

**Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada**

**Secretaria Nacional de Habitação do  
Ministério do Desenvolvimento Regional**

**Termo de Execução Descentralizada n. 01/2019 SNH/MDR e  
Ipea**

**Pesquisa de Núcleos Urbanos Informais no Brasil**

**Produto 5 – Relatório parcial de pesquisa de campo  
contendo aprofundamento do conhecimento sobre os  
aspectos físicos e territoriais dos NUI no Polo Brasília**

*Elaboração*  
**Giuliana de Freitas**  
**Valéria Barroso da Silveira**

*Revisão*  
**Miriam Francisca Rodrigues Couto**

Versão de 15 de abril de 2021

# **Pesquisa de Núcleos Urbanos Informais no Brasil**

## *Coordenação*

Cleandro Henrique Krause (titular) – Técnico de Planejamento e Pesquisa da Diretoria de Estudos e Políticas Regionais, Urbanas e Ambientais (Dirur) do Ipea  
Marco Aurélio Costa (suplente) – Coordenador de Estudos de Desenvolvimento Urbano da Dirur-Ipea

## *Equipe da Pesquisa de Núcleos Urbanos Informais no Brasil – bolsistas e colaboradores*

Alexandrina Saldanha Sobreira de Moura – FUNDAJ / Ipea (PNPD)  
Ana Carolina Campos de Melo – Ipea (PNPD)  
André Simionato Castro – Ipea (PNPD)  
Bruno Gallina – UFRGS  
Cátia Wanderley Lubambo – FUNDAJ / Ipea (PNPD)  
David Melo Van Den Brule – Ipea (PNPD)  
Elisa Escosteguy Utzig – Ipea (PNPD)  
Fernanda Balestro – Ipea (PNPD)  
Fernanda Carolina Vieira da Costa – Ipea (PNPD)  
Flávia da Fonseca Feitosa – UFABC / Ipea (PNPD)  
Gilmara Gonçalves – Ipea (PNPD)  
Gabriel Moraes de Outeiro – UNIFESSPA / Ipea (PNPD)  
Giuliana de Freitas – Ipea (PNPD)  
Guilherme Frizzi Galdino da Silva – Ipea (PNPD)  
Heleniza Ávila Campos – UFRGS / Ipea (PNPD)  
Juliana Gomes Petrarolli – Ipea (PNPD)  
Kaiena Thyelle Malaquias – FUNDAJ  
Livia Salomão Piccinini – UFRGS  
Luis Felipe Bortolatto da Cunha – Ipea (PNPD)  
Manoela Guedes Ferreira Jordão de Vasconcelos – Ipea (PNPD)  
Marcela Rodrigues Santos – Ipea (PNPD)  
Mariana Roberti Bomtempo – Ipea (PNPD)  
Miriam Francisca Rodrigues Couto – Ipea (PNPD)  
Paulo Somlanyi Romeiro – Ipea (PNPD)  
Pedro Reis Simões – Ipea (PNPD)  
Rafael Gonçalves Gumiero – UNIFESSPA  
Raquel de Mattos Viana – FJP / Ipea (PNPD)  
Rosana Denaldi – UFABC / Ipea (PNPD)  
Sergio Moreno Redón – UNIFESSPA / Ipea (PNPD)  
Tatiana Mamede Salum Chaer – Ipea (PNPD)  
Thaís Pires Rubioli – Ipea (PNPD)  
Tiago Gonçalves da Silva – Ipea (PNPD)  
Valéria Barroso da Silveira – Ipea (PNPD)

## **Lista de figuras**

Figura 1- Municípios que integram a RIDE DF.....	8
Figura 2- Mancha urbana da Área Metropolitana de Brasília – AMB.....	9
Figura 3- Eixos rodoviários .....	10
Figura 4- Percentual populacional que trabalha no DF.....	11
Figura 5- Mapa do Polo Brasília e os municípios componentes.....	25
Figura 6- Recorte do Mapa de Restrição à Ocupação.....	44
Figura 7- Mapa de Zoneamento de Águas Lindas com a delimitação da APA do Rio Descoberto .....	45
Figura 8- NUI de Águas Lindas – GO .....	47
Figura 9 - Tipos de ocupações dos NUI de Águas Lindas – GO .....	48
Figura 10- Poligonais dos 306 NUI de Brasília.....	49
Figura 11 - Classificação dos 306 NUI de Brasília conforme legislação.....	50
Figura 12 - NUI Vila Operária do Torto - ARIS (poligonal em branco) incidindo na poligonal da ARINE – Torto I.....	50
Figura 13 - Assentamento Dorothy Stang (105), RA V – Sobradinho. ....	51
Figura 14- Assentamento Zilda Xavier/ Miguel Lobato (122), RA V – Planaltina.....	52
Figura 15 - Exemplo de Expansão urbana no entorno de ARIS.....	53
Figura 16 - Exemplo de Expansão urbana no entorno de centros urbanos. ....	53
Figura 17 - Exemplo de NUI em RIDE.....	54
Figura 18 - NUI inseridos no zoneamento PDOT - 2009. ....	55
Figura 19 - NUI inseridos nas unidades de conservação. ....	56
Figura 20- Mapa de adensamento populacional dentro e no entorno da FLONA de Brasília.....	56
Figura 21- NUI inseridos nas APP de recursos hídricos.....	57
Figura 22- NUI inseridos nas áreas com risco de perda de solo por erosão.....	58
Figura 23- Setor Enes Machado em relação ao núcleo urbano de Cabeceiras de Goiás. ....	59
Figura 24- NUI próximos ao núcleo urbano de Cidade Ocidental, Goiás. ....	60
Figura 25 - NUI denominado Jardim das Oliveiras, às margens do distrito de Jardim ABC, no município de Cidade Ocidental, Goiás.....	61
Figura 26 - NUI denominado Comunidade Quilombola Mesquita, no município de Cidade Ocidental, Goiás. ....	62
Figura 27 - Cocalzinho de Goiás. Fonte: Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos - PGIRS de Mimoso de Goiás (2018). ....	63
Figura 28 - NUI Loteamento Cidade de Deus e Setor Oeste, na sede do município de Cocalzinho, Goiás. ....	64
Figura 29 - NUI Setor Oeste, traçado viário contíguo e integrado à malha urbana da cidade de Cocalzinho, Goiás.....	64
Figura 30 - NUI Bairro Edilândia I e II do Povoado de Edilândia, no município de Cocalzinho, Goiás. ....	65
Figura 31 - NUI mais antigos, Bairros São Vicente e São Benedito, no município de Formosa, Goiás. ....	67
Figura 32 - Poligonal da Vila Vicentina, segundo o Google Maps®, que corresponde com a localização encaminha pela prefeitura de Formosa, referente ao NUI Formosinha, no município de Formosa, Goiás.....	68
Figura 33 - Parque Lago, Setor de Chácaras Sul e Abreu. Destaque para o Bairro Pantanal em amarelo forte, município de Formosa, Goiás. ....	69

Figura 34 - Distrito do Bezerra, município de Formosa, Goiás.....	70
Figura 35 - Distritos JK e Santa Rosa, município de Formosa, Goiás. Na imagem acima, percebemos a distância dos distritos em relação ao núcleo urbano de Formosa.	71
Figura 36 - Setor Nordeste, município de Formosa, Goiás. ....	73
Figura 37- Zoneamento do Plano Diretor Municipal de Formosa, Goiás. ....	74
Figura 38 - Distrito Industrial de Luziânia - DIAL, município de Luziânia, Goiás. ....	75
Figura 39 - Jardim Ingá, município de Luziânia, Goiás. ....	76
Figura 40 - Distrito Posto Samambaia e Distrito Maniratuba, município de Luziânia, Goiás. ....	76
Figura 41- Mimoso de Goiás. Fonte: Documentos produzidos para elaboração do Plano Municipal de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos e Manejo de Águas Pluviais - PMGIRS/AP de Mimoso de Goiás (2018). ....	78
Figura 42 - Localização do loteamento Faustina. ....	79
Figura 43- As favelas denominadas Boa Vista (esq.) e Vila Zequinha (dir.), município de Novo Gama, Goiás, ambas situadas às margens de APP. ....	80
Figura 44- As favelas denominadas Rocinha (esq.) e Vila União (dir.), município de Novo Gama, Goiás, ambas situadas às margens de APP. ....	81
Figura 45- Loteamentos em área rural, no município de Novo Gama, Goiás. ....	81
Figura 46- Exemplos de NUI totalmente inseridos na malha urbana do município de Novo Gama, Goiás. Caracterizam-se como quarteirões componentes da cidade legal.	82
Figura 47- Localização da sede de Padre Bernardo com relação aos distritos de Trajanópolis, Montes Alto e o povoado Taboquinha. ....	84
Figura 48- Localização do NUI Trajanópolis. ....	85
Figura 49- Detalhe da via marginal com ocupações de uso misto.....	85
Figura 50- Localização do NUI Santa Bárbara I e II, no distrito de Montes Alto. ....	86
Figura 51- Detalhe da ocupação da via principal, comercial e uso misto do NUI Santa Bárbara I e II.....	87
Figura 52- Detalhe da ocupação do NUI Santa Bárbara I e II. ....	87
Figura 53 - Localização do NUI Vila Carolina, no povoado da Taboquinha. ....	88
Figura 54 - Detalhe da entrada principal e da via marginal, com ocupações de uso misto do NUI Vila Carolina. ....	89
Figura 55- Localização da sede de Planaltina de Goiás com relação ao distrito de São Gabriel.....	90
Figura 56- Localização do NUI São Gabriel de Goiás, no distrito de mesmo nome. ....	92
Figura 57- Detalhe das ocupações do NUI São Gabriel de Goiás. ....	92
Figura 58- Localização dos NUI da sede do município. ....	93
Figura 59- Localização dos NUI Chácara Leste.....	94
Figura 60- Localização dos NUI Brasilinha (RIDE-07-M5) e o limite entre Planaltina e DF .....	95
Figura 61 - Mapa do Macrozoneamento do Plano Diretor de Planaltina de Goiás. ....	95
Figura 62 - Localização dos NUI Setor de Oficina e Quadra 08 e 10 Setor Oeste. ....	96
Figura 63 - Localização do NUI Brasilinha (RIDE-07-M5). ....	96
Figura 64 - Mapa de unidades de conservação e áreas e preservação permanente... ....	97
Figura 65- Localização dos NUI de Santo Antônio do Descoberto. ....	99
Figura 66 - Localização dos NUI com áreas de restrições .....	100
Figura 67 - Localização do NUI Eldorado (RIDE-04-M5).....	101
Figura 68 - Localização do NUI Jardim de Alá .....	101

