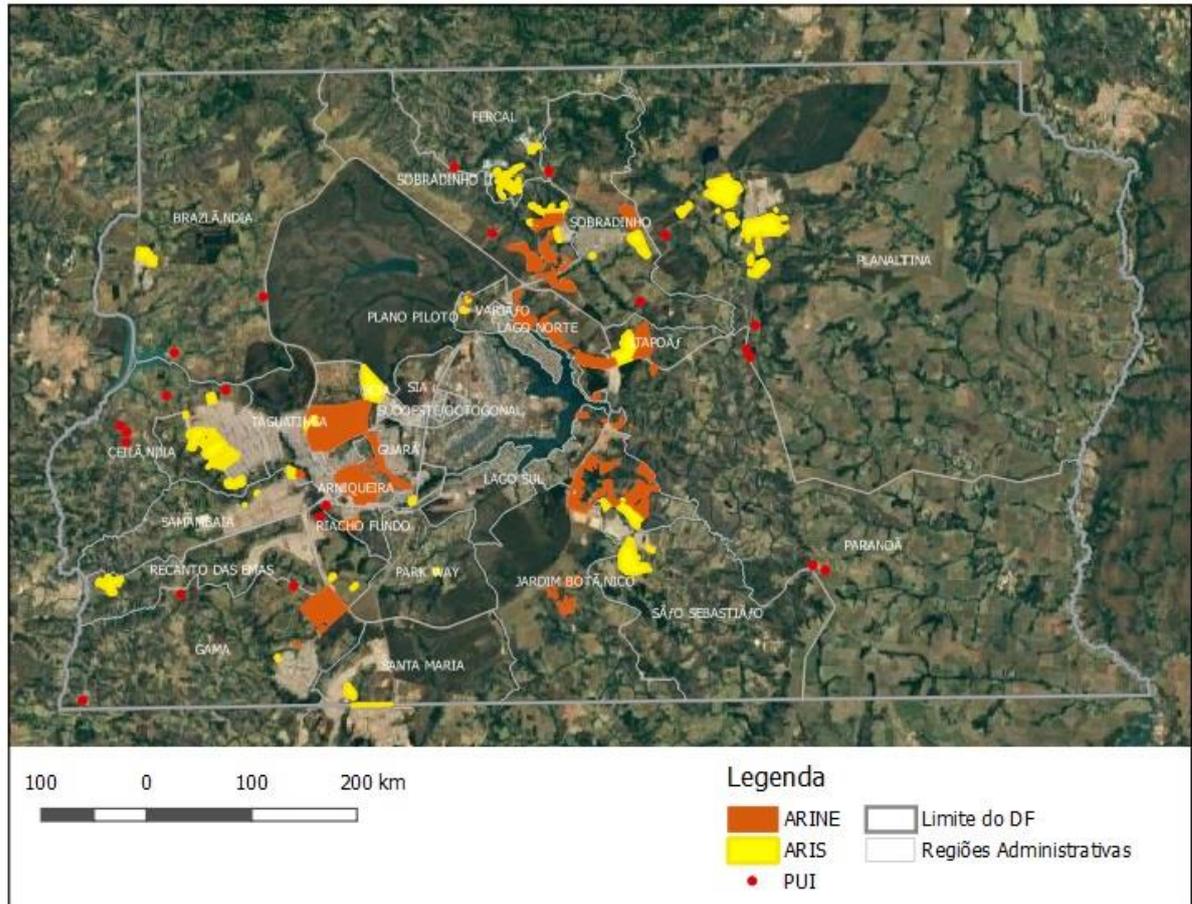
IV - as ocupações informais de interesse social situadas em lotes destinados a Equipamentos Públicos Comunitários - EPC ou em Equipamentos Públicos Urbanos - EPU, reconhecidas como Núcleo Urbano Informal - NUI pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

V - os núcleos urbanos informais localizados em Zona de Contenção Urbana, observado o art. 78 desta Lei Complementar.

Dessas áreas, destacam-se principalmente as indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, do PDOT/2009 que são as Áreas de Regularização conhecidas como de Interesse Social (ARIS) e de Interesse Específico (ARINE), assim como os Parcelamentos Urbanos Isolados (PU-IS e PUI-IE), conforme Mapa 1.

Embora o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial esteja em processo de revisão conforme informações da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH (SEDUH, 2020), registram-se no PDOT atualmente 22 PUI, 45 ARINE e 36 ARIS, nos quais constam diversos núcleos urbanos com a Reurb em etapas diversas, como será apresentado no presente diagnóstico.

Mapa 1 - Assentamentos Segundo PDOT, Brasília-DF



Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

3. METODOLOGIA

Diagrama 2: Metodologia



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

3.1. Fase 1: Levantamento dos Dados Oficiais sobre a Regularização Fundiária no Distrito Federal: Portal da Regularização

A SEDUH, como a responsável pelo planejamento urbano no Distrito Federal, incluindo aqui a competência de análise e aprovação da regularização fundiária urbana, lançou em 2019 o [Portal da Regularização](http://portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br) como uma ferramenta que busca dar transparência à situação dos processos de regularização e de aprovação de novos parcelamentos do Distrito Federal aos requerentes ou interessados.

Figura 1 - Portal da Regularização (SEDUH)



Fonte: www.portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br

No Portal, além de informações gerais sobre os núcleos urbanos localizados nas Áreas de Regularização (ARIS e ARINE) e Parcelamentos Urbanos Isolados (PUI), foi apresentada também a Cartilha de Orientações da Regularização Fundiária, da qual destaca-se:

Para análise e aprovação da regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, a legislação impõe que sejam cumpridos requisitos expressos, como condição para o desenvolvimento válido e regular de todo o empreendimento, compreendendo:

- 1ª Etapa - Documentação Inicial
- 2ª Etapa - Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral
- 3ª Etapa - Consultas: Concessionárias e órgãos setoriais
- 4ª Etapa - Estudo Preliminar ou Plano de Ocupação
- 5ª Etapa - Licenciamento Ambiental - LI-Corretiva
- 6ª Etapa - Apreciação do CONPLAN
- 7ª Etapa - Aprovação do Projeto de Regularização Urbanístico (URB/MDE/NGB)
- 8ª Etapa - Aprovação por Decreto Governamental (URB/MDE/NGB)
- 9ª Etapa - Procedimentos para registro cartorial
- 10ª Etapa - Registro Cartorial

Detalhando tais etapas, de acordo com a referida Cartilha, tem-se o que segue:

1ª Etapa - Documentação Inicial

Apresentação da documentação original, realizada para identificar a regularidade dominial e a propriedade da gleba a ser regularizada, como também averiguar se está inserida em área passível de regularização, localizados, ou não, em Setores Habitacionais de Regularização, conforme PDOT.

2ª Etapa - Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral

Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral, realizada para subsidiar a concepção e a análise do Estudo Preliminar (parcelamentos individualizados) ou Plano de Ocupação (parcelamentos agrupados em setores habitacionais) do Projeto Urbanístico, devendo obedecer ao disposto na legislação pertinente e no Manual de Execução de Serviços Topográficos da DICAT/COSIT/SEDUH.

3ª Etapa - Consultas: Concessionárias e órgãos setoriais

O objetivo dessa etapa é verificar:

- A interferência em redes de infraestrutura básica existentes e/ou projetadas;
- A viabilidade de atendimento pelo sistema da infraestrutura básica;
- As soluções para o abastecimento de água e coleta de esgoto, caso não haja disponibilidade de atendimento pelo sistema existente;
- Soluções de escoamento de drenagem em córregos, quando necessário;
- A interferência em faixas de domínio em rodovias Distrital e Federal, metroviários, linhas de transmissão e oleodutos, quando necessário;
- A regularidade fundiária da gleba;
- Ocupações em áreas de riscos, quando necessário;
- Rotas de proteção aéreas, quando necessário;
- Grandes atividades geradoras de trânsito, quando necessário;
- Rotas de transporte público para atendimento, quando necessário;
- Viabilidade de atendimento da coleta de lixo.

4ª Etapa - Estudo Preliminar ou Plano de Ocupação

Essa etapa refere-se à concepção do Estudo Preliminar, que antecede o projeto executivo de urbanismo, a ser elaborado para parcelamentos em processo de regularização urbanística e fundiária de forma individualizada (Parcelamentos). O objetivo desta Etapa é a aprovação urbanística para fins do licenciamento ambiental, cuja competência é do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos - Brasília Ambiental (IBRAM).

5ª Etapa - Licenciamento Ambiental - LI-Corretiva

Inicia-se após a conclusão da 4ª Etapa, com a aprovação técnica do Estudo Preliminar ou do Plano de Ocupação e refere-se ao início do processo administrativo de licenciamento ambiental obrigatório, de competência do IBRAM. O referido processo administrativo inicia-se com o protocolo, no IBRAM, solicitando a emissão de Termo de Referência que definirá o conteúdo do estudo ambiental de acordo com o tipo de ocupação existente.

6ª Etapa - Apreciação do CONPLAN

Inicia-se com a emissão de Parecer Técnico pela área responsável pela análise do projeto, com a concordância da SUPAR. E refere-se à deliberação da proposta de parcelamento do solo urbano pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN), nos termos da competência estabelecida no inciso VIII do art. 219 do PDOT e no inciso V do art. 2º do Decreto nº 27.978 de 28 de maio de 2007.

7ª Etapa - Aprovação do Projeto de Regularização Urbanístico (URB/MDE/NGB)

Esta etapa refere-se à elaboração do Projeto Urbanístico (URB/MDE/NGB), por profissional habilitado e respectiva análise pela Unidade Técnica responsável, tendo como objetivo a aprovação do Projeto Executivo e encaminhamento para aprovação por Decreto Governamental do Projeto Urbanístico de Regularização URB/MDE/NGB do parcelamento do solo urbano.

8ª Etapa - Aprovação por Decreto Governamental (URB/MDE/NGB)

A aprovação por Decreto Governamental é precedida da elaboração de justificativa técnica pela Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR), Exposição de Motivos pelo Secretário de Estado da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH) e análise pela Casa Civil.

O objetivo dessa Etapa é a aprovação do Projeto Urbanístico de Regularização (URB/MDE/NGB) e a efetivação pela Publicação no Diário Oficial do DF do Decreto Governamental.

9ª Etapa - Procedimentos para registro cartorial

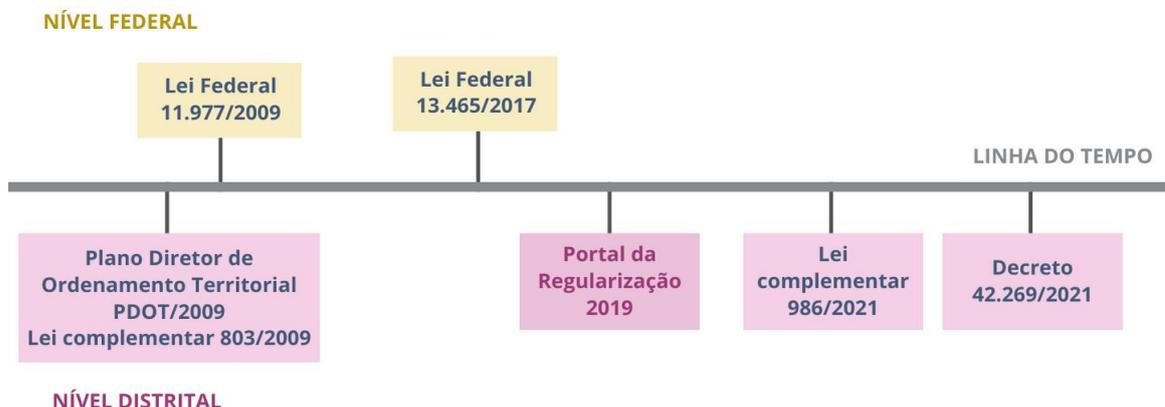
Para obter o Registro Cartorial do Projeto de Regularização do Parcelamento, antes da implantação da infraestrutura, é indispensável a apresentação de Orçamento e Cronograma Físico Financeiro, elaborados com base nos projetos aprovados, além da Proposta de Garantia de Execução das Obras de Infraestrutura, em conformidade com a Lei supracitada e Decreto nº 39.864, de 31 de maio de 2019, com valor igual ou superior ao custo das obras de infraestrutura.

10ª Etapa - Registro Cartorial

Esta etapa ocorre após o cumprimento de todos os procedimentos para registro em cartório do Projeto Urbanístico de Regularização.

É preciso apontar aqui que como a divulgação deste Portal da Regularização foi anterior à publicação da Lei Complementar nº 986/2021 e ao Decreto nº 42.269/2021 que a regulamenta, ele considera para a efetivação da regularização as etapas detalhadas ainda na Lei nº 11.977/2009, sem a atualização no site do fluxo de atividades apresentados pela 13.465/2017, detalhados para o Distrito Federal pelas legislações distritais vigentes citadas, publicadas em 2021.

