

III simpósio PPG-FAU-UnB

arquiteturas e urbanismos em perspectivas contemporâneas

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO DISTRITO FEDERAL: UM COMPARATIVO ENTRE O AVANÇO DA REURB-S E DA REURB-E FRENTE À EXPRESSIVIDADE DA IRREGULARIDADE HABITACIONAL.

EIXO TEMÁTICO: PROJETO E PLANEJAMENTO

RESUMO

O presente trabalho aborda a irregularidade fundiária habitacional do Distrito Federal e objetiva avaliar a política distrital de regularização fundiária. Parte-se de um breve contexto histórico da ocupação territorial da capital e da evolução legislativa que culminou no atual arcabouço que regulamenta a Regularização Fundiária Urbana – Reurb, em âmbito nacional e distrital. Em sequência, a compilação e o cruzamento de dados oficiais viabilizaram a elaboração de um panorama atualizado da irregularidade habitacional e dos processos de regularização a fim de demonstrar a expressividade e o avanço da política de acordo com as modalidades do instrumento: interesse específico (Reurb-E) e interesse social (Reurb-S). Os estudos indicam a contribuição da Reurb para o enfrentamento da informalidade, embora apontem o maior avanço e finalização de processos de regularização de ocupações de média renda, em detrimento das faixas menos favorecidas. Adotou-se pesquisa bibliográfica e documental para acesso a reflexões consolidadas na literatura, além de dados históricos e territoriais georreferenciados.

PALAVRAS-CHAVE: Distrito Federal; regularização fundiária; irregularidade fundiária; Reurb.

ABSTRACT

This paper deals with housing irregularities in the Federal District and aims to evaluate the district's land regularization policy. It starts with a brief historical context of the territorial occupation of the capital and the legislative evolution that culminated in the current framework that regulates Urban Land Regularization - Reurb, at national and district level. Next, the compilation and cross-referencing of official data made it possible to draw up an overview of housing irregularities and regularization processes in order to demonstrate the expressiveness and progress of the policy according to the modalities of the instrument: specific interest (Reurb-E) and social interest (Reurb-S). The studies indicate Reurb's contribution to tackling informality, although they point to the greater progress and completion of regularization processes for middle-income occupations, to the detriment of the less privileged groups. Bibliographic and documentary research was used to access consolidated reflections in the literature, as well as georeferenced historical and territorial data.

KEY-WORDS: Federal District; land regularization; land irregularity; Reurb.

III simpósio PPG-FAU-UnB

arquiteturas e urbanismos em perspectivas contemporâneas

RESUMEN

Este trabajo aborda las irregularidades habitacionales en el Distrito Federal y tiene como objetivo evaluar su política de regularización del suelo. Comienza con un breve contexto histórico de la ocupación territorial de la capital y la evolución legislativa que culminó en el actual marco que regula la Regularización del Suelo Urbano - Reurb, a nivel nacional y distrital. A continuación, la recopilación y el cruce de datos oficiales permitieron elaborar un panorama actualizado de las irregularidades en materia de vivienda y de los procesos de regularización, con el fin de demostrar la expresividad y los avances de la política según las modalidades del instrumento: interés específico (Reurb-E) e interés social (Reurb-S). Los estudios señalan la contribución del Reurb para abatir la informalidad, aunque señalan el mayor avance y conclusión de los procesos de regularización para las ocupaciones de renta media, en detrimento de los grupos menos favorecidos. Se recurrió a la investigación bibliográfica y documental para acceder a reflexiones consolidadas en la literatura, así como a datos históricos y territoriales georreferenciados.

PALABRAS CLAVE: Distrito Federal; regularización de tierras; irregularidad de tierras; Reurb.

INTRODUÇÃO

O histórico de expansão urbana do Distrito Federal – DF se caracteriza, desde a inauguração da nova capital, pela criação precoce de núcleos urbanos desconexos da zona central para o assentamento de populações de baixa renda. As origens da irregularidade urbana, especialmente a fundiária, remetem à construção de Brasília, de modo que a chegada dos primeiros trabalhadores logo evidenciou seu não pertencimento à cidade formal.

Ao longo dos anos, diferentes diretrizes orientaram o combate à informalidade urbana. Observa-se uma transição gradual entre políticas de remoção e ações que priorizam a permanência de comunidades e a regularização de assentamentos.