Figura 69 - Exemplo de infraestrutura parcial e tipo de ocupação dos NUI de Santo Antônio do Descoberto.....	102
Figura 70 - Exemplo de infraestrutura precária e o tipo de ocupação dos NUI de Santo Antônio do Descoberto .....	102
Figura 71 - Localização dos NUI na malha urbana da cidade .....	103
Figura 72 - Vila Velha Guaíra, Valparaíso de Goiás. Maior NUI com características de ocupação espontânea do município.....	104
Figura 73 - Pacaembu e Vila dos Baianos, Valparaíso de Goiás. NUI pequenos, com características de ocupação espontânea. ....	105
Figura 74- Parque Rio Branco e Qd. 35 da Anhanguera.....	106
Figura 75 - Ocupações da seita Vale do Amanhecer, Qd. 14, Valparaíso de Goiás..	107
Figura 76 - a)Vista do templo e das residências situadas ao redor dele; b)Vista externa das edificações; c)Vista da entrada do grande lote. ....	107

## **Listas de tabelas**

Tabela 1- Número de domicílios por NUI .....	26
Tabela 2- Tipo de NUI, Polo Brasília.....	27
Tabela 3 - Tempo de estabelecimento do NUI, Polo Brasília. ....	28
Tabela 4- Dinâmica imobiliária dentro do NUI, Polo Brasília. ....	29
Tabela 5- Contiguidade urbana, Polo Brasília. ....	30
Tabela 6 - Presença de ZE IS nos NUI do Polo Brasília.....	31
Tabela 7- NUI em Áreas de Preservação Permanente - APP, Polo Brasília.....	31
Tabela 8- Incidência de Unidades de Conservação – UC no NUI, Polo Brasília.....	32
Tabela 9- Indícios de situação de risco nos NUI do Polo Brasília. ....	33
Tabela 10 - Traçado viário .....	34
Tabela 11- Conformação dos lotes nos NUI, Polo Brasília .....	35
Tabela 12- Condição das construções nos NUI, Polo Brasília. ....	36
Tabela 13- Indícios de urbanização e infraestrutura dos NUI, Polo Brasília. ....	37
Tabela 14- Dinâmica imobiliária e tipologia dos NUI, Polo Brasília. ....	38
Tabela 15- Gravames para regularização fundiária nos NUI, Polo Brasília. ....	39
Tabela 16- NUI propícios para regularização fundiária, Polo Brasília. ....	40
Tabela 17- NUI adequados e NUI com restrições para Regularização Fundiária. ....	40

## **SUMÁRIO**

1. APRESENTAÇÃO	6
2. CONTEXTUALIZAÇÃO REGIONAL	7
3. DESENVOLVIMENTO DA PESQUISA DE CAMPO	14
3.1 Pesquisa no Distrito Federal	14
3.2 Pesquisa nos municípios do entorno do Distrito Federal	19
4. NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS	25
4.1. Caracterização dos NUI	25
4.2. Análises preliminares	37
4.3. Considerações sobre especificidades dos municípios do Polo Brasília	41
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	108
6. REFERÊNCIAS	110

## **1. APRESENTAÇÃO**

O presente relatório visa apresentar a Pesquisa Núcleos Urbanos no Brasil, realizada pelo Ipea mediante o Termo de Execução Descentralizada (TED) firmado com a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério do Desenvolvimento Regional (SNH/MDR). A pesquisa inclui seis polos, sendo um Brasília, além de Belo Horizonte (MG), Juazeiro do Norte (CE), Marabá (PA), Porto Alegre (RS) e Recife (PE), assim abrangendo todas as cinco regiões brasileiras. Os municípios escolhidos em cada polo correspondem às Regiões Geográficas Imediatas estabelecidas pelo IBGE em 2017 tendo em vista o referencial à rede urbana; assim, o Polo Brasília contempla as Regiões Imediatas de Brasília, Águas Lindas de Goiás e Luziânia.

O Polo Brasília apresenta diversas peculiaridades, por ser composto pela metrópole de Brasília (Distrito Federal - DF) e pelos municípios do seu entorno, caracterizando-se por uma grande disparidade socioeconômica, onde o DF representa um polo atrator de empregos e oferta de serviços e o entorno, em grande parte, é composto por cidades dependentes deste. Esta relação será melhor detalhada adiante.

A pesquisa foi desenvolvida por uma equipe de campo composta por coordenação e por um pesquisador de campo:

Coordenação – Arquiteta e Urbanista Giuliana de Freitas, com mestrado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de Brasília – UnB. Foi professora universitária nesta mesma instituição e no Centro Universitário Unieuro. Possui ampla experiência em regularização de parcelamentos de solo no Distrito Federal, tendo atuado dentro do GDF, bem como em consultorias junto à sociedade civil (moradores das ocupações).

Pesquisa de Campo – Arquiteta e Urbanista Valéria Barroso da Silveira, atualmente cursando o curso de especialização à distância em reabilitação ambiental sustentável arquitetônica e urbanística – Reabilita10, pela Universidade de Brasília - UnB. Possui ampla experiência em regularização de parcelamentos de solo no Distrito Federal, tendo atuado dentro do GDF, bem como em consultorias junto à sociedade civil (moradores das ocupações).

Além da equipe de central da pesquisa, sediada no Ipea - Brasília, o Polo Brasília contou, também, com a cooperação técnica entre o Ipea e a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH/GDF, o qual desenvolve diversos levantamentos e possui um banco de dados bastante completo sobre o assunto da regularização fundiária.

Por fim, o polo conta, ainda, com diversas pesquisas elaboradas pela Universidade de Brasília, que tratam da relação entre os entes que compõem a RIDE DF, além das pesquisas desenvolvidas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE e pelo próprio Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, que foram fundamentais para a construção dos dados em levantamento.

## 2. CONTEXTUALIZAÇÃO REGIONAL

O Polo Brasília é composto pelo Distrito Federal – DF e mais 13 municípios do Estado de Goiás, os quais situam-se nas áreas vizinhas ao quadrilátero. Todos os municípios integram a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno – RIDE DF, sendo que a maioria compõe a área metropolitana de Brasília, cujo processo de formação se intensificou a partir do início da década de 1970, com a consolidação da transferência da Capital para o Planalto Central.

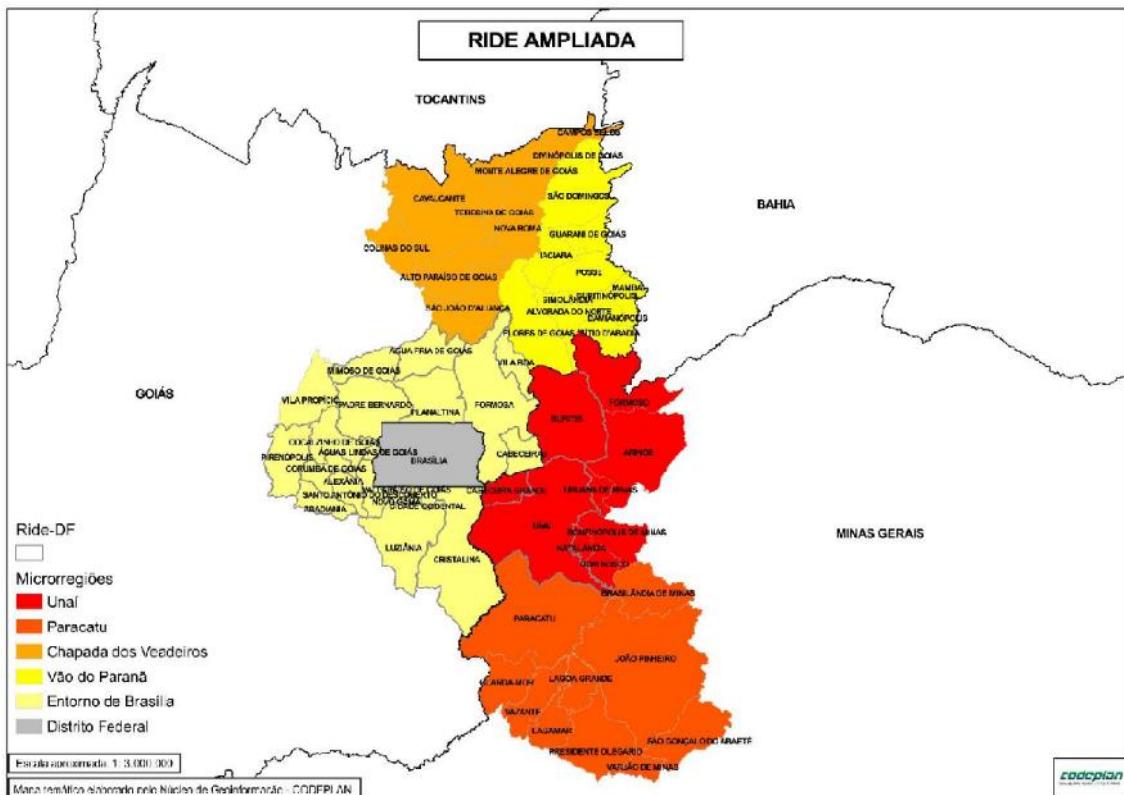
Segundo a Lei Complementar nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 – Estatuto da Metrópole:

*Art. 2º, VIII – área metropolitana: representação da expansão contínua da malha urbana da metrópole, conturbada pela integração dos sistemas viários, abrangendo, especialmente, áreas habitacionais, de serviços e industriais com a presença de deslocamentos pendulares no território;*

Brasília é considerada uma Metrópole Nacional, sendo o núcleo da área metropolitana de Brasília, que abrange o Distrito Federal e 11 municípios goianos com relação metropolitana. Dentre estes municípios, apenas o município de Alexânia não faz parte da presente pesquisa: **Águas Lindas de Goiás**, Alexânia, **Cidade Ocidental**, **Cristalina**, **Formosa**, **Luziânia**, **Novo Gama**, **Padre Bernardo**, **Planaltina**, **Santo Antônio do Descoberto** e **Valparaíso de Goiás**. A influência que Brasília exerce sobre essa região apresenta-se de forma diferenciada, sendo mais intensa nesses 11 municípios que sofrem os efeitos polarizantes da Capital e menos acentuada nos demais municípios que constituem a sua área de influência. (Ipea, 2013, p. 7)

Já a RIDE, instituída pela Lei Complementar nº 94/1998, foi inicialmente composta por 22 municípios do entorno, englobando os municípios da área metropolitana de Brasília e outros, dos quais 19 estão situados no Estado de Goiás e 3 no Estado de Minas Gerais. Posteriormente, a RIDE DF foi ampliada pela Lei Complementar nº 163/2018 passando a ser integrada por 33 municípios + Distrito Federal. Abrange uma área de 55.402,2 km<sup>2</sup>, e segundo o Censo Demográfico de 2010, uma população de 3.717.728 habitantes. Além dos municípios da área metropolitana de Brasília, abrangidos nesta pesquisa, foram ainda considerados os municípios de **Cabeceiras**, **Cocalzinho de Goiás** e **Mimoso de Goiás**, somando assim os 13 municípios da pesquisa, além do DF.