Diagrama 3 - Portal da regularização na linha do tempo da legislação



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Considerando que o Portal da Regularização busca ser uma ferramenta para a comunicação transparente, livre e direta entre a SEDUH e o interessado, **neste trabalho, foi definido para o diagnóstico que a análise dos dados sobre a regularização fundiária no Distrito Federal seria realizada pelas informações publicadas oficialmente no site do Portal, abrangendo, portanto, os núcleos urbanos cadastrados em ARIS, ARINES e PUI.**

Assim, os alunos da Clínica de Direitos do UniCEUB realizaram o levantamento dos dados diretamente pelo site do portal, consolidando as informações na planilha “Levantamento Portal da Regularização” em nuvem compartilhada pela internet para facilitar o preenchimento entre os envolvidos nesta etapa, totalizando a identificação de 428 núcleos urbanos cadastrados no Portal.

Tabela 3 - Modelo da Planilha “Levantamento Portal da Regularização”

id	Nome do Condomínio	Região Administrativa	ARIS/ARINE/PUI	Descrição	Sector Habitacional	Diretriz Urbânica / URB	Número do Processo SEI	Responsável pelo Projeto	Etapa da Regularização	Observações sobre Etapas	Decreto
1	MANSÕES PARAÍSO	RA II - Gama	ARINE	E-1 - ARINE - Mansões Paraíso	FORA DE SETOR HABITACIONAL		111.000.796/2012	TERRACAP	1. Docum		
2	SETOR HABITACIONAL DOM BOSCO	RA XVI - Lago Sul	ARINE	28.E-1 - ARINE - Dom Bosco I	28 - DOM BOSCO		0111-000298/2001	TERRACAP	1. Docum	Levantamento Topo	
3	SETOR HABITACIONAL DOM BOSCO	RA XVI - Lago Sul	ARINE	28.E-2 - ARINE - Dom Bosco II	28 - DOM BOSCO		0111-000298/2001	TERRACAP	1. Docum	Levantamento Topo	
4	RESIDENCIAL COLINAS	RA XXVII - Jardim Botânico	ARINE	26.E-1 - ARINE - Jardim Botânico	26 - JARDIM BOTÂNICO	01/2019	390.000.641/2009	PARTICULAR	1. Docum	Pendente	
5	Mansões Serrana	RA XXVII - Jardim Botânico	ARINE	27.E-1-ARINE-Estrada do Sol I	27- ESTRADA DO SOL	01/2019	00390-00000702/2020-81	PARTICULAR	1. Docum	Aguardando Cumpr	39.689 27/
6	Expansão Vila São José	RA IV - Brazlândia	ARIS	S-1 - ARIS - Expansão Vila São José	Fora de setor habitacional		0390-003756/2007	CODHAB	10. Regis		39.891 13/
7	Alto da Boa Vista	RA V - Sobradinho	ARINE	13.E-1 - ARINE - Alto da Boa Vista	13 - ALTO DA BOA VISTA		030.017.242/1992	PARTICULAR	10. Regis	Concluído	34.340 03/
8	IMPÉRIO DOS NOBRES - ETAPA 01	RA V - Sobradinho	ARINE	8.E-1 - ARINE - Boa Vista I	08 - BOA VISTA	02/2014	429.005.091/2015	PARTICULAR	10. Regis	Concluído	37.520 26/
9	IMPÉRIO DOS NOBRES - ETAPA 02	RA V - Sobradinho	ARINE	8.E-1 - ARINE - Boa Vista I	08 - BOA VISTA	02/2014	429.005.091/2015	PARTICULAR	10. Regis	Concluído	37.521 26/
10	DNOCS	RA V - Sobradinho	ARIS	S-3 - ARIS - Dnocs	FORA DE SETOR HABITACIONAL		134.001.087/1998	CODHAB	10. Regis	Registrado	30.721 19/
11	ESTÂNCIA MESTRE D'ARMAS I	RA VI - Planaltina	ARIS	15.S-1 - ARIS - Mestre D'Armas I	15 - MESTRE D'ARMAS	05/2016	392.010.395/2010	PARTICULAR	10. Regis	Registrado	35.913 15/
12	ESTÂNCIA MESTRE D'ARMAS II	RA VI - Planaltina	ARIS	15.S-1 - ARIS - Mestre D'Armas I	15 - MESTRE D'ARMAS	05/2016	392.010.395/2010	PARTICULAR	10. Regis	Registrado	35.913 15/
13	ESTÂNCIA MESTRE D'ARMAS III	RA VI - Planaltina	ARIS	15.S-1 - ARIS - Mestre D'Armas I	15 - MESTRE D'ARMAS	05/2016	392.010.395/2010	PARTICULAR	10. Regis	Registrado	35.913 15/
14	ESTÂNCIA MESTRE D'ARMAS IV	RA VI - Planaltina	ARIS	15.S-1 - ARIS - Mestre D'Armas I	15 - MESTRE D'ARMAS	05/2016	392.010.395/2010	PARTICULAR	10. Regis	Registrado	35.913 15/
15	ESTÂNCIA MESTRE D'ARMAS V	RA VI - Planaltina	ARIS	15.S-1 - ARIS - Mestre D'Armas I	15 - MESTRE D'ARMAS	05/2016	392.010.395/2010	PARTICULAR	10. Regis	Registrado	35.913 15/
16	RECANTO DO SOSSEGO (RURAL MESTRE D'ARMAS)	RA VI - Planaltina	ARIS	15.S-1 - ARIS - Mestre D'Armas I	15 - MESTRE D'ARMAS	05/2016	392.010.395/2010	PARTICULAR	10. Regis	Registrado	35.913 15/
17	ARAPOANGA - ETAPA 3 - URB 141	RA VI - Planaltina	ARIS	16.S-1 - ARIS - ARAPOANGA I	16 - ARAPOANGA	02/2018	00390-00005622/2018-05	PARTICULAR	10. Regis	Registrado	39.597 28/
18	ARAPOANGA - ETAPA 3 - URB 142	RA VI - Planaltina	ARIS	16.S-1 - ARIS - ARAPOANGA I	16 - ARAPOANGA	02/2018	00390-00006363/2018-21	PARTICULAR	10. Regis	Registrado	40.401 17/
19	ARAPOANGA - ETAPA 3 - URB 143	RA VI - Planaltina	ARIS	16.S-1 - ARIS - ARAPOANGA I	16 - ARAPOANGA	02/2018	00390-00005620/2018-16	PARTICULAR	10. Regis	Registrado	40.260 12/
20	ARAPOANGA - ETAPA 3 - URB 146	RA VI - Planaltina	ARIS	16.S-1 - ARIS - ARAPOANGA I	16 - ARAPOANGA	02/2018	00390-00006765/2019-15	PARTICULAR	10. Regis	Registrado	40.437 03/
21	ESTÂNCIA MESTRE D'ARMAS I - GLEBA 2	RA VI - Planaltina	ARIS	15.S-1 - ARIS - Mestre D'Armas I	15 - MESTRE D'ARMAS	05/2016	392.010.395/2010	PARTICULAR	10. Regis	Registrado	35.913 15/
22	São Sebastião (URB 114/09)	RA XIV - São Sebastião	ARIS	Núcleo urbano São Sebastião	Fora de setor habitacional	114/09	392.030.569/2013	CODHAB	10. Regis	Resgistrado	35.855 29/
23	PONTAS DE QUADRA RECANTO DAS	RA XV - Recanto das Emas		NÚCLEO URBANO - Recanto das Emas - F	Fora de setor habitacional		392.049.662/2013	CODHAB	10. Regis	Registrado em cart	39.593 28/

Fonte: SEDUH/2019

Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

3.2. Fase 1: Consolidação dos dados levantados

Dentre os 428 núcleos urbanos cadastrados no Portal da Regularização, 194 são de interesse social, sendo 177 ARIS e 14 PUI IS, 220 são de interesse específico, sendo 218 ARINE e 2 PUI IE e 17 núcleos listados no Portal não tem indicação direta se é de interesse social ou específico e serão chamados neste estudo de “Não indicados”.

De acordo com o Mapa 2, do total de núcleos urbanos (428), 20,79% (84), 17,54% (71) e 16,58% (67) se encontram, respectivamente, em Sobradinho II, Planaltina e Jardim Botânico. Essas três Regiões Administrativas (RA) concentram, juntas, aproximadamente 55% dos núcleos em processo de regularização do Distrito Federal. Já o quarto lugar, com maior quantidade, é ocupado pelo Gama e por Sobradinho que apresentam ambos 24 núcleos cada, que representam, individualmente, menos da metade dos presentes no Jardim Botânico.

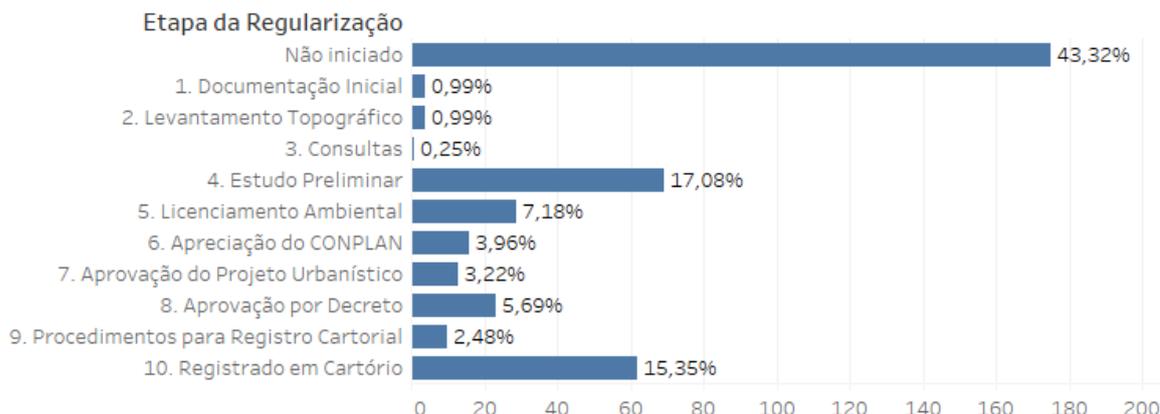
Mapa 2 - Quantidade de núcleos urbanos por Região Administrativa (RA)



3.2.1. Etapa da regularização dos núcleos urbanos cadastrados no Portal da Regularização

A análise total das áreas no Portal de Regularização, segundo o Gráfico 1, indica que 43,32% (175) ainda não havia iniciado o processo de regularização no momento do levantamento. Dos núcleos com o processo de regularização em andamento, 17,08% (69) estão na etapa de Estudo Preliminar. 7,18% (29) e 5,69% (23) estão, respectivamente, nas etapas de licenciamento ambiental e aprovação por decreto, enquanto 15,35% (62) já finalizaram o processo de regularização e estão registrados em cartório.

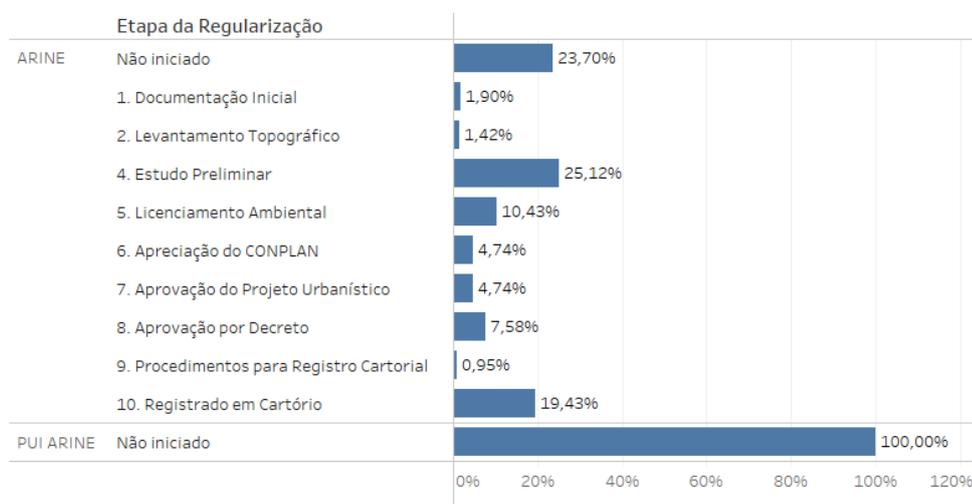
Gráfico 1 - Etapas da Regularização



Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

De acordo com o Gráfico 2, 23,7% (50) dos núcleos urbanos em ARINE ainda não iniciaram o processo de regularização; 56,88% (120) já se encontram em etapas de desenvolvimento da regularização, sendo que 25,1% (53) estão na fase de estudo preliminar, enquanto 19,4% (41) dos núcleos urbanos em ARINE já estão registrados em cartório. Observa-se que 100% (2) dos PUI IE não iniciaram o processo de regularização.