Atualmente, a Regularização Fundiária Urbana – Reurb é regulamentada pela Lei nº 13.465/2017, cuja aprovação inaugurou uma nova modelagem da política nacional de regularização, com maior ênfase sobre aspectos formais referentes à titulação da propriedade individual de modo amplo, com poucas distinções entre a Reurb de Interesse Social – Reurb-S e a de Interesse Específico – Reurb-E.

No DF, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT determina expressamente a priorização das ações direcionadas à regularização fundiária de interesse social. No ordenamento jurídico distrital, essa diretriz parece carecer de ferramentas que viabilizem sua efetivação, haja vista a regulamentação local da matéria pela Lei Complementar distrital nº 986/2021 nos mesmos moldes da norma nacional instituidora da Reurb.

A partir desse contexto, o presente artigo volta-se ao tema da irregularidade fundiária habitacional e tem como objetivos principais apresentar o panorama da informalidade no DF e avaliar o avanço da política de regularização fundiária distrital. Para isso, são consultados dados do Observatório Territorial¹, plataforma de indicadores da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, para mensurar a expressividade da irregularidade fundiária no DF e nas regiões administrativas, o que permite verificar territorialmente as localidades com maior número de terrenos não registrados.

¹ Disponível em: <<http://www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br/>>. Acesso em: 01/08/2024.

Em sequência, recorre-se aos dados do Portal da Regularização² para levantar informações sobre o andamento dos processos de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico (Reurb-S e Reurb-E), por região administrativa. No portal, as informações encontram-se dispersas e não permitem traçar comparativos territoriais ou entre as modalidades da Reurb, o que motivou o tratamento dos dados oficiais.

Com base na observação empírica, parte-se da hipótese de que a regularização fundiária de interesse específico encontra menos empecilhos à sua implementação, de modo a privilegiar potenciais retornos econômicos em detrimento de uma perspectiva de regularização fundiária voltada à redução de assimetrias sociais e à ampliação do direito à cidade. Vislumbra-se que o levantamento realizado neste estudo possa confirmar essa observação e apresentar um retrato atual da informalidade e do grau de atendimento da demanda por regularização fundiária, de acordo com o andamento dos processos de regularização das ocupações mapeadas pelo Governo do Distrito Federal – GDF.

CONTEXTO HISTÓRICO E NORMATIVO

O desenvolvimento urbano do DF se caracterizou, em grande medida, pelo ciclo de formação da periferia legal como resposta à periferia ilegal, a qual se buscava eliminar. Cidades-satélites começaram a ser implantadas em caráter paliativo e emergencial, desprovidas de infraestrutura e sem que houvesse iniciativas de planejamento global do território. Consolidou-se a configuração espraiada e polinucleada de Brasília, marcada pela segregação socioespacial, com grandes vazios entre centro e periferia.

A valorização imobiliária do Plano Piloto tornou o mercado formal de moradias inacessível não apenas às camadas populacionais mais vulneráveis, mas também à parte da classe média, que passou a se estabelecer em locais mais baratos e distantes. Esse processo reconfigurou o território e evidenciou distintas respostas do poder público frente a manifestações de irregularidade de grupos de diferentes rendas e classes sociais. Omissões no controle de áreas não edificadas propiciaram a massiva grilagem de terras, negócio lucrativo para “empreendedores” que parcelavam glebas públicas e particulares sob a forma de loteamentos

² Disponível em: <<https://portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br/>>. Acesso em: 01/08/2024.

fechados. Os denominados condomínios horizontais surgiram na década de 1970 e inauguraram uma nova dinâmica urbana, principalmente a leste e nordeste do Plano Piloto.

Em 2009, a Lei Complementar nº 803 aprovou o PDOT que ainda se encontra vigente, atualizado posteriormente pela Lei Complementar nº 854/2012. O instrumento colocou a regularização fundiária de terras urbanas e rurais, públicas e privadas, como um de seus objetivos, a fim de assegurar nível adequado de habitabilidade e melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental. Como parte da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, criaram-se Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS e Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINEs. Pela primeira vez, são discriminadas, no Plano Diretor, as ocupações passíveis de regularização, com determinação de prioridade para assentamentos de baixa renda consolidados³.