**Figura 1- Municípios que integram a RIDE DF.**



É importante contextualizar o processo de ocupação do território do Planalto Central para entendermos as relações entre os municípios e o território do DF. Até a década de 1940, a região era pouco povoada e apresentava características essencialmente rurais. As ações de ocupação da região Centro-Oeste do país, que iniciaram por meio do programa “Marcha para o Oeste”, proclamada pelo presidente Vargas em 1940 e, posteriormente, a transferência da capital do país com Juscelino Kubitschek, na segunda metade do século XX, resultaram na urbanização da região e na construção de Brasília.

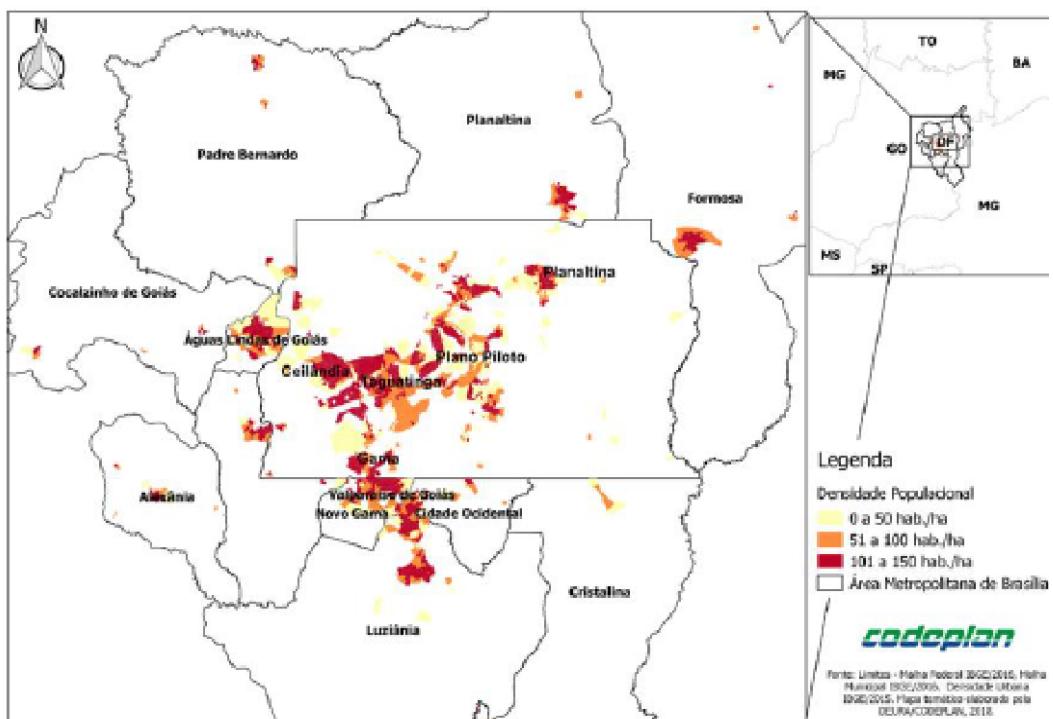
A região escolhida para a nova capital era ocupada por latifúndios de produção agropecuária e resultou em um aumento da população de 370 mil habitantes, até 1960, para 3 milhões, atualmente. Segundo Nota Técnica da CODEPLAN (2019, p. 2):

*A expansão dessa área ocorreu de forma polinucleada e esparsa no território do Distrito Federal, perpassando posteriormente seus limites político-administrativos e abrangendo um espaço de influência direta em municípios do Estado de Goiás, formando o aglomerado urbano da área metropolitana de Brasília.*

Na década de 1970, foi perceptível o impacto que a construção de Brasília gerou em termos de crescimento populacional, tanto dentro do território do quadrilátero, quanto no entorno imediato do DF.

A figura abaixo apresenta a mancha urbana definida pela área metropolitana de Brasília, destacando-se as regiões de maior densidade populacional, em vermelho, onde se percebe a existência de diversos núcleos urbanos situados imediatamente nas fronteiras com o DF, intensificando a relação destes municípios com a capital, especialmente na utilização de serviços e geração de emprego.

**Figura 2- Mancha urbana da Área Metropolitana de Brasília – AMB.**

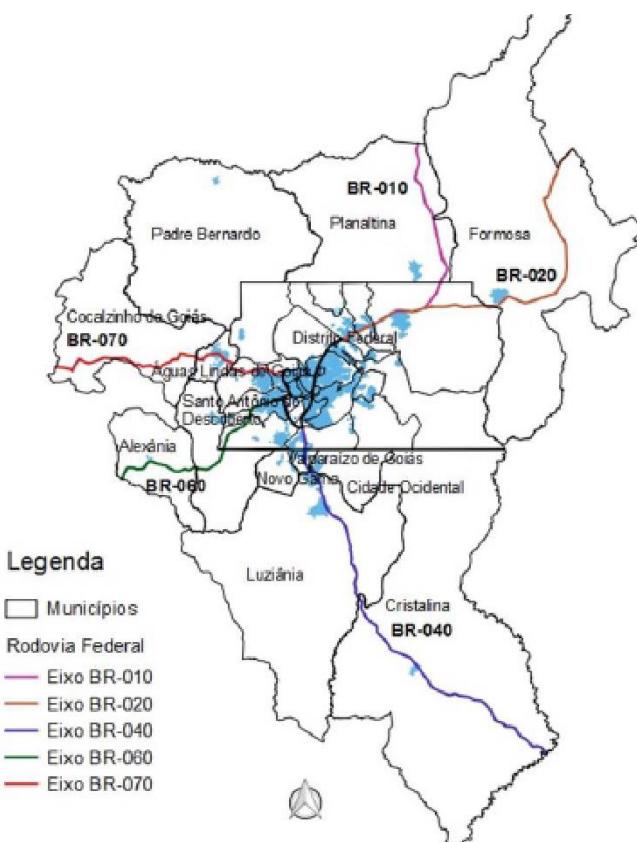


**Fonte: CODEPLAN (2019).**

Segundo o Censo Demográfico (IBGE, 2010), em 2010 a população do DF era de 2.562.936 habitantes, somada à população RIDE DF, de 1.152.725 habitantes, totalizavam com o DF uma população de 3.715.661 habitantes.

A figura abaixo apresenta os principais eixos viários a partir do Distrito Federal, onde se percebe que a mancha urbana se desenvolve ao longo destes eixos, que são: BR-040, ao sul, BR-060 (Eixo Brasília-Anápolis-Goiânia) a sudoeste, BR-070, a noroeste e BR-010 e BR-020 ao norte e nordeste. O DF se conecta além de suas fronteiras por estes mesmos eixos.

**Figura 3- Eixos rodoviários**



Fonte: CODEPLAN (2019).

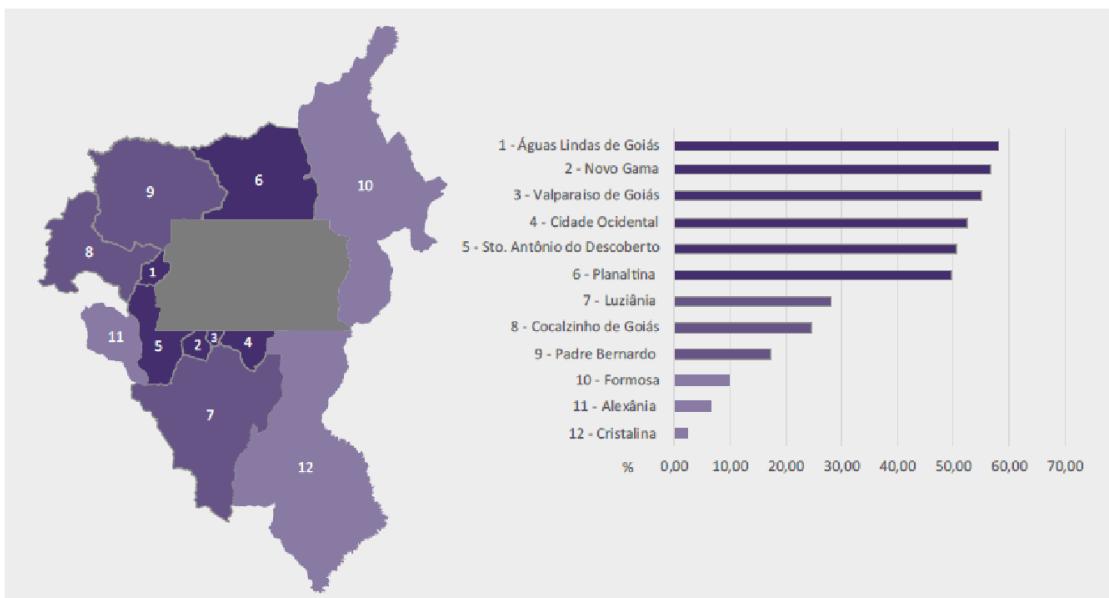
Segundo Jatobá (2011), a posição estratégica de Brasília indica uma perspectiva de economia crescente, no entanto as desigualdades sociais e territoriais entre o DF e os municípios do seu entorno se traduzem em uma forte segregação socioespacial. Ainda segundo o autor, citamos abaixo os maiores fatores de disparidades socioeconômicas e espaciais encontradas entre o DF e os municípios do seu entorno, objeto da presente pesquisa:

- Disparidade econômica entre Brasília e sua periferia metropolitana: PIB DF – R\$ 43,5 bilhões X PIB Entorno – R\$ 3,02 bilhões (6,5% do PIB DF)
- Metropolização expandida de Brasília, o padrão disperso é extrapolado para além dos limites do DF, tendo como consequências:
  - concentração de empregos no Plano Piloto e adjacências
  - concentração de população na periferia
  - problemas operacionais para o transporte coletivo
  - segregação socioespacial
  - sobrecarga das infraestruturas físicas e sociais
  - pressão ambiental crescente.