Gráfico 2 - Área de regularização de Interesse Específico (ARINE + PUI IE)

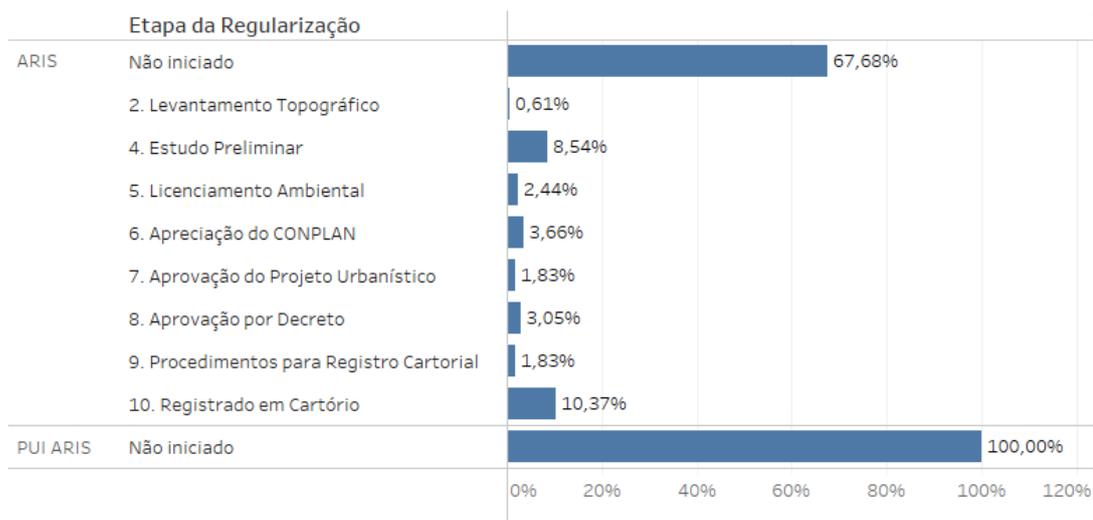


Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

Já nas ARIS, 67,7% (111) dos núcleos urbanos ainda não iniciaram o processo de regularização; aproximadamente 22% (36) encontram-se em etapas de desenvolvimento da regularização e somente 10,4% (17) estão registrados em cartório. Observa-se, também, que 100% (12) dos PUI IS não iniciaram o processo de regularização (Gráfico 3).

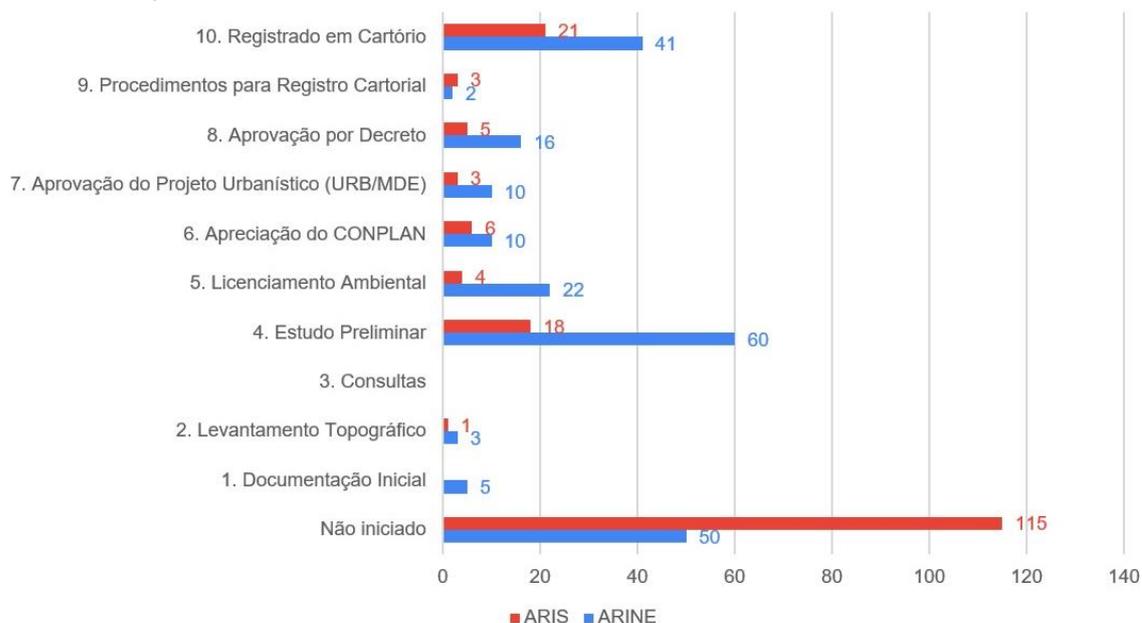
O Gráfico 4 consolida essa análise apresentada acima, referente às etapas de regularização com quantitativos de núcleos urbanos em ARIS e ARINE permitindo um comparativo entre ambos no mesmo gráfico. Destaca-se que dos 428 núcleos urbanos cadastrados no Portal da Regularização, o processo de regularização não foi iniciado em 115 núcleos em ARIS e em 50 núcleos em ARINES. Ao mesmo tempo, constam registrados em cartório 21 núcleos em ARIS e 41 em ARINE.

Gráfico 3 - Área de regularização de Interesse Social (ARIS + PUI IS)



Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

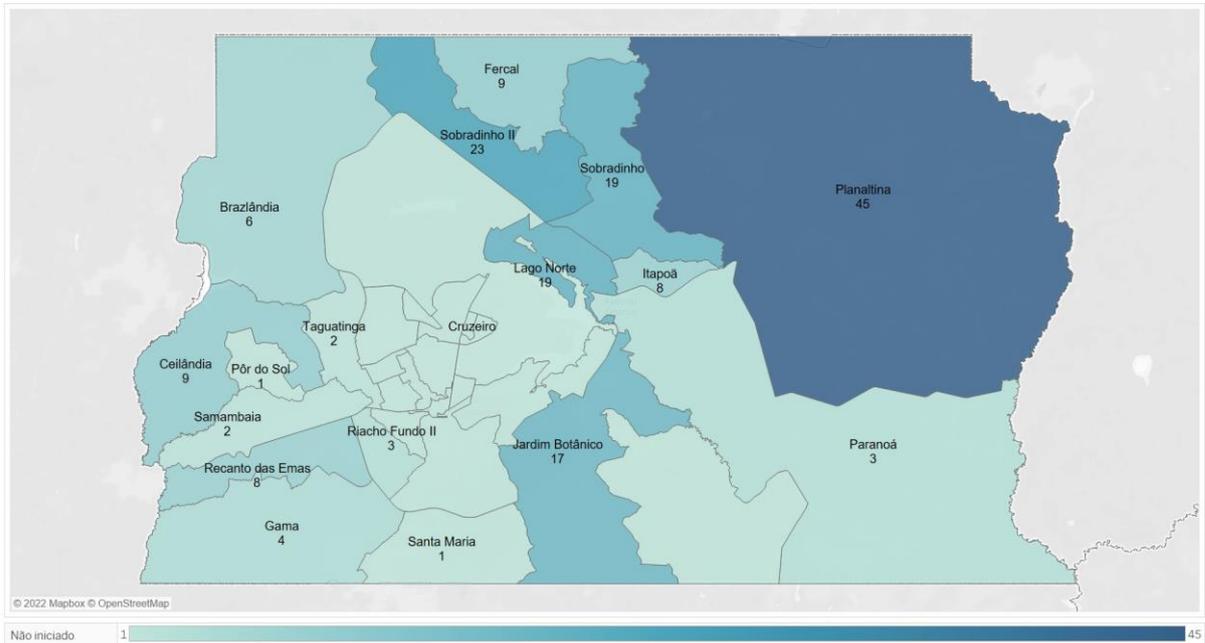
Gráfico 4 - Etapas da RF em ARIS e ARINE



Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

O Mapa 3 indica que Planaltina, que possui um total de 71 núcleos cadastrados no Portal da Regularização, apresenta 45 núcleos que ainda não iniciaram o processo de regularização, sendo a RA com a maior quantidade de núcleos urbanos nesta etapa. Em seguida, Sobradinho II conta com 23 núcleos não iniciados, enquanto Sobradinho, Varjão e Jardim Botânico apresentam, respectivamente, 19, 19 e 17 núcleos urbanos nesses mesmos termos.

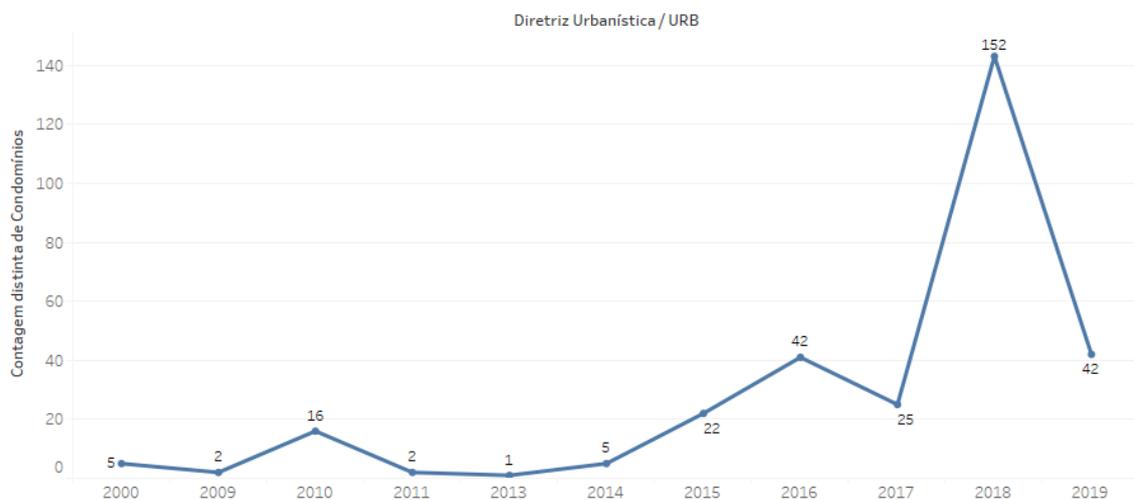
Mapa 3 - Quantidade de núcleos urbanos com processos de regularização não iniciados por Região Administrativa (RA)



Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

O Gráfico 5 refere-se à 7ª etapa do processo de regularização que é a elaboração do Projeto Urbanístico (URB/MDE/NGB), por profissional habilitado e respectiva análise pela Unidade Técnica responsável, tendo como objetivo a aprovação do Projeto Executivo e encaminhamento para aprovação por Decreto Governamental do Projeto Urbanístico de Regularização URB/MDE/NGB do parcelamento do solo urbano. Segundo o levantamento no Portal da Regularização, 314 condomínios já desenvolveram o Projeto Urbanístico de Regularização, entretanto, apenas 108 condomínios já passaram pela 7ª etapa e tiveram o projeto aprovado. Pode-se identificar no gráfico que a partir do ano de 2016 a quantidade de projetos desenvolvidos aumentou, com um ápice no ano de 2018 em que 48,4% (152) dos condomínios executaram o Projeto Urbanístico.

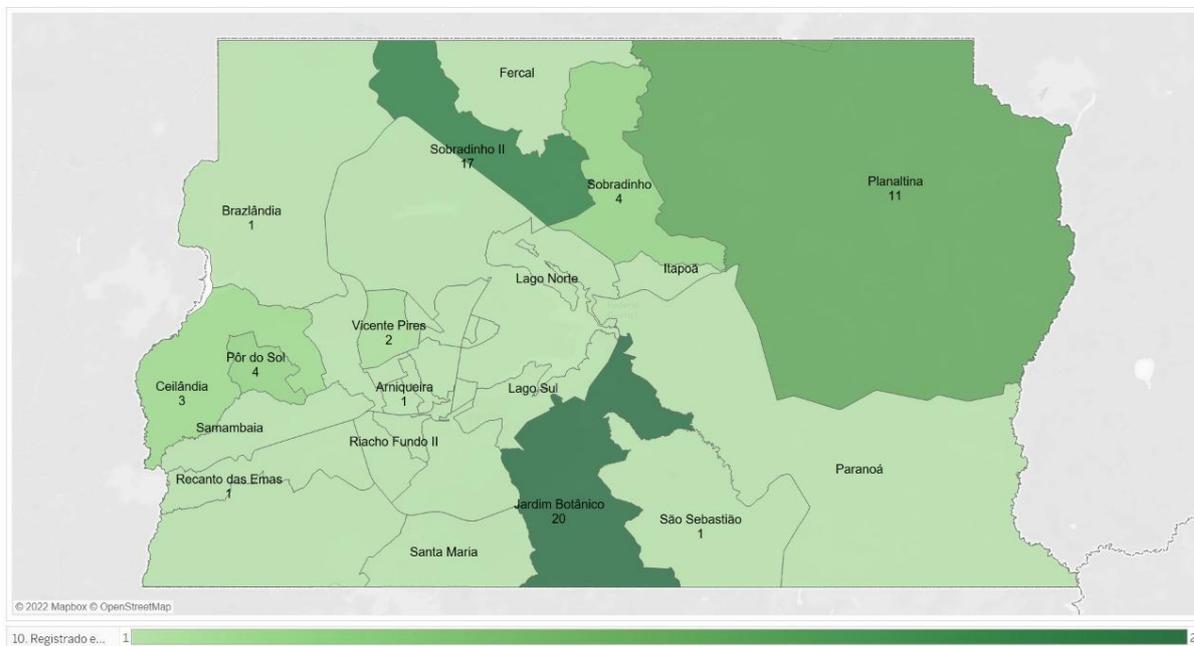
Gráfico 5 - Ano do Projeto Urbanístico de Regularização



Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

O Mapa 4 indica que do total dos 62 núcleos urbanos registrados em cartório no Distrito Federal, 32,25% (20) encontram-se no Jardim Botânico, 27,41% (17) em Sobradinho II e 17,74% (11) em Planaltina.