Em âmbito nacional, o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, lançou diretrizes para a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda. No entanto, a matéria ganha maior destaque por ocasião da aprovação da Lei federal nº 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbana. Extraí-se da norma, dedicada majoritariamente aos assentamentos informais de baixa renda, que a regularização fundiária deve se comprometer com as melhorias urbanas e ambientais, tendo, como um de seus objetivos, o registro e a titulação das unidades imobiliárias. Embora tratasse da regularização de interesse específico, essa deveria cumprir outros ritos e regramentos menos tolerantes ou céleres.

Posteriormente, a revogação parcial da norma supracitada e a aprovação da Lei nº 13.465/2017 marcou uma mudança de orientação da política de regularização quanto às suas prioridades, reforçando a dimensão econômica e o propósito da titulação da propriedade privada individual. O marco regulatório da Reurb implantou um novo modelo direcionado à eficiência e à celeridade e observa-se a equiparação quase integral entre a Reurb-S e a Reurb-E, com a diminuição de exigências e etapas processuais, bem como a facilitação da transferência de áreas públicas.

³ Artigo 122, VI, e artigo 127 do PDOT.

A regulamentação da Reurb no DF, por meio da Lei Complementar nº 986/2021, repete grande parte dos dispositivos da Lei nacional e alinha-se às suas diretrizes quanto ao fortalecimento da titulação ao buscar “desburocratizar” procedimentos administrativos, a exemplo da simplificação do licenciamento ambiental.

Nesse sentido, tendo em vista os objetivos econômicos da atual política nacional de regularização, questiona-se a capacidade da política distrital de cumprir objetivos sociais presentes no PDOT, especialmente no que se refere à priorização da regularização de ocupações situadas em ARIS. Os tópicos a seguir investigam o atual quadro de irregularidade do DF e o andamento dos processos de regularização fundiária a fim de apresentar, ao final, comparativos dos avanços entre ambas as modalidades da Reurb, de acordo com a classificação do interesse.

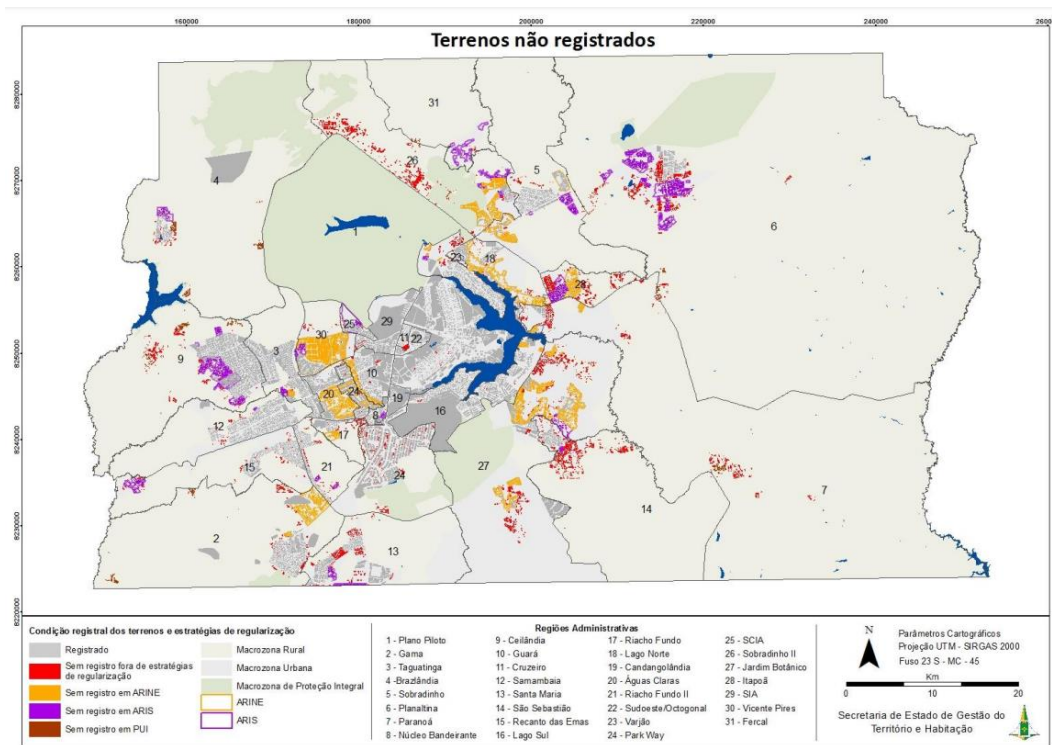
PANORAMA DA IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA NO DF

A fim de ilustrar e dimensionar territorialmente a irregularidade fundiária no DF, apresentam-se dados do Observatório Territorial, plataforma de indicadores da SEDUH. Para estimar a informalidade, o levantamento utiliza a base de dados geoespaciais do Sistema de Informações Territoriais Urbanas do DF – SITURB, de 2018, e estabelece o terreno como unidade e a condição cartorial como critério.