Segundo a Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios – PMAD 2017/2018, realizada pela CODEPLAN, apesar da grande diferença entre a renda domiciliar média dos municípios e a renda domiciliar média encontrada no DF, há uma parte significativa da população ocupada desses municípios que trabalha no Distrito Federal. Em cinco municípios do entorno do DF, esse valor corresponde a mais da metade da população ocupada: Águas Lindas de Goiás (58,6%); Novo Gama (56,6%); Valparaíso de Goiás

(55,0%); Cidade Ocidental, (52,3%); e Santo Antônio do Descoberto (50,7%). Em Planaltina, a população ocupada que trabalha no DF é de 49,7%. Nos demais municípios, a população ocupada que trabalha no Distrito Federal é menor, variando entre 28,10%, em Luziânia, e 2,20%, em Cristalina.

**Figura 4- Percentual populacional que trabalha no DF.**



**Fonte:** PMAD, 2017/2018 (2019).

A variação de percentuais de população que trabalha no DF entre os municípios indica que as relações destes com o DF variam, no entanto, é possível perceber que existem alguns padrões semelhantes. Segundo a PMAD (2019, p. 5):

*O primeiro grupo, composto por seis municípios – Águas Lindas de Goiás, Planaltina, Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental, Novo Gama e Santo Antônio do Descoberto – é aquele no qual cerca de 50% da população ocupada trabalha no Distrito Federal. No segundo – composto por Cocalzinho de Goiás, Padre Bernardo e Luziânia –, a população ocupada que trabalha no DF está entre 10% e 30%. Por fim, o terceiro grupo, cuja população ocupada que trabalha no Distrito Federal é menor que 10%, é composto por Alexânia, Cristalina e Formosa.*

Sobre o município de Luziânia, entendemos que este apresenta um alto percentual de população que trabalha no DF devido à presença do distrito de Jardim Ingá, situado nas imediações dos municípios de Valparaíso, Novo Gama e Cidade Ocidental. Estes, em conjunto com o referido distrito, compõem um grande aglomerado urbano no quadrante Sul do DF, em conjunto com as Regiões Administrativas do Gama e Santa Maria.

Quando analisamos os dados socioeconômicos dos municípios, estes indicam que, apesar das diferenças em relação à questão de trabalho no DF, existem semelhanças referentes à renda domiciliar média, que não alcança 3 SM e quanto ao nível superior de escolaridade, que não atinge 10% da população de cada município. No entanto, a grande disparidade entre os municípios do entorno e o DF é gritante, onde podemos verificar que o percentual de população do DF com nível escolar superior atinge 33,90% dos moradores e a renda domiciliar média é de R\$ 6.159,90, enquanto que nos demais municípios, o menor valor encontrado é de R\$ 1.720,85, em Cocalzinho de Goiás, e não ultrapassa R\$ 2.441,67, em Cristalina. (PMAD, 2017/2018, 2019, p. 6)

Com a realização da presente pesquisa, pode-se observar que o Polo Brasília apresenta claramente agrupamentos de municípios com características comuns quanto à relação

estabelecida entre o município e o território do DF, seja em termos de geração de emprego e renda, oferta de serviços, bem como em relação à própria dinâmica de surgimento e ocupação do seu território urbano.

É claro observar que um primeiro grupo é estabelecido, preliminarmente, pelos municípios de Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental, Novo Gama, distrito de Jardim Ingá (município de Luziânia) na fronteira Sul do DF, além dos municípios de Águas Lindas de Goiás, Santo Antônio do Descoberto e distrito de Montes Altos (município de Padre Bernardo), na fronteira Oeste do DF. Por último, o município de Planaltina de Goiás, na fronteira Norte com o DF, o qual inicialmente tinha sede municipal no distrito de São Gabriel de Goiás e, posteriormente, surgiu a ocupação que hoje se tornou a sede urbana.

Estes municípios situados ao Sul, Oeste e Norte do DF e imediatamente contíguos ao quadrilátero apresentam de forma mais marcante a influência do DF na sua configuração, ocupação populacional e de território. Os municípios de Valparaíso de Goiás, Novo Gama, Cidade Ocidental, distrito de Jardim Ingá (município de Luziânia) constituem parte de uma conurbação junto com as Regiões Administrativas de Gama e Santa Maria (ambas no DF). Já os municípios de Águas Lindas de Goiás, Santo Antônio do Descoberto e o Distrito de Montes Altos (município de Padre Bernardo) compõem parte de uma conurbação junto com as Regiões Administrativas de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia, região mais populosa do DF. Por fim, o município de Planaltina de Goiás é o único que não faz parte de nenhuma conurbação com regiões administrativas do DF, mas também apresenta forte dependência em relação ao DF.

Já um segundo grupo é composto pelos municípios de Luziânia (sede urbana) e Formosa. Apresentam-se como municípios que surgiram no século XVIII, seja pela exploração da mineração, seja pelas atividades agropecuárias. A explosão demográfica ocorreu a partir da construção de Brasília, devido à migração populacional das zonas rurais para os núcleos urbanos. Estes municípios apresentam independência socioeconômica em relação à capital, devido às fortes atividades ali presentes, como o comércio, o turismo e as atividades agropecuárias.

Já o terceiro e último grupo é composto por Cabeceiras de Goiás, Mimoso de Goiás, Padre Bernardo e Cocalzinho de Goiás, situados a Nordeste, Noroeste e Oeste do DF, respectivamente. Não se configuram como municípios limítrofes ao quadrilátero, sendo, portanto, municípios mais vinculados aos municípios dos quais se originaram, Formosa, Padre Bernardo e Corumbá, respectivamente.

Por fim, o quarto grupo é representado pelo Distrito Federal, o qual apresenta características distintas dos demais, na formação e configuração do seu território urbano, bem como no expressivo número de NUI apontados e sua maior diversidade dentro do contexto da pesquisa.

O Programa de Aceleração do Crescimento – PAC do Ministério do Planejamento (<http://pac.gov.br/>) investiu no DF, até 2018, o valor de R\$ 3.510.973.836,08 em urbanização de assentamentos precários, mobilidade urbana, pavimentação e saneamento

Quanto aos programas habitacionais, o GDF elaborou, em 2012, o seu Plano Habitacional de Interesse Social – PLANDHIS, para obtenção de recursos não onerosos do Orçamento Geral da União – OGU. Destacamos que até o final de 2010, o GDF apresentava políticas habitacionais desvinculadas das estratégias do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. A partir de 2011, foi realizado um alinhamento entre a política habitacional do DF, que se firmou a partir de 2012, com o PLANDHIS.

Já em relação aos demais municípios, segundo dados do Ministério do Planejamento até 2018, destaca-se que no quadrante sul do DF, composto por Valparaíso, Cidade

Ocidental, Novo Gama e Luziânia, há uma articulação institucional entre as prefeituras, especialmente em relação a questões de saneamento básico, fruto do PAC. Estes municípios, também, apresentam uma continuidade em seus tecidos urbanos, se conectando ao DF por meio da rodovia BR 040, sentido sul, criando um grande corredor de circulação intensa de veículos e pessoas.

### **3. DESENVOLVIMENTO DA PESQUISA DE CAMPO**

O processo de pesquisa de campo foi estruturado em duas frentes de trabalho, sendo que a primeira tratou especificamente do Distrito Federal e, a outra, dos demais municípios componentes do Polo Brasília. Essa divisão da pesquisa se deve a alguns fatores: (i) dimensão populacional do Distrito Federal muito superior à população dos demais municípios somados e, consequentemente, maior quantidade de NUI a serem pesquisados; (ii) existência de amplo banco de dados georreferenciado, elaborado pelo Governo do Distrito Federal – GDF, possibilitando acesso a uma rede de dados bastante complexa a ser utilizada na pesquisa; (iii) cooperação técnica entre o Ipea e a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH/GDF. Os fatores listados acima apontaram, preliminarmente, para uma metodologia diferenciada para a pesquisa no Distrito Federal, em relação aos demais municípios, o que será descrito detalhadamente logo em seguida.

#### **3.1 Pesquisa no Distrito Federal**

A pesquisa no Distrito Federal iniciou em janeiro de 2020, a partir da cooperação técnica entre o Ipea e a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH/GDF. Foram realizadas duas reuniões técnicas presenciais com a Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano – SUPLAN, contando com a presença do Subsecretário Vicente Neto, a Coordenação de Política Urbana - COPLU, sob o comando de Cristiane Benedetto e com a Diretoria de Estudos em Regularização Fundiária - DIREG, com Denise Gouvêa e demais corpo técnico.

Inicialmente foi apresentada a pesquisa e primeiras demandas, tendo em vista que à época ainda não existia roteiro ou metodologia desenvolvida para a abordagem junto ao poder público, tampouco roteiro a ser seguido ou compilação de dados a serem alimentados. Na segunda reunião, com a presença da equipe do escritório do Ipea Brasília, foi apresentada uma pesquisa realizada pela SEDUH, em 2018, denominada **Enquadramento de Novas Informalidades – Regulamentação da Lei Nacional 13.465/2017**. A metodologia da pesquisa apresentada baseou-se no tripé: (i) identificação por sensoriamento remoto e vistorias técnicas; (ii) caracterização do passivo implantado e (iii) análise do impacto ao planejamento territorial.

A caracterização do passivo implantado gerou, assim, um banco de dados sobre a informalidade fundiária no Distrito Federal, permitindo uma análise de prioridades e recomendações da política de regularização fundiária. A ideia foi levantar as ocupações informais que não foram atendidas pelas estratégias de regularização do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT 2009/2012, norteando, assim, a revisão deste documento. Importante ressaltar que até o término desta pesquisa, o documento em pauta ainda não estava concluído, tampouco os resultados haviam sido publicados oficialmente.