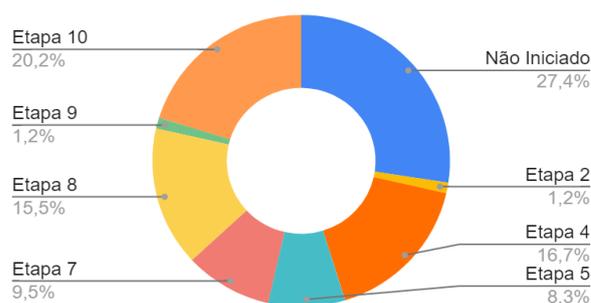
Mapa 4 - Quantidade de núcleos urbanos registrados em cartório por Região Administrativa (RA)



Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

Por fim, sobre os quantitativos e as etapas da regularização fundiária, destaca-se a seguir a situação das três Regiões Administrativas com maior quantitativo de núcleos urbanos cadastrados no Portal: Sobradinho II, Planaltina e Jardim Botânico:

Gráfico 6 - Etapas da RF na RA Sobradinho II



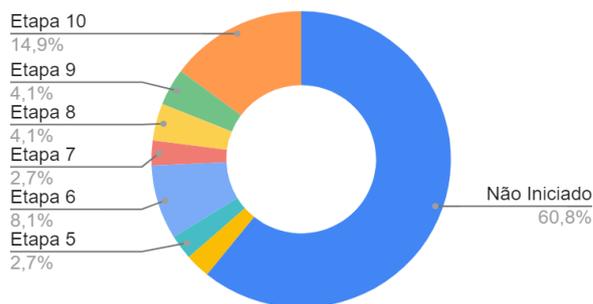
Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

Tabela 4 - Quantitativos na RA Sobradinho II

84 núcleos urbanos
17 núcleos urbanos (20,2%) na etapa 10
70 ARINE 11 ARIS 1 PUI IS 2 NÃO INDICADO
69 RESPONSÁVEL PARTICULAR 3 TERRACAP 12 CODHAB

Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

Gráfico 7 - Etapas da RF na RA Planaltina



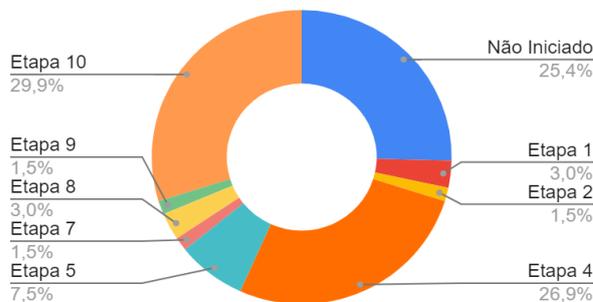
Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

Tabela 5 - Quantitativos na RA Planaltina

74 núcleos urbanos
11 núcleos urbanos (14,9%) na etapa 10
74 ARIS
67 RESPONSÁVEL PARTICULAR 6 CODHAB 1 RESPONSÁVEL NÃO INFORMADO

Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

Gráfico 8 - Etapas da RF na RA Jardim Botânico



Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

Tabela 6 - Quantitativos na RA Jardim Botânico

67 núcleos urbanos
20 núcleos urbanos (29,9%) na etapa 10
64 ARINE 3 ARIS
52 RESPONSÁVEL PARTICULAR 13 TERRACAP

Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

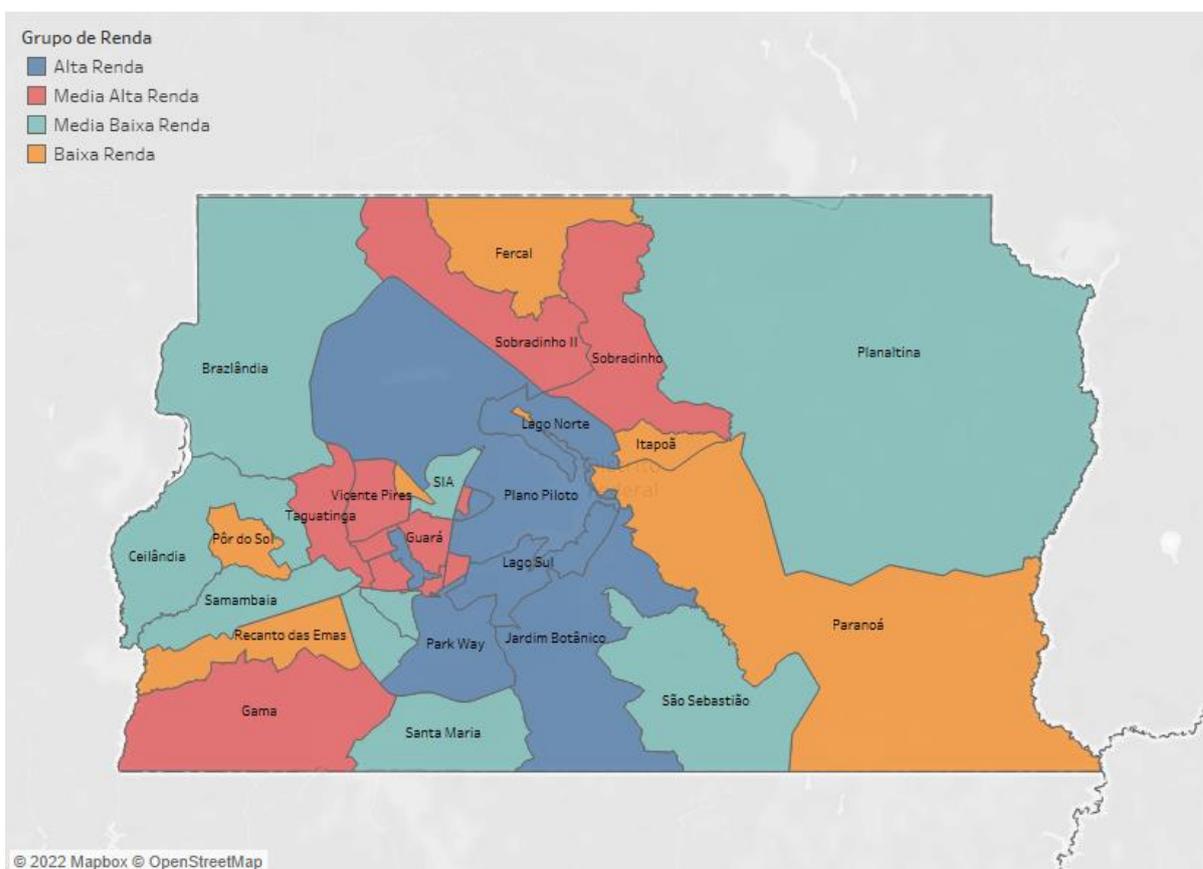
3.2.2. Renda nos núcleos urbanos cadastrados no Portal da Regularização

De acordo com a Pesquisa de Emprego e Desemprego (PED), as Regiões Administrativas do Distrito Federal, são divididas por grupos de renda, conforme demonstrado no Mapa 5.

Essa classificação por grupos de renda coloca o Lago Norte, Lago Sul, Sudoeste/Octogonal, Jardim Botânico, Park Way e Plano Piloto como Regiões Administrativas pertencentes ao grupo de Alta Renda, cuja a renda domiciliar média é de R\$ 15.622. As Regiões Administrativas de Sobradinho, Sobradinho II, Cruzeiro, Candangolândia, Núcleo Bandeirante, Águas Claras, Arniqueira, Vicente Pires, Taguatinga e Gama fazem parte do grupo de Renda Média Alta e têm renda domiciliar média de R\$ 7.266. Já Riacho Fundo I e II, Brazlândia, Ceilândia, SIA, Santa Maria, São Sebastião e Planaltina pertencem ao grupo de Média Baixa Renda, de renda domiciliar média de R\$ 3.101. Enquanto Paranoá, Itapoã, Varjão, SCIA, Fercal, Pôr do Sol e Recanto das Emas encontram-se no grupo de Baixa Renda, com renda domiciliar média de R\$ 2.472 (CODEPLAN - DIEESE, 2022).

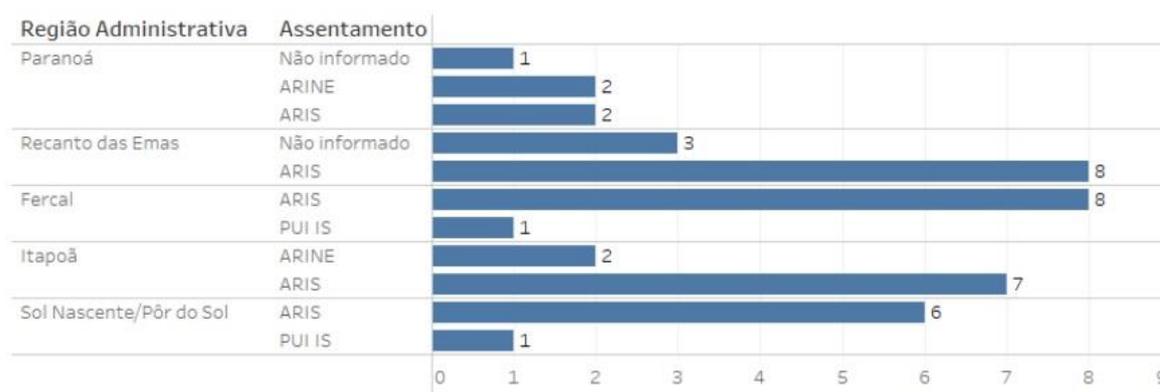
Segundo o Gráfico 9, o grupo de baixa renda possui, no total, 41 núcleos urbanos registrados no Portal de Regularização. Dentro desse total, 82,92% (31) dos núcleos estão em ARIS, 9,75% (4) em ARINE, 9,75% (4) não possuem área informada no portal da regularização e 4,87% (2) estão localizadas em PUI IS.

Mapa 5 - Grupo de Renda no Distrito Federal



Fonte: Codeplan-DIEESE, 2022
 Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

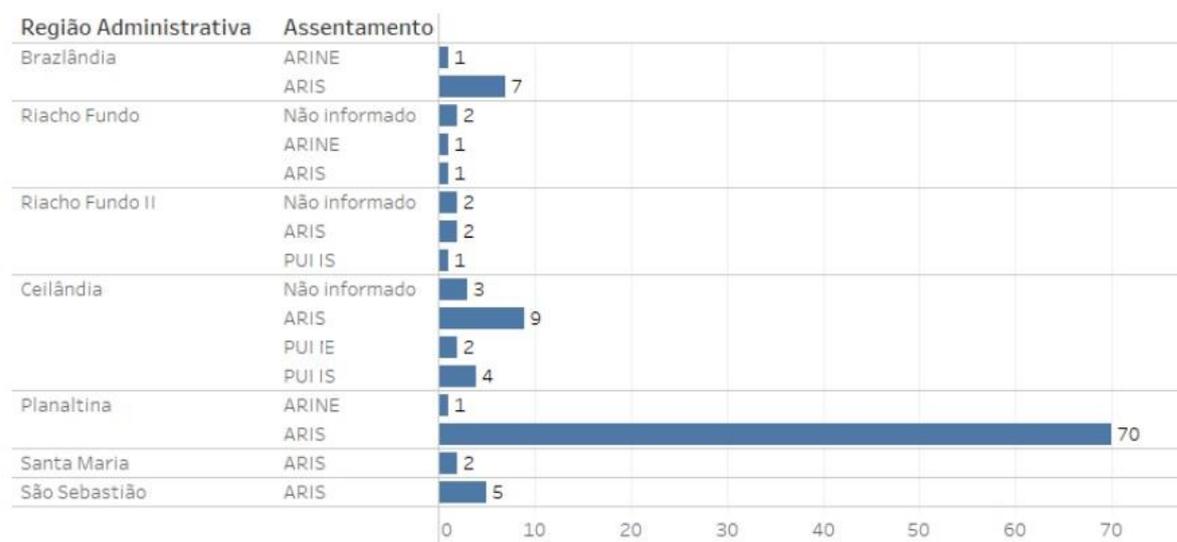
Gráfico 9 - Tipo de assentamento por Região Administrativa do grupo de baixa renda



Fonte: SEDUH/2019
 Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

Segundo o Gráfico 10, o grupo de média baixa renda possui, no total, 113 núcleos urbanos registrados no Portal de Regularização. Dentro desse total, 84,95% (96) dos núcleos estão em ARIS, 6,19% (7) não possuem área informada no portal da regularização, 4,42% (5) em PUI IS, 2,65% (3) estão localizadas em ARINE e 1,76% (2) em PUI IE. Nota-se que nesse grupo de renda, dos 96 núcleos em ARIS, 72,91% (70) se situam na Região Administrativa Planaltina.