Os resultados revelam que 34,42% dos terrenos do DF não estão registrados. O levantamento⁴ também discrimina os terrenos localizados em Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINEs, Parcelamentos Urbanos Isolados – PUIs, bem como os que estão fora da Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT (Figura 01). Na Tabela 01, são apresentados os números mais relevantes extraídos do Observatório Territorial.

⁴ Disponível em: <http://www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/relatorio_informalidade_terrenos_nao_registrados-3.pdf>. Acesso em: 01/08/2024.

Figura 01 - Terrenos não registrados no DF.



Fonte: Observatório Territorial (DISTRITO FEDERAL, 2018).

Tabela 01 - Terrenos do DF quanto à situação de registro.

Terrenos DF quanto ao registro	Valores absolutos	Valores relativos
Sem registro em ARIS tipo 1	54.804	9,70%
Sem registro em ARIS tipo 2	78.861	13,96%
Sem registro em ARIS (total)	133.665	23,66%
Sem registro em ARINE	20.538	3,64%
Sem registro em PUI	4.305	0,76%
Sem registro fora de estratégias do PDOT	35.945	6,36%
Total de terrenos sem registro	194.453	34,42%
Total de terrenos registrados	370.553	65,58%
Total de terrenos	565.006	100%

Fonte: Elaborada pela autora com dados extraídos do Observatório Territorial (DISTRITO FEDERAL, 2018).

Destacamos o comparativo entre o número de terrenos sem registro em ARIS e ARINEs, que representam, respectivamente, 23,66% e 3,64% do total. Contudo, considerando apenas o universo de terrenos sem registro em ARIS e ARINEs, chega-se a uma proporção de 86,68% sem registro em ARIS e 13,32% em ARINEs (Tabela 02).

Tabela 02 - Comparação entre terrenos sem registro situados em ARIS e ARINEs.

	v.a.	%
Sem registro em ARIS	133.665	86,68%
Sem registro em ARINEs	20.538	13,32%
Total	154.203	100%

Fonte: Elaborada pela autora, com dados do Observatório Territorial (DISTRITO FEDERAL, 2018).

Embora a informalidade no DF seja um problema comum a diversas faixas de renda, os dados parecem refletir, preliminarmente, o rebatimento de problemas socioeconômicos no uso do solo, como consequência da inacessibilidade ao mercado imobiliário formal por parte de populações de menor renda.

No entanto, o quantitativo de terrenos é indicador insuficiente para caracterizar a irregularidade. É possível extrair do Geoportal⁵ dados referentes à dimensão da área ocupada pelas ARIS e ARINEs delimitadas no PDOT. Observa-se que todas as Áreas de Regularização delimitadas ocupam 155,13 km². As ARIS contabilizam um total 57,60 km², enquanto as ARINEs ocupam 97,53 km². Ou seja, embora numericamente inferior, a ocupação de média e alta renda é significativamente maior se considerada a extensão de área ocupada de modo informal.

PROCESSOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO DF

A última seção deste estudo apresenta informações sobre os processos existentes de regularização fundiária de interesse social e de interesse específico (Reurb-S e Reurb-E), por Região Administrativa. Para isso, recorreu-se ao Portal da Regularização⁶, ferramenta da SEDUH que reúne informações sobre todos os processos de regularização fundiária existentes, institucionalmente registrados. Neste momento, trata-se exclusivamente de áreas inseridas na estratégia de regularização fundiária do PDOT.

A Figura 02 demonstra a forma de consulta na plataforma, da qual se extraem, para cada ocupação, informações sobre o responsável pelo projeto de regularização, número do processo, emissão de diretrizes urbanísticas, ARINE ou ARIS que circunscreve a ocupação, número do decreto de aprovação do projeto urbanístico, região administrativa e o cumprimento das seguintes etapas: (1) documentação inicial, (2) levantamento topográfico, (3) consultas às concessionárias, (4) estudo preliminar, (5) licenciamento ambiental, (6) apreciação do Conplan, (7) aprovação do projeto urbanístico, (8) aprovação por decreto, (9) procedimentos para registro cartorial e (10) registro cartorial.