Foram mapeadas, portanto, 435 ocupações (com área menor que 2 hectares em zona rural + terrenos não registrados em zona urbana), somadas a mais 50 lotes destinados a equipamentos públicos comunitários irregulares. Para o levantamento, utilizou-se a base de dados de terrenos não registrados, já componente do banco de dados geral da SEDUH, denominado de Geoportal (<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/>). Esta camada de dados de novas ocupações irregulares no território do DF posteriores ao PDOT/2009, no entanto, nos foi fornecida contendo apenas centroides da localização de cada um destes NUI, bem como a quantidade de lotes e, para alguns, o nome da ocupação.

Após reunião para elaboração de estratégias de levantamento de dados entre a equipe do Ipea e a equipe técnica da SEDUH, definiu-se que seria utilizado o banco de dados

que serviu de subsídio para a elaboração do Diagnóstico Preliminar dos Parcelamentos Urbanos Informais no Distrito Federal, desenvolvido pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH/GDF em 2006, o qual contém uma grande quantidade de dados referentes a todas as questões de irregularidade fundiária no DF, apesar de encontrar-se desatualizado.

Esta camada de dados foi complementada por mapeamento visual de novas ocupações e vistorias técnicas para confirmação dos levantamentos anteriores.

Posteriormente, as ocupações passaram por filtros de compacidade (avaliação da relação dos lotes ocupados entre si no conjunto da ocupação) e impacto ao planejamento territorial (sobreposição das ocupações com o planejamento territorial). Estes filtros permitiram se extrair apenas ocupações com certo adensamento que as caracterize como um aglomerado urbano e que se enquadre nos instrumentos legais que permitam a sua regularização (REURB). No entanto, os dados componentes dessa pesquisa não apresentam informações sobre a questão da faixa de renda dos loteamentos, tampouco poligonais delimitando-os, pois o levantamento é apenas referente à condição de irregularidade fundiária dentro do território do DF.

Em um segundo momento da pesquisa, foi consultado o Geoportal (<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>), onde encontram-se as bases de todos os dados georreferenciados do território e população do DF levantados e desenvolvidos por todos os órgãos do GDF, em um mesmo padrão, permitindo uma consulta com sobreposição de dados, além de *download* de arquivos em diversos formatos.

Verificou-se que o Geoportal apresenta diversas camadas de informações relativas à irregularidade fundiária no DF. No entanto, essas camadas, por terem sido desenvolvidas em períodos diversos, apresentam certas incongruências e informações desatualizadas, o que gera uma certa confusão. Percebemos e questionamos:

a) Existem sobreposições entre a camada de lotes registrados e a camada de Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, o que indica que alguns dos processos de ARIS caminharam e foram finalizados ao longo do tempo;

b) A camada de Informalidade Terrenos não Registrados até Fevereiro de 2018 abrange as poligonais de:

- Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE;
- Áreas de Regularização de Interesse Social e Áreas de Regularização de Interesse Social II – ARIS e ARIS II;
- Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI;
- Zonas Especiais e Interesse Social – ZEIS.

A composição da camada em pauta gera diversas dúvidas, como:

- qual seria a diferença entre ARIS e ARIS II, sendo que em ARIS II temos parcelamentos de solo de média renda, como é o caso do Setor Habitacional Grande Colorado?

- qual o critério para definição de ZEIS, sendo que temos áreas vazias e áreas já ocupadas classificadas como ZEIS?

- qual a diferença entre ZEIS para ARIS e ARIS II?

c) A camada denominada Novas Áreas ZEIS não especifica qual o critério em relação à definição da camada ZEIS, tendo em vista que algumas das poligonais desta camada coincidem com poligonais da camada ZEIS e da camada Informalidade Terrenos não Registrados até 2018. Qual a diferença de ZEIS para Novas Áreas ZEIS?

d) A camada PUI apresenta poligonais que coincidem com poligonais classificadas como ARIS II, o que isso significa?

- e) A camada PUI abrange ocupações de baixa, média e alta renda. Existe algum levantamento que classifique estas ocupações?
- f) Existe algum material atualizado sobre a situação fundiária do DF? Se sim, como isso impacta nas estratégias de regularização?
- g) Existe algum banco de dados que apresente os gargalos dos processos de regularização, elementos impeditivos ou restritivos para o andamento destes processos?

Alguns destes questionamentos foram respondidos via reunião por videoconferência entre os pesquisadores do Ipea e técnicos da SEDUH, especialmente em relação à desatualização das camadas de informações constantes do Geoportal. Foi informado que quando os dados da pesquisa **Enquadramento de Novas Informalidades – Regulamentação da Lei Nacional 13.465/2017** forem disponibilizados, estes devem ser complementares aos dados constantes do atual Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT/DF.

Já na terceira fase da presente pesquisa, foi consultado o Portal da Regularização do GDF (<http://www.portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br/>) para verificar a qualidade de informações ali presentes. No entanto, o portal apresenta apenas dados gerais sobre o andamento dos processos de regularização, tais como: (i) responsável pelo projeto; (ii) nº do processo; (iii) diretrizes urbanísticas; (iv) etapa de andamento do processo e; (v) em caso de o processo já estar em fase adiantada, o nº do decreto de aprovação do projeto de urbanismo e licença ambiental. Apenas as ARIS definidas pela Lei nº 951/2019 apresentam poligonal de demarcação dentro do Portal de Regularização.

Assim, para montagem de uma base dos NUI do DF, foi criada uma metodologia composta pelos seguintes dados:

*a. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009-2012:*

*a.1) Poligonais das Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, as quais são consideradas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, segundo a Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, cujo objetivo é de se promover sua regularização fundiária com prioridade nas ações promovidas pelo Poder Público.*

As poligonais das ARIS foram determinadas com base no material disponível na plataforma de dados georreferenciados do território e da população do DF (Geoportal). A camada de dados denominada Áreas de Regularização, dentro da aba PDOT, define todas as poligonais tanto das ARIS quanto das Áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE, classificadas assim por serem ocupações de média e alta renda. Estas foram descartadas da pesquisa e foram consideradas apenas as poligonais de baixa renda, ARIS. Foram, portanto, levantadas 35 Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS (PDOT 2009).

*a.2) Poligonais dos Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI, as quais se caracterizam por serem parcelamentos de solo com características urbanas, implantados originalmente em zona rural e totalmente isolados da malha urbana.*

Da mesma forma que as poligonais das ARIS, as poligonais dos PUI foram extraídas do Geoportal, pela camada denominada Parcelamento Urbano Isolado, na aba PDOT. Os PUI não possuem diferenciação de renda da população ocupante, portanto, foi necessário se fazer um filtro para excluir o que tivesse características de média e alta renda. Para isso, utilizou-se a tabela 2C do ANEXO II – ESTRATÉGIAS DE

ORDENAMENTO TERRITORIAL (PDOT 2009). Desta maneira, foram identificados 22 PUI.

*a.3) Núcleos urbanos reconhecidos como AR/S, definidos e listados no Art. 127 da Lei Complementar nº 803/2009 – PDOT/2009. Caracterizam-se por serem os núcleos urbanos de diversas Regiões Administrativas. Em sobreposição à camada Lotes Registrados do Geoportal, foi possível eliminar alguns destes núcleos, uma vez que estes foram regularizados posteriormente ao PDOT/2009. Para os núcleos urbanos remanescentes, que são parte de São Sebastião, Paranoá e parte do Guará, foi definida uma poligonal com base em imagem aérea.*

*b. Novas Áreas Especiais de Interesse Social:*

Camada do Geoportal que caracteriza novas ocupações de baixa renda que surgiram após 2009 e que, portanto, não foram incluídas nas poligonais das ARIS determinadas pelo PDOT/2009-2012. Algumas destas áreas encontram-se vazias, caracterizando-se como áreas para futuros programas habitacionais de baixa renda. No entanto, outras destas poligonais apresentam ocupação, segundo registro aerofotogramétrico constante do Geoportal sendo, assim, incluídas na presente pesquisa.

*c. Enquadramento de novas informalidades:*

Pesquisa realizada pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH/GDF, denominada Enquadramento de Novas Informalidades, desenvolvida em 2018, visando a definição dos novos Núcleos Urbanos Informais – NUI para regulamentação da Lei Federal nº 13.465/2017.

A SEDUH forneceu os dados levantados nessa pesquisa, onde apenas 09 (nove) poligonais foram definidas, para atenderem ao projeto de lei que visa às suas regularizações específicas. No entanto, a pesquisa abrange um universo de 435 (quatrocentas e trinta e cinco) ocupações irregulares dentro do território do DF, incluindo tanto ocupações de baixa, quanto de média e alta renda. Este universo foi demarcado por meio de centróides, portanto, não há definição de poligonal para os NUI aqui tratados.

A demarcação dos limites para estas ocupações foi determinada a partir do material desenvolvido pela SEDUH no Diagnóstico Preliminar dos Parcelamentos Urbanos Informais no Distrito Federal, desenvolvido pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH/GDF em 2006, o qual contém uma grande quantidade de dados referentes a todas as questões de irregularidade fundiária no DF à época. Assim, diversos NUI levantados e que não existiam à época, foram demarcados por meio de análise de fotos aéreas, bem como por meio de vistorias in loco para esclarecimento de possíveis informações relevantes.

Como a SEDUH não desenvolveu pesquisa sobre a renda das populações dos NUI levantados, para a filtragem da renda das ocupações e determinação dos NUI objeto da presente pesquisa, foram utilizados os dados da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios - PDAD (2018) realizada pela Companhia de Planejamento do Distrito Federal (CODEPLAN), a qual agrupou as Regiões Administrativas do Distrito Federal, segundo a renda, conforme a seguir:

Grupo 1 (alta renda): Plano Piloto, Jardim Botânico, Lago Norte, Lago Sul, Park Way e Sudoeste/Octogonal. Em 2018, a população desse grupo era de 384.913 pessoas, com renda domiciliar média de R\$ 15.622;

Grupo 2 (média-alta renda): Águas Claras, Candangolândia, Cruzeiro, Gama, Guará, Núcleo Bandeirante, Sobradinho, Sobradinho II, Taguatinga e Vicente Pires. Em 2018, a população desse grupo era de 916.651 pessoas, com renda domiciliar média de R\$ 7.266;

Grupo 3 (média-baixa renda): Brazlândia, Ceilândia, Planaltina, Riacho Fundo, Riacho Fundo II, SIA, Samambaia, Santa Maria e São Sebastião. Em 2018, a população desse grupo era de 1.269.601 pessoas, com renda domiciliar média de R\$ 3.101;

Grupo 4 (baixa renda): Fercal, Itapoã, Paranoá, Recanto das Emas, SCIA-Estrutural e Varjão. Em 2018, a população desse grupo era de 310.689 pessoas, com renda domiciliar média de R\$ 2.472;

Para efeito desta pesquisa, apenas os NUI que se enquadram nos grupos 3 e 4 foram considerados. Cabe ressaltar que os dados agregados podem não refletir especificidades existentes nas Regiões Administrativas do DF. Dessa forma, em certos casos, foi necessário considerar a tipologia das construções, tamanhos de lotes e infraestrutura implantada.