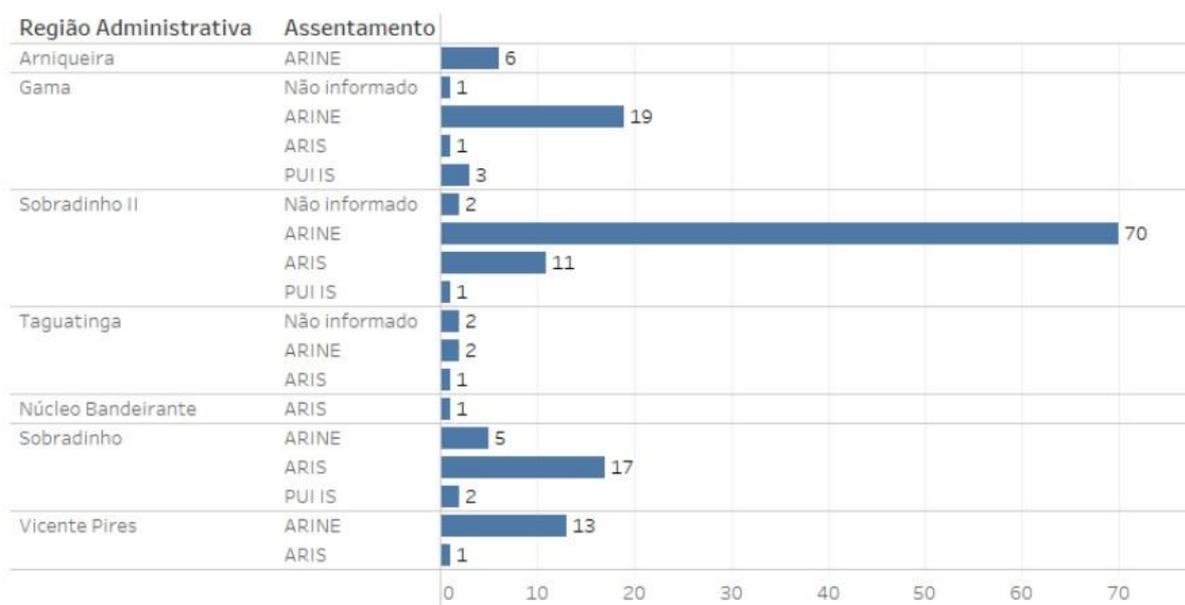
Gráfico 10 - Tipo de assentamento por Região Administrativa do grupo de média baixa renda



Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

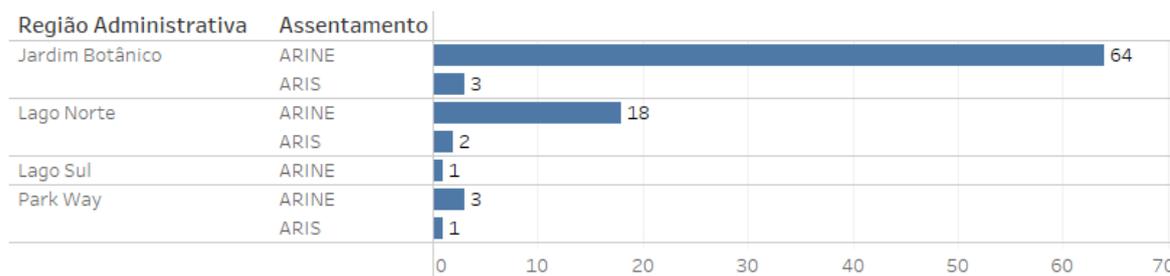
Segundo o Gráfico 11, o grupo de média-alta renda possui, no total, 158 núcleos urbanos registrados no Portal de Regularização. Dentro desse total, 72,78% (115) estão localizadas em ARINE, 20,25% (32) dos núcleos estão em ARIS, 3,79% (6) em PUI IS e 3,16% (5) não possuem área informada no portal da regularização. Nota-se que dos 115 condomínios em Áreas de Regularização de Interesse Específico (ARINE), 60,86% (70) se situam na Região Administrativa Sobradinho II

Gráfico 11 - Tipo de assentamento por Região Administrativa do grupo de média alta renda



Fonte: SEDUH/2019
Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

Segundo o Gráfico 12, o grupo de alta renda possui, no total, 92 núcleos urbanos registrados no Portal de Regularização. Dentro desse total, 93,47% (86) dos núcleos estão em ARINE e apenas 6,52% (6) em ARIS.

Gráfico 12 - Tipo de assentamento por Região Administrativa do grupo de alta renda

Fonte: SEDUH/2019

Elaboração: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022.

3.3. Fase 2: Aplicação de Questionários para Informações Complementares

O desenvolvimento deste Diagnóstico, previa uma etapa de realização de pesquisa sobre regularização fundiária, que na fase de planejamento da coleta de dados, percebeu-se que seria mais interessante conseguir captar a percepção de síndicos, ou responsáveis pela regularização fundiária de núcleos urbanos em processo de regularização, quando possível.

Nesse sentido, a equipe do projeto definiu que dentro de cada grupo de renda das Regiões Administrativas, dois núcleos seriam aleatoriamente selecionados para que os alunos que compõem o grupo de estudos na Clínica de Direitos pudessem buscar os contatos dos responsáveis e realizar as entrevistas qualitativas.

Os primeiros questionários foram elaborados durante as reuniões online, entre todos os parceiros e alunos que participavam da pesquisa, com a entrevista sendo realizada presencialmente ou por telefone pelos alunos da Clínica de Direitos. Para realização das entrevistas, os alunos passaram por treinamento de aplicação de entrevistas realizado pela Equipe do Projeto do IPEDF/Codeplan. O treinamento ocorreu em reunião semanal do grupo de estudos da Clínica de Direitos, em maio de 2022, no formato online via link do *google meet*.

Após o período de mais de 2 semanas sem sucesso nas buscas por contatos dos núcleos urbanos, aleatoriamente selecionados, os alunos buscaram contatos em núcleos que eles mesmo moravam ou que amigos e familiares moravam para conseguir realizar a entrevista. Ao término do semestre letivo e atividades da Clínica dos Direitos no 1º semestre de 2022, o questionário de entrevista qualitativa foi realizado com 6 entrevistados.

Tendo em vista a baixa participação nesses questionários, inicialmente programados, foi proposta a complementação dos dados com novos questionários (transcritos no Anexo I deste documento)⁶ para serem divulgados e preenchidos totalmente no formato online. Assim, no final de agosto e início de setembro de 2022, a Diretoria de Estudos Ambientais e Territoriais (DEPAT) disponibilizou o questionário de entrevista qualitativa nos seus canais de comunicação (Instagram e site) e conseguiu captar as percepções de outros 4 novos representantes de núcleos urbanos.⁷

⁶ Os questionários aplicados são muito semelhantes, porém tiveram pequenas diferenciações para facilitar o formato de entrevista, considerando que o primeiro foi preenchido pelos entrevistadores da Clínica dos Direitos enquanto o outro (Anexo I) foi preenchido diretamente pelos responsáveis entrevistados.

⁷ Embora tenham sido priorizados os questionários com os síndicos ou responsáveis pela regularização fundiária dos núcleos urbanos, dada a dificuldade de acesso a estas pessoas, considerou-se nos questionários também as respostas de outros representantes como moradores, por exemplo.

Figura 2 - Divulgação da pesquisa no Instagram do IPEDF

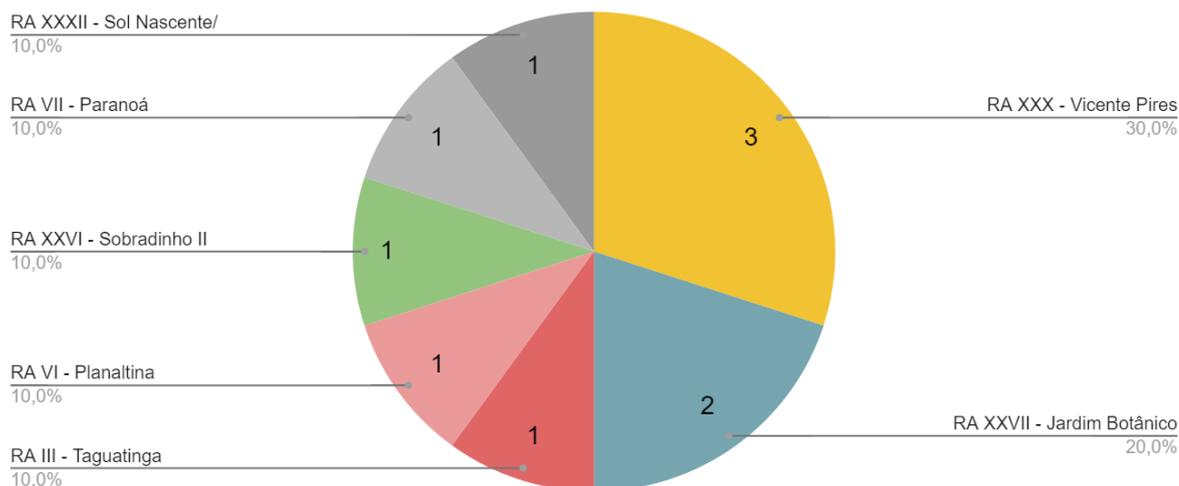


Fonte: Instagram @ipedf

3.4. Fase 2: Consolidação das respostas aos questionários aplicados

Nos itens a seguir serão apresentados os resultados da aplicação de questionário com 10 representantes de núcleos urbanos.

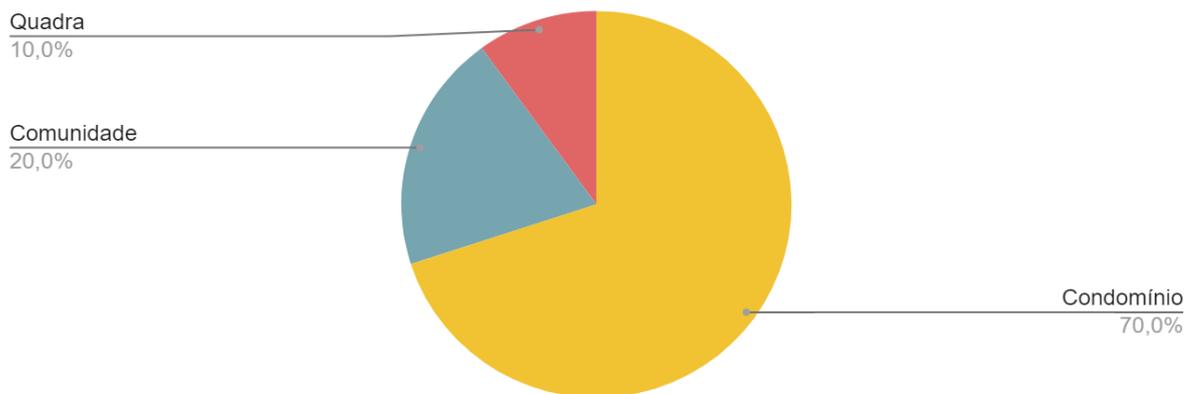
Gráfico 13 - Quantitativo de questionários por Região Administrativa



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 13, dos núcleos urbanos que participaram do questionário 30% estão localizados em Vicente Pires, 20% no Jardim Botânico, 10% no Sol Nascente/Pôr do Sol, 10% no Paranoá, 10% em Sobradinho II, 10% em Planaltina e 10% em Taguatinga.

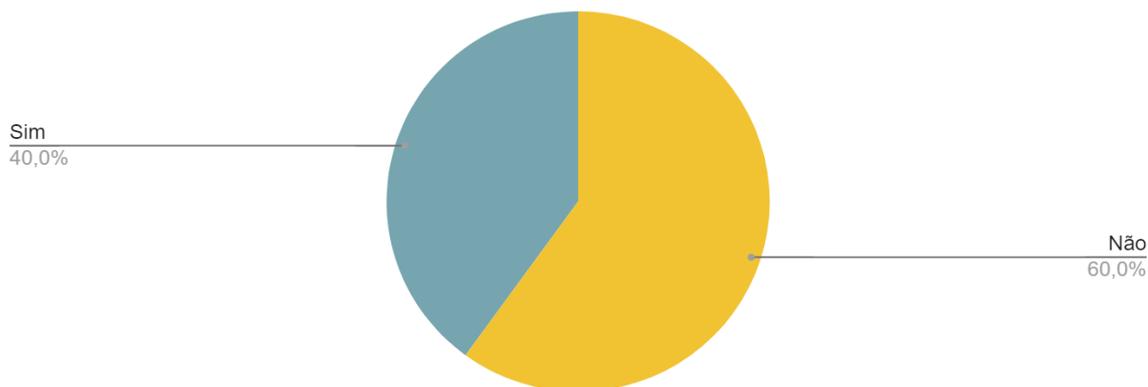
Gráfico 14 - Como você reconhece o local onde mora?



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 14, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 70% reconhecem como condomínio, 20% como comunidade e 10% como quadra.