⁵ O Geoportal é uma plataforma que reúne dados georreferenciados do território e da população do DF. O dado numérico relativo às áreas ocupadas pode ser consultado por meio de download da camada "Áreas de Regularização". Disponível em: <<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/>>. Acesso em: 01/08/2024.

⁶ Disponível em: <<http://www.portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br/>>. Acesso em: 01/08/2024.

Figura 02 - Exemplo de consulta à ocupação Privê Lago Sul.



Fonte: Portal da Regularização, 2023.

A última consulta aos dados ocorreu em 16/04/2023 e, para sua interpretação, foram consideradas apenas as etapas concluídas, não sendo consideradas aquelas em andamento. A pesquisa revelou um total de 428 ocupações registradas no portal, sendo 213 em ARIS (49,77%) e 215 em ARINEs (50,23%). Apresenta-se, abaixo, resumo das principais informações reunidas (Tabela 02). Em sequência, a Tabela 03 contém, de forma mais detalhada e por região administrativa, os dados gerais sobre as ocupações informais inseridas na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT.

Tabela 02 - Números gerais referentes às ocupações informais em processo de regularização fundiária.

	Total de ocupações	ARIS – 49,77%	ARINE – 50,23%
Ocupações informais	428	100%	100%
Possuem diretrizes urbanísticas expedidas	354	82,71%	88,84%
Aprovadas por meio de decreto (etapa 8)	115	26,87%	36,28%
Registradas em cartório (etapa 10)	79	18,46%	23,26%
Não tiveram seus processos iniciados	148	34,58%	18,14%
Responsável particular	-	80	56,74%
Responsável CODHAB	-	128	-
Responsável Terracap	-	-	94

Fonte: Elaborada pela autora com dados extraídos do Portal de Regularização, 2023.

Tabela 03 - Números referentes às ocupações informais registradas, discriminadas por Região Administrativa.

Região Administrativa	Todas as ocupações					Ocupações em ARIS							Ocupações em ARINE						
	Quantid. ocupações	Diretrizes urbanísticas	Aprovação por decreto	Registro em cartório	Processo não iniciado	Quantid. ocupações	Diretrizes urbanísticas	Aprovação por decreto	Registro em cartório	Processo não iniciado	Responsável		Quantid. ocupações	Diretrizes urbanísticas	Aprovação por decreto	Registro em cartório	Processo não iniciado	Responsável	
											Codhab	Particular						Terracap	Particular
Sobradinho II	84	79	48	23	21	14	12	2	2	10	12	2	70	67	46	21	11	3	67
Planaltina	76	74	17	16	45	75	73	17	16	44	9	65	1	1	0	0	1	0	1
Jardim Botânico	71	58	25	22	12	11	11	0	0	6	0	10	60	47	25	22	6	16	44
Sobradinho	24	22	4	4	3	19	18	1	1	2	19	0	5	4	3	3	1	2	3
Gama	23	19	0	0	5	5	2	0	0	4	4	0	18	17	0	0	1	18	0
Lago Norte	20	20	0	0	16	2	2	0	0	2	2	0	18	18	0	0	14	17	1
Vicente Pires	15	15	2	2	0	1	1	0	0	0	1	0	14	14	2	2	0	14	0
Arnieira	15	15	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	15	15	2	2	0	15	0
Ceilândia	13	1	2	2	8	12	1	2	2	8	11	0	1	0	0	0	0	0	1
Itapoã	11	11	0	0	1	9	9	0	0	0	9	0	2	2	0	0	1	0	2
Recanto das Emas	11	8	3	2	8	11	8	3	2	8	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Fercal	9	8	0	0	9	9	8	0	0	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0
São Sebastião	9	7	1	1	2	9	7	1	1	2	9	0	0	0	0	0	0	0	0
Brazlândia	7	1	2	2	5	6	1	2	2	4	5	1	1	0	0	0	1	0	1
Sol Nascente e Pôr do Sol	6	4	2	2	0	6	4	2	2	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Riacho Fundo II	5	0	2	0	3	5	0	2	0	3	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Taguatinga	5	3	1	0	2	3	1	1	0	0	3	0	2	1	0	0	2	2	0
Paranoá	5	1	1	0	3	3	0	1	0	2	0	2	2	1	0	0	1	1	2
Guará	4	3	1	0	0	1	0	1	0	0	1	0	3	3	0	0	0	3	0
Riacho Fundo	4	2	1	0	1	3	1	1	0	1	3	0	1	1	0	0	0	1	0
Santa Maria	3	2	0	0	2	3	2	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Lago Sul	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	0
Samambaia	2	1	0	0	1	2	1	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
SCIA	2	0	1	1	0	2	0	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Núcleo Bandeirante	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Park Way	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Águas Claras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Candangolândia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cruzeiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plano Piloto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sudoeste/Octogonal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Varjão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distrito Federal	428	354	115	79	148	213	162	37	29	109	128	80	215	191	78	50	39	94	122
total geral	82,71%	82,71%	26,87%	18,46%	34,58%	total ARIS	76,06%	17,37%	13,62%	51,17%	60,09%	37,56%	total ARINE	88,84%	36,28%	23,26%	18,14%	43,72%	56,74%