Além disso, os centróides que claramente apresentavam características rurais (agrovila, chácaras com algumas edificações) foram também excluídos.

*d. Demais dados levantados:*

Percebe-se que a SEDUH apresenta uma grande diversidade de informações sobre as áreas de ocupação irregular no território do DF. Os dados existentes referem-se à localização dos NUI e alguma demarcação de suas poligonais. No entanto, dados qualitativos sobre estas ocupações ainda não existem e, em grande parte, foram extraídos do Diagnóstico Preliminar dos Parcelamentos Urbanos Informais no Distrito Federal (SEDUH/GDF, 2006), dados socioeconômicos constantes do Censo 2010-IBGE ou PDAD/CODEPLAN, vistorias in loco e consulta ao Geoportal, o qual conta com fotografias aéreas a partir de 1964 até 2019, o que nos permitiu observar o período de surgimento de cada ocupação considerada nesta pesquisa.

Quanto às datas de surgimento dos NUI, foi realizada pesquisa por meio do histórico / cronologia de fotografias aéreas do Google Earth. Inclusive se estava estável ou com rápido surgimento de novas moradias (5 últimos anos).

Quanto à morfologia das ocupações, utilizou-se a consulta a fotografias aéreas recentes, fornecidas pelo Google Earth® e pelo Google Maps®, este por meio da ferramenta Street View®, além de algumas visitas de campo.

Sobre as redes de saneamento / infraestrutura, foi possível consultar os estudos realizados pelo poder público diretamente envolvido com a questão, que são:

- a) <http://www.observatori territorial.seduh.df.gov.br/terrenos-nao-registrados/>  
[http://www.codeplan.df.gov.br/pdad/#:~:text=Em%2029%20de%20junho%20de,Amostra%20de%20Domic%C3%ADrios%20\(PMAD\).](http://www.codeplan.df.gov.br/pdad/#:~:text=Em%2029%20de%20junho%20de,Amostra%20de%20Domic%C3%ADrios%20(PMAD).)
- b) [http://www.adasa.df.gov.br/images/storage/area\\_de\\_atuacao/abastecimento\\_agua\\_esgotamento\\_sanitario/fiscalizacao/mapa\\_cobertura\\_atendimento/Mapa-Cobertura-Atendimento-SAA.pdf](http://www.adasa.df.gov.br/images/storage/area_de_atuacao/abastecimento_agua_esgotamento_sanitario/fiscalizacao/mapa_cobertura_atendimento/Mapa-Cobertura-Atendimento-SAA.pdf)

Por fim, a tabela de informações qualitativas sobre os NUI foi preenchida com base em:

- quantidade de lotes fornecida junto com os centróides;
- APP – configuração de fotografias aéreas;
- Unidades de Conservação – UC: Geoportal;

- Indícios de riscos: Geoportal, dentro das camadas denominadas de: (i) Riscos de perda de solos por erosão; (ii) Risco de perda de solos por recarga de Aquífero, dentro do Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE;
- Dados não oficiais da Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS: estudo de pontos de alagamento no DF – reportagem.

### **3.2 Pesquisa nos municípios do entorno do Distrito Federal**

A pesquisa nos municípios goianos do entorno do DF e que fazem parte deste trabalho iniciou em fevereiro de 2020, de modo experimental, tendo em vista que ainda não se tinha uma estrutura elaborada das informações a serem levantadas. Os municípios foram divididos em 4 quadrantes de posição geográfica em relação ao DF, para facilitar os deslocamentos, sendo estes:

- a) Quadrante Sul: Novo Gama, Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental, Luziânia e Cristalina;
- b) Quadrante Oeste: Águas Lindas de Goiás; Santo Antônio do Descoberto e Cocalzinho;
- c) Quadrante Norte: Padre Bernardo; Mimoso de Goiás e Planaltina; e
- d) Quadrante Leste: Formosa e Cabeceiras de Goiás.

Ao longo do período de coleta de dados, foram sistematizadas algumas estratégias para otimizar o processo de levantamento de informações junto às prefeituras municipais. As principais estratégias foram:

- a) contato telefônico preliminar, junto à prefeitura municipal, para apresentação da pesquisa e descoberta do (s) técnicos mais adequados a colaborarem com a pesquisa;
- b) envio de e-mail com estrutura resumida dos dados a serem levantados;
- c) protocolo de requerimento, em nome do Ipea e da pesquisa, para coleta oficial de dados junto a determinadas prefeituras;
- d) visitas presenciais aos técnicos das prefeituras, para averiguação de setores/departamentos/secretarias que melhor poderiam responder aos dados de coleta da pesquisa;
- e) realização de reunião de trabalho com técnicos da prefeitura, para construção conjunta dos dados a serem levantados;
- f) contatos telefônicos posteriores para esclarecimento de dúvidas e confirmação das informações.

Os principais desafios encontrados foram:

- a) dificuldade de contato telefônico junto a algumas prefeituras municipais, aliadas ao desconhecimento de qual setor trata da questão de regularização fundiária. Alguns setores não têm telefone próprio e o contato é apenas presencial;
- b) os setores responsáveis pela regularização fundiária apresentam baixa capacidade de coleta de dados, devido à falta de pessoal (topografia e fiscalização);
- c) inexistência de banco de dados sobre regularização fundiária em quase a totalidade dos municípios. Os dados existentes se atêm a informações sobre algum NUI específico em processo de regularização no momento da coleta de dados;

- d) as informações coletadas se originam da experiência de certos técnicos da prefeitura, os quais atuam frente às ocupações irregulares do território e possuem os dados apenas em suas memórias;
- e) fornecimento de dados apenas em relação ao que certos técnicos detêm de conhecimento a respeito inviabiliza a coleta de dados precisos, especialmente quanto às informações de ordem quantitativa;
- f) inexistência de mapas, levantamentos, demarcações dos NUI. Necessidade de desenhar, junto com os técnicos, as poligonais de delimitação dos NUI, as quais apresentam contornos bastante imprecisos e baseados apenas no conhecimento pessoal dos técnicos.

Quanto ao detalhamento da metodologia de abordagem dos municípios, os primeiros pesquisados foram os do Quadrante Sul, onde foi possível um contato inicial bastante promissor. Como estes municípios foram contatados antes da quarentena da COVID-19, foram realizados contatos por telefone, e-mail e reuniões presenciais. A metodologia de pesquisa nestes municípios e nos demais, portanto, foi construída sobre 3 tipos de abordagens distintas, detalhadas a seguir:

#### *Abordagem 1:*

Os municípios de Novo Gama, Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental e Luziânia foram os primeiros a serem contatados por telefone, para descoberta de qual técnico e/ou setor seria o responsável pela regularização fundiária dentro das respectivas prefeituras. Neste primeiro contato, a pesquisa foi explicada e foi passado um panorama geral sobre o tipo de informação a ser coletada.

Após esse primeiro contato, foi enviado um e-mail explicativo, já com algumas perguntas prévias, a seguir:

1. *O seu município tem um levantamento das ocupações irregulares / informais? Se sim, isto está documentado de que forma?*
2. *O que caracteriza estas áreas? Como elas foram classificadas como informais? Com base em quais dados elas foram caracterizadas como de baixa renda?*
3. *Qual o material a prefeitura teria para nos fornecer? (mapas, listas, levantamento de vistorias, dados socioeconômicos, etc)*
4. *Quais as ações do poder público municipal frente a estas ocupações?*
5. *Alguma das ocupações informais do seu município participou do programa federal Papel Passado? Se sim, como foi a experiência?*

*As respostas a estas perguntas são de fundamental importância para a nossa pesquisa. Entendemos que nem sempre todos os municípios têm todas as informações que precisamos, por isso, a partir de maio deste ano, daremos início a vistorias em campo. Caso exista algum funcionário da prefeitura que conheça muito bem estas ocupações e possa se disponibilizar a fazer uma reunião preliminar para auxiliar com seu conhecimento, será de grande contribuição.*

*Além das respostas solicitadas acima, seria muito importante também agendarmos uma reunião presencial, ainda durante o mês de fevereiro, para conversarmos sobre os dados que forem fornecidos.*

Em Luziânia, a presidente da Comissão de Regularização encontrava-se de férias, por isso a primeira reunião não foi possível neste momento. Posteriormente, a presidência da comissão foi passada a um outro servidor, o qual também entrou de férias, o que acarretou em um atraso no levantamento dos dados. A quarentena iniciou, obrigando este município a ficar para um segundo momento também.

Já nos municípios de Novo Gama, Valparaíso e Cidade Ocidental, foi realizada a primeira reunião presencial e agendada uma segunda reunião técnica, a qual seria uma reunião de produção/construção das informações junto ao corpo técnico envolvido com o assunto.

A segunda reunião ocorreu ainda antes da quarentena da COVID-19, onde foram desenhadas as poligonais dos NUI e preenchidos os dados do primeiro formulário desenvolvido pela equipe do escritório do Ipea.

O formulário foi aperfeiçoado ao longo dos meses de quarentena, o que necessitou um contato por telefone, meses após as primeiras reuniões, para complementação dos dados, junto a estes três primeiros municípios, o que ocorreu com bastante disponibilidade dos técnicos envolvidos.

Nas prefeituras destes 3 primeiros municípios cujas informações foram levantadas inicialmente, percebeu-se que as informações referentes à regularização fundiária estão dispersas, não existe um banco de dados unificando todo o material desenvolvido pelas prefeituras. Existem demarcações dos NUI, em certos casos, porém as informações sobre eles existem apenas devido à experiência de certos técnicos que trabalham com o assunto há bastante tempo. Portanto, as reuniões presenciais foram essenciais para que a informação fosse construída em parceria entre os pesquisadores e os técnicos das prefeituras.