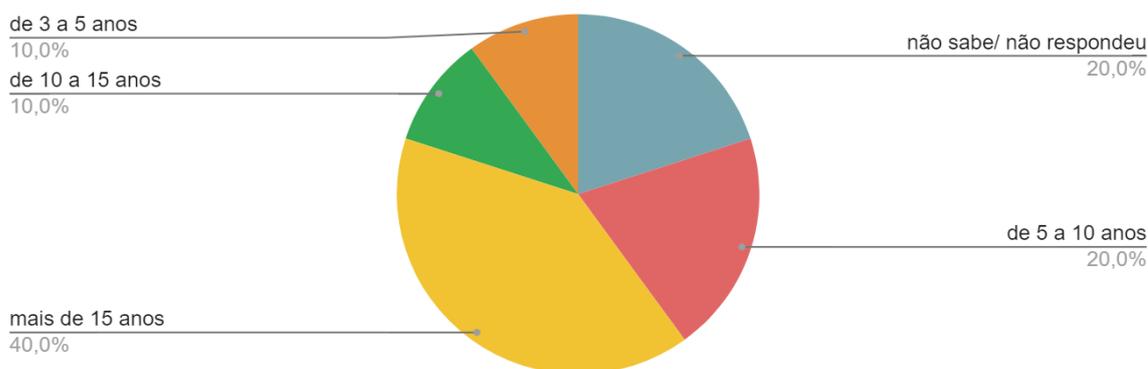
Gráfico 15 - O processo de regularização deste núcleo urbano tem acompanhamento de algum (a) advogado(a)?



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 15, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 60% não têm acompanhamento de algum(a) advogado(a) e 40% têm o acompanhamento.

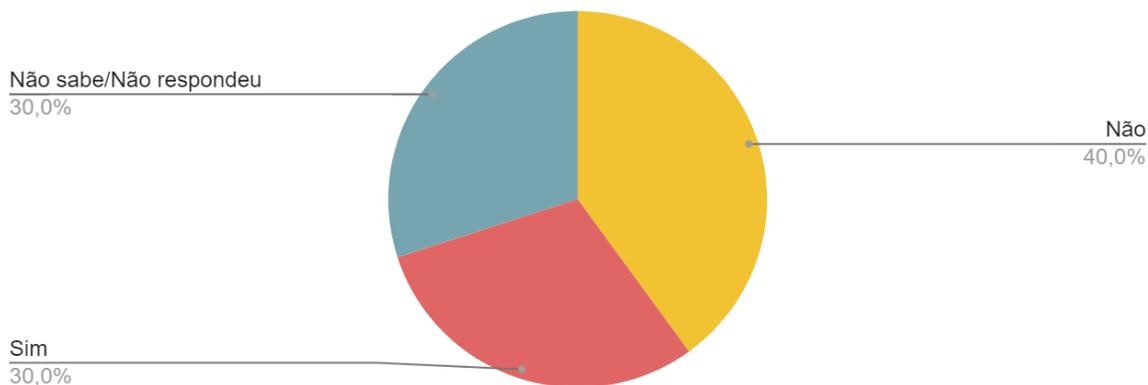
Gráfico 16 - Há quanto tempo o núcleo urbano está em processo de regularização?



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 16, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 40% estão em processo de regularização há mais de 15 anos, 10% de 10 a 15 anos, 20% de 5 a 10 anos, 10% de 3 a 5 anos e 20% não sabem ou não responderam.

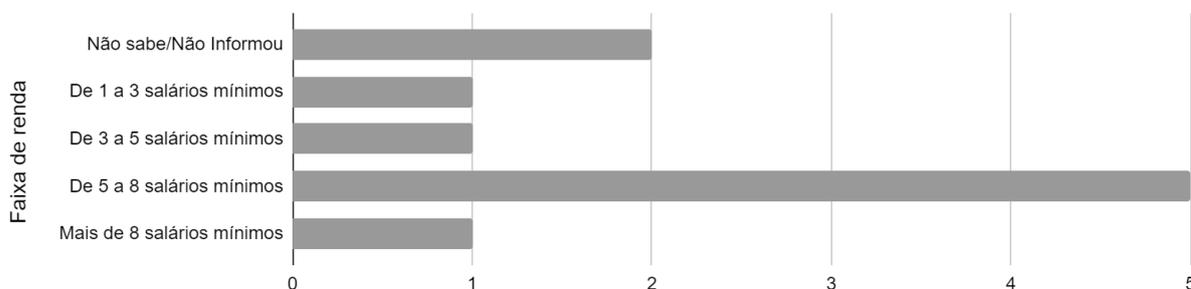
Gráfico 17 - Alguma casa ou estrutura foi derrubada pela Agência de fiscalização (DF Legal/AGEFIS), desde o início da formação do núcleo urbano?



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 17, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 40% não tiveram estruturas ou casas derrubadas pela Agência de fiscalização, 30% tiveram e 30% não sabem ou não responderam.

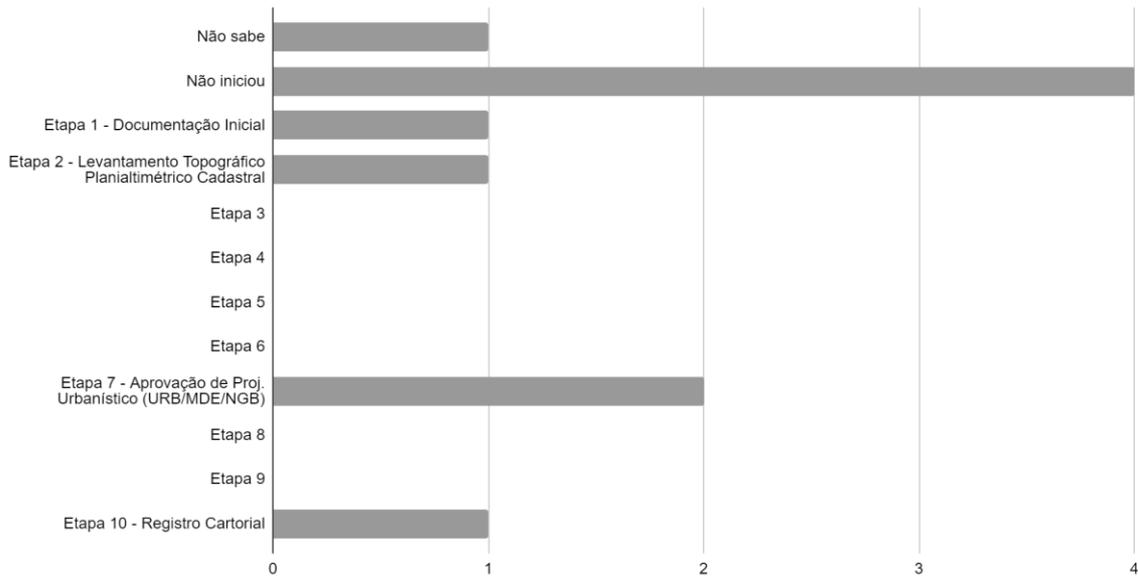
Gráfico 18 - Qual é a faixa de renda média dos moradores do núcleo urbano? (SALÁRIO MÍNIMO = R\$ 1.212)



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 18, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 10% recebem de 1 a 3 salários mínimos, 10% de 3 a 5 salários mínimos, 50% possuem uma renda média de 5 a 8 salários mínimos, 10% recebem mais de 8 salários mínimos e 20% não sabem ou não responderam.

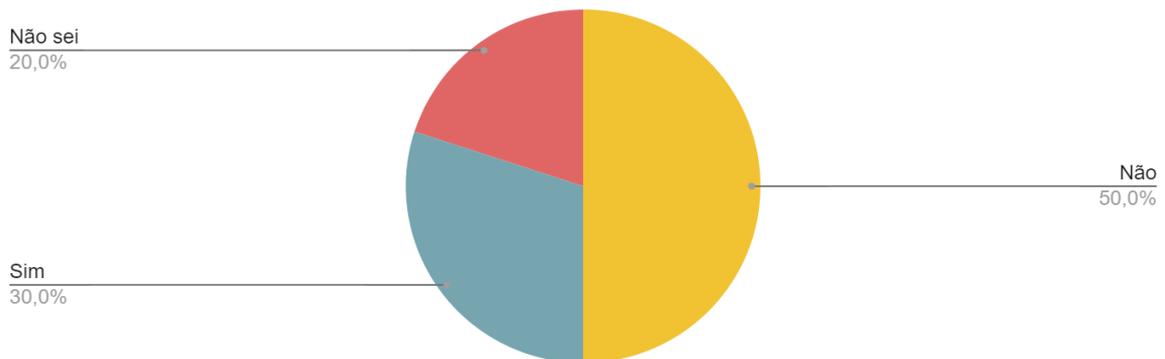
Gráfico 19 - Em qual etapa do processo de regularização o núcleo urbano está?



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 19, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 40% não iniciou o processo de regularização, 10% estão na etapa 1, 10% estão na etapa 2, 20% estão na etapa 7, 10% estão na etapa 10 e 10% não sabem.

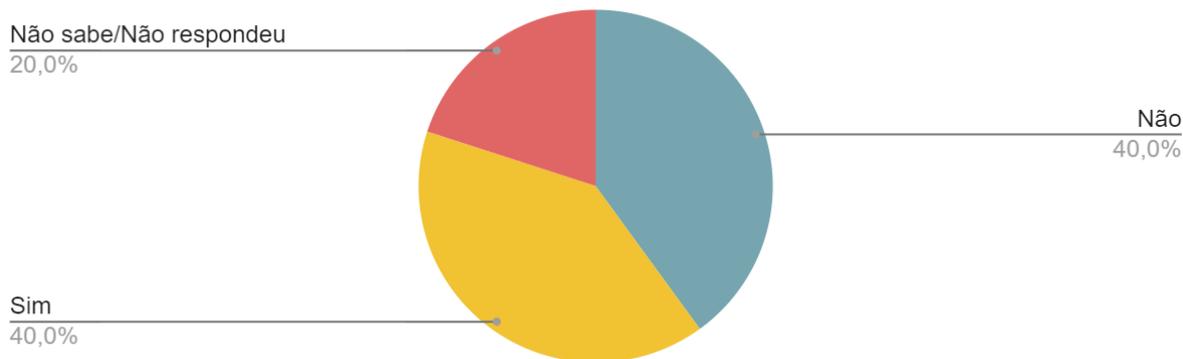
Gráfico 20 - Esse núcleo urbano faz parte de alguma rede/associação que trabalha pela regularização fundiária?



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 20, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 50% não fazem parte de alguma rede que trabalha pela regularização fundiária, 30% fazem parte e 20% não sabem.

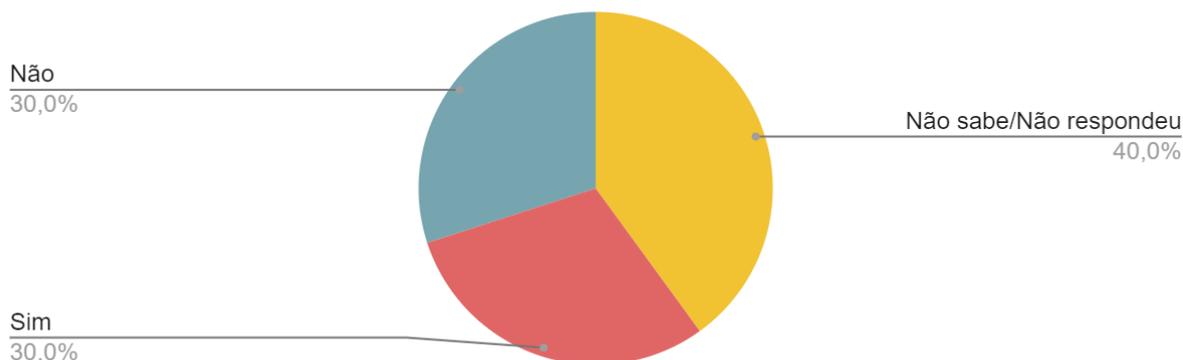
Gráfico 21 - Há disputas fundiárias e/ou judiciais relacionadas à posse do terreno deste núcleo urbano?



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 21, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 40% têm disputas fundiárias e/ou judiciais relacionadas à posse do terreno, 40% não têm e 20% não sabem ou não responderam.

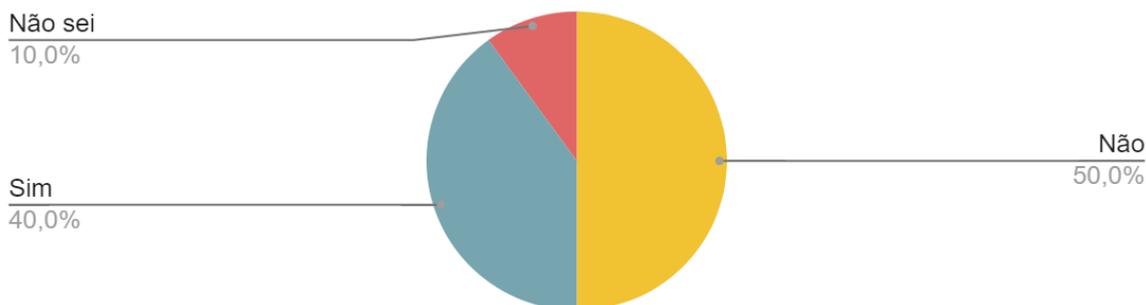
Gráfico 22 - O(a) senhor(a) já viu algo ilícito ocorrer em processo de regularização, seja neste ou em outro núcleo urbano?