Fonte: Elaborada pela autora, com dados do Portal da Regularização, 2023.

Observa-se que mais de 80% das ocupações já possuem diretrizes urbanísticas emitidas, necessárias para a elaboração de projetos de parcelamento do solo quanto à organização de usos, infraestrutura, equipamentos públicos e parâmetros de ocupação. As diretrizes têm validade de quatro anos e sua emissão sinaliza o avanço da ação pública no sentido de viabilizar a regularização. Contudo, a aprovação de diretrizes não implica o início do processo de regularização, de modo que cerca de 35% das ocupações ainda não tiveram seus processos iniciados, a maioria em ARIS.

Os números referentes às aprovações de projeto urbanístico e registro em cartório (etapas 8 e 10) são menos expressivos e correspondem, respectivamente, a 26,87% e 18,46%. Ademais, em todas as situações levantadas, os dados das ocupações em ARINEs demonstram maior avanço de seus processos de regularização em relação àquelas situadas em ARIS. Entre as ocupações situadas em ARINEs, 36,28% já possuem seus projetos de regularização aprovados e 23,26% obtiveram registro cartorial, enquanto 17,37% das ocupações em ARIS possuem seus projetos aprovados e 13,62% alcançaram o registro em cartório.

Nos termos da legislação nacional e distrital que regulamenta a Reurb, a responsabilidade pelo projeto de regularização e implantação de infraestrutura essencial compete, em regra, ao poder público, na Reurb-S, e aos beneficiários, na Reurb-E. No entanto, os dados demonstram uma expressiva participação da Terracap como responsável por projetos em ARINEs (43,72%) e de particulares em ARIS (37,56%), número alavancado principalmente por Planaltina.

O caso de Planaltina apresenta indicativos de que a dependência do custeio pelo poder público pode prejudicar ou retardar a regularização de assentamentos de baixa renda. Juntamente com Sobradinho II e Jardim Botânico, a Região Administrativa se destaca pelo alto número de ocupações em processo de regularização fundiária e que obtiveram aprovação por decreto e registro em cartório. No entanto, diferentemente dessas duas, onde predomina a regularização de interesse específico, Planaltina tem predominância de ocupações em ARIS, totalizando 75 das 76 ocupações identificadas no Portal da Regularização. Além disso, dessas 75, 65 não estão sob a responsabilidade da Codhab, e sim de particulares, conforme se observa na Tabela 03.

Portanto, a comparação dos dados evidencia um desequilíbrio entre os números referentes aos terrenos sem registro e às ocupações em processo de regularização em ARIS e ARINEs. Apesar da alta demanda pela Reurb-S, constata-se o maior número de processos, tanto iniciados quanto concluídos, de ocupações situadas em ARINEs. Essas equivalem a mais da metade do total, ainda que os respectivos terrenos sem registro representem apenas 13,32% de todos os terrenos sem registro no DF abarcados pela estratégia de regularização do PDOT.