Apenas no município de Cidade Ocidental é que encontramos dados mais organizados, pois o Plano Diretor Municipal havia sido revisado em 2016 e estava bastante completo e atualizado. O técnico apontou as áreas irregulares e os demais dados foram extraídos do diagnóstico, relatório técnico do plano diretor, bem como de pesquisa posterior sobre estas ocupações, realizada por meio de consultas a fotografias aéreas.

Quanto a Luziânia, foram realizadas reuniões técnicas para construção conjunta dos dados com o presidente da comissão de regularização, no entanto, este alegou não ter total conhecimento de todas as ocupações que se enquadrariam na pesquisa, especialmente os NUI situados em terras de particulares. Alegou que a prefeitura não desenvolve nenhum tipo de ação voltada para estes empreendimentos, pois depende do interesse dos ocupantes e/ou do proprietário/empreendedor, o que muitas vezes não ocorre.

O município de Luziânia possui, ainda, um distrito chamado Distrito Jardim Ingá, que apresenta diversos NUI, porém o presidente da comissão desconhece a realidade destas ocupações. Forneceu o contato da administração do distrito, para estabelecermos contato. Foi feita uma visita presencial para se descobrir quem contatar dentro da administração, entretanto, a assessoria da administração nos informou que não há qualquer setor que trabalhe com a questão de regularização fundiária. Sugeriu que procurássemos novamente a prefeitura de Luziânia, em especial a Secretaria de Meio Ambiente, a Fiscalização de Obras e a SANEGO (Saneamento de Goiás), os quais poderiam ter alguma informação sobre os possíveis NUI do Distrito Jardim Ingá.

Assim, foi realizado contato telefônico com a Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras – DLFO da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da prefeitura de Luziânia, em especial com o Diretor da Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras, arquiteto e urbanista Arthur de Araújo Melo. Este solicitou a presença do agente administrativo Ailton, da Divisão de Obras Públicas, o qual pôde complementar as informações já prestadas anteriormente, tanto sobre os NUI do Distrito de Jardim Ingá, quanto sobre a sede municipal e as áreas mais afastadas no território.

Por fim, ainda dentro desta Abordagem 1, encontra-se o município de Cabeceiras de Goiás, porém este foi contemplado pela pesquisa apenas após diversos meses da quarentena. Pelo fato de existir apenas um único NUI, o levantamento de dados foi bastante rápido e completo em apenas uma reunião presencial com o Secretário de Obras da prefeitura municipal.

### *Abordagem 2:*

Para os municípios de Águas Lindas de Goiás, Santo Antônio do Descoberto, Cocalzinho de Goiás, Padre Bernardo, Mimoso de Goiás e Planaltina, foi necessária uma ida presencial às prefeituras para estabelecer um primeiro contato e descobrir quem é o técnico e/ou setor responsável pela pasta de regularização fundiária, pois muitas destas prefeituras não tinham telefone específico do setor em pauta, ou o atendente não sabia indicar quem seria a pessoa ou setor a nos atender.

As visitas foram bastante produtivas e, dentre essas prefeituras, foi pedido o protocolo de um requerimento formal do Ipea, solicitando o repasse dos dados, que seriam fornecidos pela própria equipe da prefeitura. Percebemos que nestas prefeituras existe um mapeamento dos NUI, com desenho das poligonais ou indicação da localização destes, bem como informações organizadas sobre estas ocupações, o que levou os técnicos a se prontificarem a preencher todos os dados necessários à pesquisa.

Destes municípios, apenas Águas Lindas de Goiás apresenta uma organização institucional com equipe especializada em diversas áreas de conhecimento, para dar andamento à regularização dos loteamentos irregulares, tais como: assistente social, topógrafo, arquitetos e engenheiros. Os demais contavam com uma organização institucional com baixa capacidade e equipe técnica bastante reduzida e, em alguns casos, apenas um engenheiro.

### *Abordagem 3:*

No município de Cristalina, foi realizado um primeiro contato telefônico, onde foi solicitada uma ida dos pesquisadores ao município, para tentar conversar pessoalmente com a pessoa responsável pela regularização. Essa ida a Cristalina foi infrutífera, uma vez que a responsável pelo setor se recusou a passar qualquer informação, alegando que precisaria de uma autorização do prefeito. O município foi deixado para um segundo momento da pesquisa.

Após alguns meses de quarentena da COVID-19, foi retomado o contato telefônico com a prefeitura de Cristalina, quando foi possível conversar com uma servidora do setor de regularização fundiária. Esta solicitou o envio, por e-mail, de requerimento do Ipea para liberação dos dados da pesquisa. Não houve qualquer retorno por parte da mesma. Novas tentativas de contato telefônico foram realizadas, porém o setor não atende ao telefone.

Assim, o município de Cristalina foi eliminado da pesquisa, por absoluta falta de retorno por parte da prefeitura, bem como pela ausência de material de pesquisa secundário. Desta forma, a partir daqui, o município de Cristalina não será mais comentado.

Já no município de Formosa, foi realizado contato telefônico com o servidor responsável pela regularização fundiária da prefeitura, quando a pesquisa foi explicada. Logo em seguida, houve uma primeira reunião presencial para abordar a questão da pesquisa, ainda antes da quarentena. Depois deste primeiro contato, ocorreram algumas trocas de mensagens via *Whatsapp®* com o servidor em comento, para se tentar agendar uma segunda reunião presencial, para levantamento dos dados. Entretanto, este passou a não responder mais. Foram realizados contatos telefônicos junto à prefeitura, solicitando o agendamento de reunião, porém todas as tentativas foram frustradas.

Foi encaminhado um requerimento do Ipea para ser protocolado na prefeitura, solicitando o agendamento de reunião com o Secretário de Infraestrutura, o qual é o superior imediato do servidor que nos atendeu inicialmente. Esta tentativa também se mostrou infrutífera, pois cada ligação telefônica para saber do agendamento recebia uma resposta diferente, o que evitava a reunião solicitada. Após diversos meses de tentativa de contato, foi agendada uma reunião, já no início de janeiro de 2021, com o servidor que havia nos recebido inicialmente, e sua equipe técnica, compreendendo uma assistente social e um topógrafo.

Na reunião, foi possível realizar a coleta de dados, entretanto, percebemos que existe uma baixa capacidade institucional para estabelecimento de estratégias de regularização no município, além de uma fragilidade em relação aos dados necessários para a pesquisa.

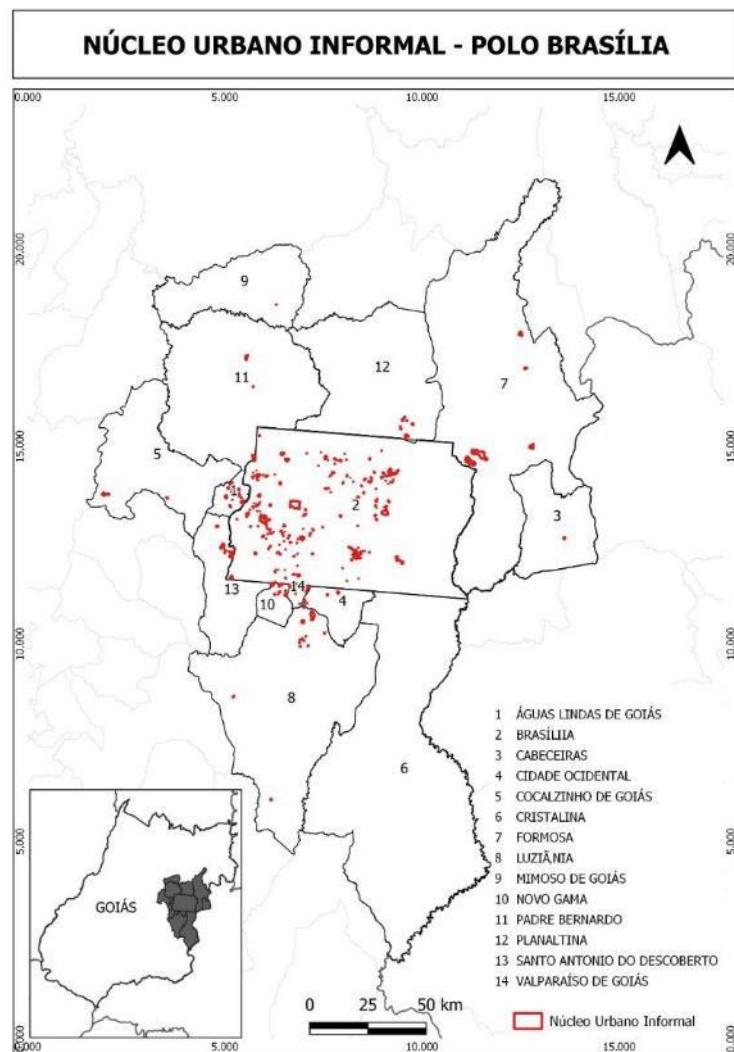
MUNICÍPIO	CÓDIGO IBGE	NOME CONTATO PRINCIPAL NA PREFEITURA	TELEFONE	E-MAIL	CARGO	SETOR
Águas Lindas de Goiás	5200258	Rui da Silva Silveira	(61) 98429 8341	<a href="mailto:ruissilveira@gmail.com">ruissilveira@gmail.com</a>	Secretário	Secretaria Municipal de Habitação e Integração Fundiária
Brasília	5300108	Vicente Correia Lima Neto	(61) 3214-4127	<a href="mailto:vicente.neto@seduh.df.gov.br">vicente.neto@seduh.df.gov.br</a>	Subsecretário	Secretaria de Políticas e Planejamento Urbano
Cabeceiras de Goiás	5204003	Roberto José da Silva Sandoval	(61) 9-9672-3708	<a href="mailto:robertoengenheiro196@gmail.com">robertoengenheiro196@gmail.com</a>	Secretário Municipal	Secretaria de Obras, Serviços Públicos e Transportes
Cidade Ocidental	5205497	Lucas Galdino	(61) 3605-3837 / 3605-3806	<a href="mailto:galdino.engc@gmail.com">galdino.engc@gmail.com</a>	Diretor de Planejamento Urbano	Secretaria de infraestrutura urbana
Cocalzinho	5205513	Eliene Batista Policeno Santana	(62) 3339 1120 / (61) 99635 6221	<a href="mailto:sehabcocalzinho@gmail.com">sehabcocalzinho@gmail.com</a>	Secretária	Secretaria Municipal de Habitação, Indústria e Comercio
Formosa	5208004	Jackson Borges	(61) 3981-1042 / (61) 9-9654-5098	<a href="mailto:jacksonfsa9@yahoo.com.br">jacksonfsa9@yahoo.com.br</a>	Diretoria de regularização fundiária	Secretaria de Obras
Luziânia	5212501	Arthur de Araújo Melo	(61) 9-9817-3204	<a href="mailto:arthurmelo.arquitetura@gmail.com">arthurmelo.arquitetura@gmail.com</a>	Diretor	Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras
Mimoso de Goiás	5213053	Edvan Batista de Sousa	(61) 99833 8619	<a href="mailto:edkkeg@gmail.com">edkkeg@gmail.com</a>	Controlador	Controladoria Interna
Novo Gama	5215231	Marinaldo Almeida Nascimento	(61) 3628-1008 / (61) 9-9987-2512	<a href="mailto:habitacao.novogama@gmail.com">habitacao.novogama@gmail.com</a>	Secretário Municipal	Secretaria de Habitação
Padre Bernardo	5215603	Moacir Cesar Santos	(61) 3633 1794 / 98544 9891	<a href="mailto:procuradoriageralmpb@hotmail.com">procuradoriageralmpb@hotmail.com</a>	Procurador	Departamento Jurídico
Planaltina	5217609	Gustavo Borges	(61) 99417 2067		Secretário	Secretaria de Regularização Fundiária
Santo Antônio do Descoberto	5219753	Sérgio M. Vasconcelos	(61) 98501 4430	<a href="mailto:mv10@hotmail.com">mv10@hotmail.com</a>	Arquiteto e Urbanista	Prefeitura Municipal
Valparaíso	5221858	Renato Messias	(61) 3627-4566 / (61) 9-9539-6176	<a href="mailto:renatomessias14@gmail.com">renatomessias14@gmail.com</a>	Diretor de regularização fundiária	Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Serviços Urbanos