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 22, dos núcleos urbanos que participaram do questionário 30% não viram algo ilícito ocorrer em processo de regularização, 30% viram e 40% não sabem ou não responderam.

Gráfico 23 - Você conhece o termo REURB?

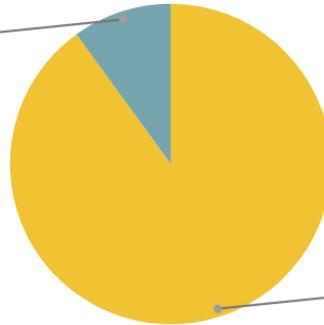


Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 23, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 50% não conhecem o termo REURB, 40% conhecem e 10% não sabem.

Gráfico 24 - As ruas do núcleo urbano são asfaltadas?

sim, parte delas são.
10,0%



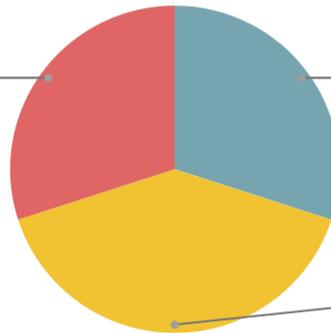
Sim
90,0%

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 24, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 90% têm as ruas asfaltadas e 10% têm parte das ruas asfaltadas.

Gráfico 25 - Há drenagem de águas pluviais no núcleo urbano?

Sim, parte das ruas tem
30,0%



Não
30,0%

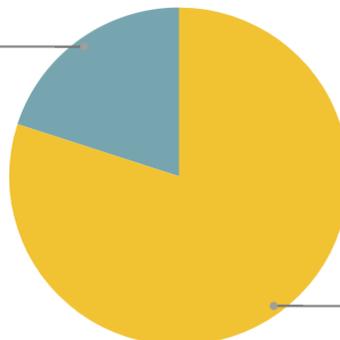
Sim
40,0%

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 25, dos núcleos urbanos que participaram do questionário 40% têm drenagem de águas pluviais, 30 % têm em parte das ruas e 30% não têm.

Gráfico 26 - Como é feito o abastecimento de água do núcleo urbano?

Poço artesiano
20,0%

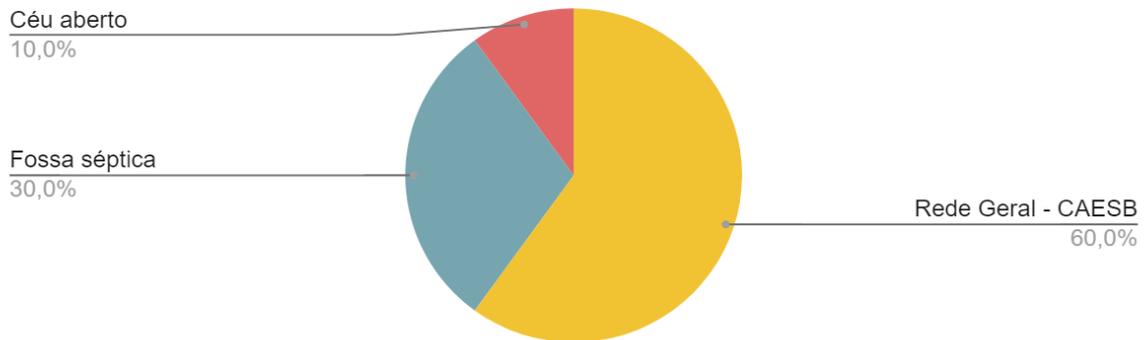


Rede Geral - CAESB
80,0%

Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 26, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 80% têm o abastecimento de água feito pela Rede Geral - CAESB e 20% por poços artesianos.

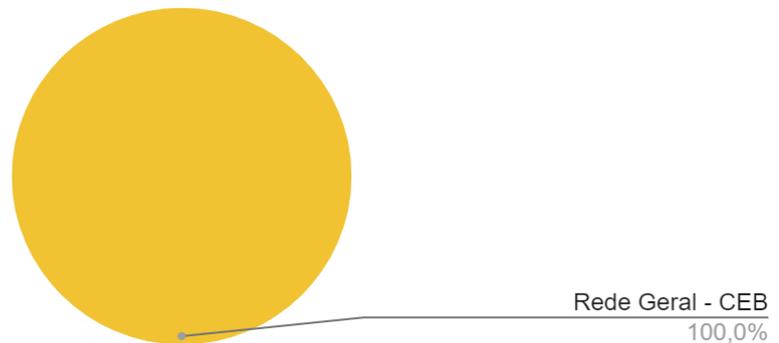
Gráfico 27 - De que forma é feito o esgotamento sanitário?



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 27, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 60% têm esgotamento sanitário feito pela Rede Geral - CAESB, 30% por fossa séptica e 10% a céu aberto.

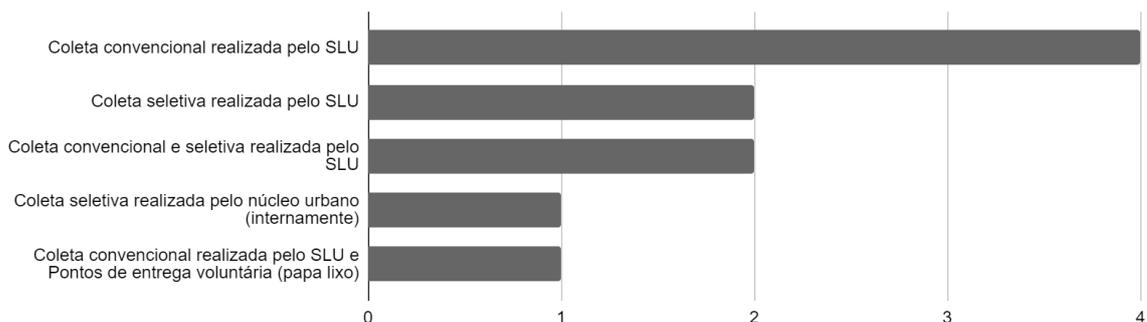
Gráfico 28 - De que forma é feito o fornecimento de energia?



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 28, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 100% têm fornecimento de energia por meio da Rede Geral - CEB.

Gráfico 29 - Qual tipo de coleta de lixo é realizado neste núcleo urbano?



Fonte: DEPAT/IPEDF Codeplan/2022

Segundo o Gráfico 29, dos núcleos urbanos que participaram do questionário, 40% têm coleta convencional realizada pelo SLU, 20% seletiva realizada pelo SLU, 20% convencional e seletiva realizadas pelo SLU, 10% seletiva realizada pelo núcleo urbano (internamente) e 10% convencional realizada pelo SLU e pontos de entrega voluntária (papa lixo).

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para que a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) no Distrito Federal alcance de fato a solução para a irregularidade no território, garantindo assim o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado é necessária a congruência das medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais como preconizado na Lei nº 13.465/2017 e na LC nº 986/2021.

Com base na pesquisa realizada neste Diagnóstico, ficou evidenciado que ainda se deve caminhar muito para atender às famílias inseridas atualmente nas áreas de regularização do PDOT/09 e garantir de fato que a Reurb cumpra seu papel no território, destacando alguns pontos que podem ser aprimorados ao longo do processo de regularização fundiária:

- a) Atualização do fluxo das etapas de Reurb no Portal da Regularização, atendendo às orientações das novas etapas apresentadas nas legislações federais (Lei nº 13.465/2017) e distritais vigentes (LC nº 986/2021 e Decreto nº 42.269/2021); e
- b) Atenção aos quantitativos e etapas em que se encontram as regularizações nos casos de áreas de interesse social e específico, para que sejam de fato priorizadas as regularizações principalmente em áreas de interesse social, como definido no PDOT/09:

		INTERESSE SOCIAL ARIS (177) + PUI IS (14)	INTERESSE ESPECÍFICO ARINE (218) + PUI IE (2)	NÃO INDICADO (17)
Etapas	Quantitativo	45,33%	51,40%	3,97%
	Não iniciados	67,68%	23,70%	-
	Registrados em Cartório	10,37%	19,43%	-

- c) Destaca-se que dos questionários preenchidos, 70% das respostas vieram de RAs de Alta e Média Alta renda, o que podemos relacionar à:
 - 1) Faixa de Renda dos moradores:
 - 50% declararam de 5 a 8 salários mínimos.
 - 2) Identificação do núcleo urbano
 - 70% reconhecem a área como condomínio.
 - 3) Situação da infraestrutura dos núcleos urbanos:
 - 90% asfaltados;
 - 100% com rede da CEB;
 - 80% com rede geral da CAESB para abastecimento e 60% para esgotamento; e
 - Drenagem de água pluvial: 40% sim e 30% em parte sim.

Além disso, é importante apontar que a presente pesquisa foi realizada no período de 2021 a 2022, com os dados disponibilizados oficialmente pela SEDUH, mas que podem ocorrer variações em novos levantamentos, caso:

- a) Os dados do Portal da Regularização sejam atualizados sem indicação pública das novas datas e dos dados alterados, impedindo assim a complementação ou correção dos estudos, caso sejam necessários; e
- b) Haja alteração nos quantitativos de áreas de regularização apontados pela SEDUH em decorrência da revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT em curso atualmente.

Por fim, registra-se ainda no presente documento os seguintes pontos:

- a) Embora a pesquisa proposta por este trabalho tenha grande relevância para contribuir com os processos de organização do território do Distrito Federal, a temática em tela ainda pode ser mais aprofundada com a população, como forma de dar embasamento para cada cidadão compreender o impacto das ocupações irregulares no território e os processos necessários para regularização, quando essa for possível; e
- b) A realização da presente pesquisa enfrentou grande dificuldade para alcançar o público a ser entrevistado, tendo uma participação muito baixa da população, podendo assim, em momento posterior, ser reaplicada para novas leituras da situação da regularização do Distrito Federal.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALMEIDA, Nathália Lima de Araújo. **TD 64 - Externalidades Ambientais Negativas da Ocupação Irregular do DF - A Experiência de Vicente Pires-DF, 2019.** , 2019. Disponível em: <https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/TD-64-Externalidades-Ambientais-Negativas-da-Ocupa%C3%A7%C3%A3o-Irregular-do-DF-A-Experi%C3%Aancia-de-Vicente-Pires-DF-2019.pdf>. Acesso em: 5 abr. 2022.
- BRASIL. **Lei nº 11.977** de 07/07/2009. 7 jul. 2019. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 3 jan. 2023.
- BRASIL. **Lei nº 13.465** de 11/07/2017. 11 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 3 jan. 2023.
- CODEPLAN. **Acordo de Cooperação Técnica nº 04/2019.** , 2019a. Disponível em: https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/ACT_004_2019_Contrato.pdf.
- CODEPLAN. **Acordo de Cooperação Técnica nº 04/2019 1º Termo Aditivo.** , 2021. Disponível em: https://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/ACT_004_2019_UniCEUB_1o-Termo_Aditivo.pdf.
- CODEPLAN. **Missão, Visão e Valores - Codeplan.** [S. l.], 2019b. Disponível em: <http://codeplan.df.gov.br/missao-visao-e-valores/>. Acesso em: 23 out. 2018.
- CODEPLAN - DIEESE. Mercado de trabalho no Distrito Federal. [S. l.], 2022.
- DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 42.269** de 06/07/2021. 6 jul. 2021a. Disponível em: https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/dd64e5d58f8b4ec3b017006b3cccbf8/Decreto_42269_06_07_2021.html. Acesso em: 3 jan. 2023.
- DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar 803** de 25/04/2009. 25 abr. 2009. Disponível em: http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/60298/Lei_Complementar_803_25_04_2009.html. Acesso em: 22 set. 2022.
- DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar 986** de 30/06/2021. 30 jun. 2021b. Disponível em: http://www.tc.df.gov.br/sinj/Norma/3e31558072eb4b7791ab7c55335ffd13/Lei_Complementar_986_30_06_2021.html. Acesso em: 22 set. 2022.
- DPDF, Defensoria Pública do Distrito Federal. **A Defensoria Pública e a proteção dos direitos humanos - Defensoria Pública do Distrito Federal.** [S. l.], 2021. Disponível em: <http://www.defensoria.df.gov.br/a-defensoria-publica-e-a-protecao-dos-direitos-humanos/>. Acesso em: 23 ago. 2021.
- DPDF, Defensoria Pública do Distrito Federal. **Termo de Cooperação Técnica - UniCEUB e DPDF.** , 2019. Disponível em: http://transparencia.defensoria.df.gov.br/wp-content/uploads/2019/03/6_TERMO_DE_COOPERACAO_TECNICA_UNICEUB.pdf. Acesso em: 20 set. 2022.
- SEDUH, Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial - Plano Diretor de Ordenamento Territorial.** [S. l.], 2020. Disponível em: <http://www.pdot.seduh.df.gov.br/>. Acesso em: 20 set. 2022.