CONCLUSÕES

Em um contexto de rápido crescimento urbano e demográfico, a periferia ilegal do DF se consolidou para solucionar demandas habitacionais não atendidas. A mancha urbana de Brasília se consolidou de forma dispersa e altamente fragmentada, sendo que a grande maioria dos parcelamentos de baixa renda, formais e informais, sempre se localizaram em uma periferia geograficamente separada do Plano Piloto por quilômetros de distância.

Durante alguns anos, a política habitacional se pautou na construção de unidades habitacionais, em locais distantes, para assentamento de famílias removidas de invasões. Gradativamente, passou-se a priorizar a permanência de ocupações consolidadas mediante intervenções de qualificação e compensação ou reversão de danos urbanos e ambientais. Desse modo, a regularização fundiária urbana passou a integrar as diretrizes da política urbana em nível nacional e local.

Este trabalho objetivou criar um retrato atualizado da situação fundiária do DF e demonstrar o grau de irregularidade e o andamento da política de regularização fundiária. Também foi possível realizar a comparação de resultados entre ARIS e ARINEs, a partir da qual constatou-se o maior avanço da Reurb-E em todas as situações levantadas.

É possível observar disparidades. Como se viu, embora as ocupações em ARIS sejam mais numerosas do que aquelas situadas em ARINEs, a área ocupada por ocupações de média ou alta renda é bastante superior. Além disso, também há mais processos de regularização fundiária de interesse específico em andamento, com projeto urbanístico aprovado e integralmente finalizados.

O cenário construído a partir dos dados oficiais permitiu verificar o avanço da política de regularização, embora em ritmo e proporção diferentes a depender da região, da modalidade da Reurb e da classe social dos beneficiários. Em relação ao questionamento anteriormente suscitado, os dados demonstram que a diretriz do PDOT que determina a priorização da regularização de interesse social não tem sido efetivada, ao menos em termos quantitativos. Confirma-se, portanto, a observação empírica no que tange à maior facilidade para se implementar a regularização de interesse específico.

Os resultados do DF parecem se alinhar aos objetivos expressos no atual marco regulatório nacional, em que há uma hipervalorização dos aspectos formais da Reurb em detrimento de uma perspectiva de democratização da cidade, considerando-se, ainda, os potenciais retornos econômicos e políticos decorrentes da Reurb-E. Assim, de modo geral, a política de regularização fundiária avança, mas não necessariamente de forma a atender ou priorizar regiões onde há maior necessidade.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, B. de M.; PEREIRA, P. P. F.; LOPES, D. C.; ROCHA, M. A.; BOLL, H.C. **Da função social à função econômica da terra: impactos da Lei nº 13.465/2017 sobre as políticas de regularização fundiária e o direito à cidade no Brasil**. Revista de Direito da Cidade, vol. 11, nº 1. p. 168-193, 2019. DOI: 10.12957/rdc.2019.37245.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009. Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT e dá outras providências**. Disponível em: <https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/60298/Lei_Complementar_803_25_04_2009.html>. Acesso em: 01 de agosto de 2024.

DISTRITO FEDERAL. **Portal da Regularização**. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, 2023. Disponível em: <<https://portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br/>>. Acesso em: 01 de agosto de 2024.

DISTRITO FEDERAL. **Relatório de Metodologia e Resultados Detalhados – Eixo Informalidade Fundiária**. Brasília, 2018. Disponível em: <<http://www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br/wp->

content/uploads/2018/03/relatorio_informalidade_terrenos_ao_registrados-3.pdf>. Acesso em: 01 de agosto de 2024.

FREITAS, G. de. **Células desconexas. Condomínios fechados e as políticas públicas do Distrito Federal** (Dissertação de mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2013.

JATOBÁ, S. U. **Informalidade territorial e mercado de terras urbanas no Distrito Federal**. Companhia de Planejamento do Distrito Federal. Texto para discussão, Brasília, nº 18, 2016.

MALAGUTTI, C. J. (1996). **Loteamentos clandestinos no DF: Legalização ou Exclusão?** (Dissertação de mestrado). Departamento de Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 1996.

MOTA, M. J. P. da; MOURA, E. A. da C. **O direito à moradia digna e a regularização fundiária**. In: Direito à moradia e regularização fundiária / Maurício Jorge Pereira Mota, Marcos Alcino de Azevedo Torres, Emerson Affonso da Costa Moura. – Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

RIBEIRO, T. R. **Dominância financeira, regulação legal e espaço urbano: o caso da regularização fundiária no Brasil**. 1. Ed. – Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2021.