SEDUH, Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - Documento Técnico – Versão Final – Novembro/2007.** , 2007. Disponível em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/09/proposta_regularizacao.pdf.

SEDUH, Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. **Portal da Regularização.** [S. /], 2019. Disponível em: <https://portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br/>. Acesso em: 3 jan. 2023.

UNICEUB, Centro Universitário de Brasília. **Clínica de Direitos Humanos - UniCEUB.** [S. /], 2018. Disponível em: <https://www.uniceub.br/clinica-de-direitos-humanos>. Acesso em: 3 jan. 2023.

ANEXO

Anexo A - Questionário padrão - 2ª fase: Diagnóstico da Regularização Fundiária no Distrito Federal

Introdução

Olá, esta pesquisa intitulada “Diagnóstico da Regularização Fundiária no DF” está sendo realizada pelo Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal - IPEDF Codeplan, Defensoria Pública do Distrito Federal e Clínica de Direitos Humanos do UniCEUB.

O objetivo da pesquisa é identificar a situação dos núcleos urbanos em processo de regularização fundiária, bem como compreender as dificuldades enfrentadas em cada etapa da regularização.

As respostas obtidas por meio deste questionário online serão confidenciais e não serão divulgadas em nível individual, assegurando o sigilo de sua participação, que é voluntária e você poderá responder apenas às perguntas que quiser.

1. O(a) sr.(sra.) aceita participar? Leva cerca de 15 minutos.
 Sim
 Não

Bloco A - Identificação do núcleo urbano em processo de regularização fundiária

2. Como você reconhece o local onde você mora?
 Condomínio
 Loteamento
 Comunidade
 Assentamento
 Quadra
Outro: _____
3. Nome do Núcleo Urbano em processo de regularização
(Condomínio/Loteamento/Comunidade/Assentamento/Quadra)?
Resposta: _____

4. Região Administrativa
1. RA I - Plano Piloto
 2. RA II - Gama
 3. RA III - Taguatinga
 4. RA IV - Brazlândia
 5. RA V - Sobradinho
 6. RA VI - Planaltina
 7. RA VII - Paranoá
 8. RA VIII - Núcleo Bandeirante
 9. RA IX - Ceilândia
 10. RA X - Guará
 11. RA XI - Cruzeiro
 12. RA XII - Samambaia
 13. RA XIII - Santa Maria
 14. RA XIV - São Sebastião
 15. RA XV - Recanto das Emas
 16. RA XVI - Lago Sul
 17. RA XVII - Riacho Fundo
 18. RA XVIII - Lago Norte
 19. RA XIX - Candangolândia

- 20. RA XX - Águas Claras
- 21. RA XXI - Riacho Fundo II
- 22. RA XXII - Sudoeste/Octogonal
- 23. RA XXIII - Varjão
- 24. RA XXIV - Park Way
- 25. RA XXV - SCIA
- 26. RA XXVI - Sobradinho II
- 27. RA XXVII - Jardim Botânico
- 28. RA XXVIII - Itapoã
- 29. RA XXIX - SIA
- 30. RA XXX - Vicente Pires
- 31. RA XXXI - Fercal
- 32. RA XXXII - Sol Nascente/Pôr do Sol
- 33. RA XXXIII - Arniqueira

5. Endereço

Resposta: _____

Bloco B - Processo de Regularização Fundiária Urbana

6. O(a) sr.(sra.) é responsável pelo processo de regularização da área em questão?
- Sim
 - Não
 - Nem sei
7. O processo de regularização deste núcleo urbano tem acompanhamento de algum(a) advogado(a)?
- Sim (seguir para as perguntas 7.1 e 7.2)
 - Não (pular a pergunta 8)
 - Não sei

7.1. Qual escritório ou advogado acompanhou o processo de regularização?

Resposta: _____

7.2. Quem indicou esse(a) escritório/advogado(a)?

Resposta: _____

8. Há quanto tempo o núcleo urbano está em processo de regularização?

- até 1 ano
- de 1 a 3 anos
- de 3 a 5 anos
- de 5 a 10 anos
- de 10 a 15 anos
- mais de 15 anos
- não sei

9. O(a) sr.(sra.) sabe se alguma casa ou estrutura foi derrubada pela Agência de fiscalização (DF legal/AGEFIS), desde o início da formação do núcleo urbano?

- Sim (seguir para a pergunta 9.1, 9.2 e 9.3)
- Não (pular para a pergunta 10)
- Não sei

9.1. Quantas edificações foram derrubadas?

- uma edificação
- de 2 a 5 edificações
- de 6 a 10 edificações
- mais de 10 edificações
- não sei

9.2. Houve aviso, ou algum tipo de notificação prévia às derrubadas?

- sim
- não
- não sei

9.3. Quais foram as justificativas para as derrubadas realizadas?

- Construção em zonas suscetíveis à erosão;
- Construção em área de proteção de corpos hídricos (córregos, lagos e nascente);
- Construção fora dos padrões construtivos definidos no Código de Obras;
- Falhas estruturais na construção (risco de desabamento)
- Construção em Área de Proteção Ambiental (APA)
- Não sei

10. O(a) sr.(sra.) sabe se já aconteceu alguma atuação governamental na região?

- Sim (seguir para pergunta 10.1, 10.2 e 10.3)
- Não (pular para pergunta 11)
- não sei
- Outro: _____

10.1. Qual tipo de atuação?

- assistência social - via Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social - SEDES
- multas ambientais - via Instituto Brasília Ambiental - IBRAM , Agência Reguladora de Águas Energia ou outros
- embargos de construção - via DF legal
- Defensoria Pública do Distrito Federal - DPDF
- ações de órgãos federais - ICMBio e IBAMA
- cadastramento da CODHAB
- Outro: _____

10.2. Alguma obra de infraestrutura foi realizada pelo governo?

- sim (seguir para pergunta 7.3)
- não (pular para pergunta 8)
- não sei

10.3. Qual? Especifique:

Resposta: _____

11. Em qual etapa do processo de regularização o núcleo urbano está?

- Não Iniciou
- Etapa 1 - Documentação Inicial
- Etapa 2 - Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral
- Etapa 3 - Consultas: Concessionárias e órgãos setoriais
- Etapa 4 - Estudo Preliminar ou Plano de Ocupação
- Etapa 5 - Licenciamento Ambiental - LI-Corretiva
- Etapa 6 - Apreciação do CONPLAN
- Etapa 7 - Aprovação do Projeto de Regularização Urbanístico (URB/MDE/NGB)
- Etapa 8 - Aprovação por Decreto Governamental (URB/MDE/NGB)
- Etapa 9 - Procedimentos para registro cartorial
- Etapa 10 (concluída) - Registro Cartorial
- Não sei

12. Quais documentos foram elaborados para viabilizar a regularização deste núcleo urbano?

- Estudo de Impacto de Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA);
- Projeto de implantação do condomínio (com projeto de drenagem de águas pluviais, pavimentação e outras estruturas);
- Plano de recuperação áreas degradadas - PRAD
- Projeto de Urbanização do condomínio - As built
- Diretrizes Urbanísticas
- Estudo territorial urbanístico - ETU
- Estudo de Impacto de Vizinhança
- Não sei
- Outro: _____

13. O núcleo urbano está situado em:
- Área de Regularização de Interesse Social (ARIS) (seguir para pergunta 13.1)
 - Área de Regularização de Interesse Específico (ARINE)
 - Parcelamento Urbano Isolado em Área de Regularização de Interesse Social (PUI IS) (seguir para pergunta 13.1)
 - Parcelamento Urbano Isolado em Área de Regularização de Interesse Específico (PUI IE)
 - Não sei

- 13.1. Qual é a faixa de renda média dos moradores do núcleo urbano? (SALÁRIO MÍNIMO = R\$ 1.212)
- até 1 salário mínimo
 - de 1 a 3 salários mínimos
 - de 3 a 5 salários mínimos
 - de 5 a 8 salários mínimos
 - mais de 8 salários mínimos
 - não sei

- 13.2. Esse núcleo urbano faz parte de alguma rede/associação que trabalha pela regularização fundiária?
- sim (responder pergunta 13.3)
 - não (pular para pergunta 14)
 - não sei

- 13.3. Qual rede/associação que trabalha pela regularização fundiária?
- Resposta: _____

14. O núcleo urbano recebeu assistência de algum programa do governo para facilitar ou agilizar o processo de regularização?
- Sim (seguir para pergunta 14.1)
 - Não
 - Não sei

- 14.1. Qual?

Resposta: _____

15. Há disputas fundiárias e/ou judiciais relacionadas à posse do terreno deste núcleo urbano?
- Sim (seguir para pergunta 15.1)
 - Não
 - Não sei

- 15.1. Relatar sobre as disputas fundiárias e/ou judiciais relacionadas à posse do terreno

Resposta: _____

16. O senhor(a) já viu algo ilícito ocorrer em processo de regularização, seja neste ou em outro condomínio?
- Sim (responder pergunta 16.1)
 - Não (pular para pergunta 17)
 - Não sei

- 16.1. Por favor, relate sobre o ocorrido

Resposta: _____

17. Você conhece o termo REURB
- Sim (seguir para pergunta 17.1)
 - Não
 - Não sei

- 17.1. Explique com suas palavras o termo REURB

Resposta: _____

Bloco C - Infraestrutura do Condomínio

18. As ruas são asfaltadas?

- Sim
 sim, parte delas são.
 Não
 Não sei

19. Há drenagem de águas pluviais?

- Sim
 sim, parte das ruas tem
 Não
 Não sei

20. Como é feito o abastecimento de água?

- Rede Geral - CAESB? (pular para pergunta 21)
 Poço artesiano? (fazer pergunta 20.1)
 Cisterna?(pular para pergunta 21)
 Captação em córrego/nascente/canal? (fazer pergunta 20.1)
 Gambiarra? (pular para pergunta 21)
 não sei

20.1. Possui outorga para uso de água

- Sim
 Não
 Não sei

21. De que forma é feito o esgotamento sanitário?

- Rede Geral - CAESB
 Fossa séptica
 Fossa rudimentar (buraco negro ou fossa negra)
 Céu aberto (dejetos sanitários do domicílio descartados em rio, vala, rua, lago...)
 Bacia de evapotranspiração
 não sabe/não respondeu
 Outro: _____

22. De que forma é feito o fornecimento de energia?

- Rede Geral - CEB
 Próprio (gerador a combustível)
 Próprio (gerador solar)
 Outras fontes renováveis
 Gambiarra
 não sei

23. Qual tipo de coleta de lixo é realizada? (pode assinalar mais de uma opção)

- Coleta convencional realizada pelo condomínio (internamente)
 Coleta seletiva realizada pelo condomínio (internamente)
 Coleta convencional realizada pelo SLU
 Coleta seletiva realizada pelo SLU
 Coleta seletiva realizada por cooperativa de catador
 Pontos de entrega voluntária (papa lixo)
 Pontos de entrega voluntária (papa reciclável)
 não sei

24. Dentro do núcleo urbano, existem: (pode marcar mais de uma opção)

- regiões de nascente
 topo de morro
 vegetação nativa
 área verde protegida
 reserva legal
 cachoeira
 córrego e rios
 Não sei
 Outro: _____

25. Dentro do núcleo urbano já ocorreu alguma das seguintes situações?

(pode marcar mais de uma opção)

- alagamentos
- deslizamento de terra
- erosão
- assoreamento de córregos e rios
- contaminação de solo ou águas subterrâneas
- Não sei

26. Nas áreas de influência do núcleo urbano já ocorreu alguma das seguintes situações? (pode marcar mais de uma opção)

- alagamentos
- deslizamento de terra
- erosão
- assoreamento de córregos e rios
- contaminação de solo ou águas subterrâneas
- Não sei

27. Para viabilizar a regularização, quais foram as ações necessárias para mitigação de impactos ambientais que este núcleo urbano precisou realizar?

- pavimentação de ruas
- rede de drenagem de águas pluviais
- bacia de contenção
- rede de coleta de esgoto
- recuperação de áreas degradadas
- coleta de lixo interna no condomínio
- Não sei

Bloco D - Informações sobre o entrevistado

28. Qual é a sua idade?

Resposta: _____

29. Sexo

- Feminino
- Masculino
- Prefiro não responder
- Outro: _____

30. Qual seu nível de escolaridade?

- Ensino Fundamental completo
 - Ensino Médio incompleto
 - Ensino Médio completo
 - Ensino Superior incompleto
 - Ensino Superior completo
- Outro: _____

31. Qual seu contato telefônico?

Resposta: _____

32. O seu cargo no núcleo urbano?

Resposta: _____

33. Desde quando?

Resposta: _____

34. Como foi o processo da sua escolha para gerenciar o processo de regularização?

Resposta: _____

Finalização da Entrevista

Muito obrigada por participar da nossa pesquisa. As informações serão muito úteis para o nosso Diagnóstico da Regularização Fundiária Urbana.

Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal - IPEDF Codeplan

Setor de Administração Municipal
SAM, Bloco H, Setores Complementares
Ed. Sede Codeplan
CEP: 70620-080 - Brasília-DF
Fone: (0xx61) 3342-2222
www.ipe.df.gov.br
ipe@ipe.df.gov.br