## 4. NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS

### 4.1. Caracterização dos NUI

Segue abaixo a apresentação dos dados sobre NUI do Polo Brasília, por município.

Figura 5- Mapa do Polo Brasília e os municípios componentes.



#### 4.1.1 Número de domicílios por NUI

A primeira planilha refere-se ao número de domicílios por NUI dentro de cada município, cujos dados foram extraídos de informações prestadas pelos servidores das prefeituras municipais diretamente envolvidos com a questão da regularização fundiária. Ao coletar os dados sobre quantidade de domicílios por NUI, percebemos que em todas as prefeituras municipais, as informações são retiradas de levantamentos específicos sobre algum NUI em processo de regularização, realizado por técnicos da prefeitura, por meio de cadastro e levantamento topográfico. No entanto, em muitos dos casos, os dados foram fornecidos apenas pelo conhecimento de algum técnico, como uma estimativa, mas este não sabe informar de onde vêm as informações.

Já no caso do DF, não existe essa informação em nenhum banco de dados. Apenas as ARIS determinadas pelo PDOT/2009-2012 possuem uma estimativa de quantidade de

moradores das ocupações, devido ao levantamento realizado em 2005 e publicado como Diagnóstico Preliminar dos Parcelamentos Urbanos Informais no Distrito Federal (SEDUH/GDF, 2006). Entretanto, este diagnóstico apresenta dados que provavelmente se encontram defasados, os quais foram extraídos de mapeamento via fotografia aérea à época. Assim, não existe confiabilidade nos dados apresentados, nem metodologia criteriosa na obtenção destes dados.

**Tabela 1- Número de domicílios por NUI**

MUNICÍPIO	Número total de NUI	Número de NUI que têm informação oficial sobre domicílios	Número de domicílios
Águas Lindas de Goiás	25	25	5.435
Brasília	306	301	103.225
Cabeceiras de Goiás	1	1	400
Cidade Ocidental	4	0	0
Cocalzinho	6	3	759
Formosa	10	6	26.372
Luziânia	18	5	1.397
Mimoso de Goiás	1	1	50
Novo Gama	15	15	6.453
Padre Bernardo	3	3	1.400
Planaltina de Goiás	9	9	3.020
Santo Antonio do Descoberto	19	19	3.337
Valparaíso de Goiás	7	7	1.017
<b>TOTAL POLO</b>	<b>424</b>	<b>395</b>	<b>152.865</b>

#### **4.1.2 Tipo de NUI**

Quanto à classificação dos NUI em relação às tipologias predeterminadas pela pesquisa, podemos verificar que a maioria dos NUI são classificados como loteamentos irregulares, os quais foram implantados seja pela própria prefeitura, seja por empreendedor particular. Em ambos os casos, percebemos que os impedimentos para que a escrituração dos loteamentos ocorra devem-se, na maioria das vezes, meramente a questões documentais, principalmente dos ocupantes. Em muitos casos, os moradores beneficiados não apresentam a documentação necessária, ou comercializam os imóveis a terceiros, ou mesmo não se interessam pela escrituração do imóvel, uma vez que têm que arcar com custos de emissão de documentação. No município de Valparaíso, a prefeitura informou que os custos cartoriais para emissão de escrituras de NUI recaem sobre o poder público, o que torna os processos de regularização bastante onerosos e, portanto, se caracterizam apenas como um ônus para o município.

Já os casos de favelas nos municípios do entorno do DF são bastante pontuais pois, na maioria das vezes, ocorre um trabalho de remoção bastante célere por parte da Defesa Civil ou algum outro órgão de fiscalização das prefeituras.

Apenas no município de Luziânia é que percebemos uma tipologia de ocupação espontânea, porém com características morfológicas de loteamento, normalmente inseridas dentro da malha urbana, em terrenos destinados a praças ou equipamentos públicos. Estes NUI, apesar de terem ocorrido de modo espontâneo, acompanham o traçado viário do entorno, assim como as características dos lotes e edificações. Em sua maioria possuem redes de infraestrutura completa.

Já no DF, ocorre a presença de favelas de grande porte e suas expansões, com as mesmas características. Este dado deve ser considerado com atenção, pois, apesar de serem poucos NUI com essas características, a quantidade de moradores é elevada e apresenta condições de vida muito precárias, muitas vezes sem nenhum saneamento básico, apesar de situarem-se nas franjas das malhas urbanas legais.

Percebemos que, nos municípios do entorno do DF, os que apresentam distritos irregulares se configuram por serem municípios mais antigos, onde estes distritos existem há bastante tempo e abrangem uma população de caráter mais rural. A exceção é o município de Luziânia, que possui o distrito Jardim Ingá, com população superior à população da sede municipal e que surgiu em meados de 1960, porém teve um crescimento populacional acelerado já na década de 1990, com a emancipação dos municípios de Valparaíso e Novo Gama, ambos situados às margens da divisa com o DF. Todos apresentam uma grande procura por população vinda do DF, buscando a aquisição da casa própria por um valor mais acessível, porém ainda permanecendo no DF para o desenvolvimento de suas atividades de geração de renda, educação, saúde e lazer.

**Tabela 2- Tipo de NUI, Polo Brasília.**

MUNICÍPIO	Favela ou ocupação espontânea	Loteamento irregular ou clandestino	Conjunto Habitacion al	Distrito ou povoado	Sede Munic ipal	Ocupação por populações tradicionais	Outro
Águas Lindas de Goiás	0 0	25 100%	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
Brasília	18 5,88%	288 94,12%	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
Cabeceiras de Goiás	0 0	1 100%	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
Cidade Ocidental	0 0	3 75%	0 0	0 0	0 0	1 25%	0 0
Cocalzinho	0 0	6 100%	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
Formosa	0 0	5 50%	2 20%	3 30%	0 0	0 0	0 0
Luziânia	12 66,67%	4 22,22%	0 0	2 11,11%	0 0	0 0	0 0
Mimoso de Goiás	0 0	1 100%	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
Novo Gama	4 26,67%	11 73,33%	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
Padre Bernardo	0 0	0 0	0 0	3 100%	0 0	0 0	0 0
Planaltina de Goiás	0 0	7 77,78%	1 11,11%	1 11,11%	0 0	0 0	0 0
Sto Antonio do Descoberto	0 0	19 100%	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
Valparaíso de Goiás	3 42,86%	3 42,86%	0 0	0 0	0 0	0 0	1 14,28%
<b>TOTAL POLO</b>	<b>37 8,73 %</b>	<b>373 87,98 %</b>	<b>3 0,71%</b>	<b>11 2,6%0</b>	<b>0 0</b>	<b>1 0,24%</b>	<b>1 0,24%</b>

#### **4.1.3 Tempo de estabelecimento do NUI e dinâmica imobiliária dentro do NUI**

Percebemos que os NUI estabelecidos nos municípios do Polo Brasília apresentam, em sua maioria, mais de 10 anos de existência e, devido a isso, uma ocupação bastante estável em termos de crescimento populacional. Percebemos, também, que os NUI mais recentes normalmente surgiram nas áreas mais próximas ao DF, devido à relação direta do entorno com a geração de empregos e oferta de serviços no território do DF.

**Tabela 3 - Tempo de estabelecimento do NUI, Polo Brasília.**

MUNICÍPIO	Menos de 1 ano		De 1 a 5 anos		De 5 a 10 anos		Acima de 10 anos		Não tem informação	
Águas Lindas de Goiás	0	0	0	0	0	0	25	100%	0	0
Brasília	0	0	20	6,54%	83	27,12%	200	65,36 %	3	0,98%
Cabeceiras de Goiás	0	0	0	0	0	0	1	100%	0	0
Cidade Ocidental	0	0	0	0	0	0	1	25%	3	75%
Cocalzinho	0	0	0	0	0	0	6	100%	0	0
Formosa	0	0	0	0	0	0	10	100%	0	0
Luziânia	0	0	1	5,56%	1	5,56%	16	88,89%	0	0
Mimoso de Goiás	0	0	0	0	1	100%	0	0	0	0
Novo Gama	0	0	1	6,67%	1	6,67%	13	86,67%	0	0
Padre Bernardo	0	0	0	0	0	0	3	100%	0	0
Planaltina de Goiás	0	0	1	11,11%	0	0	8	88,89%	0	0
Sto Antônio do Descoberto	0	0	0	0	0	0	19	100%	0	0
Valparaíso de Goiás	0	0	0	0	0	0	7	100%	0	0
<b>TOTAL POLO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>5,42%</b>	<b>86</b>	<b>20,28%</b>	<b>309</b>	<b>72,88%</b>	<b>6</b>	<b>1,41%</b>

A dinâmica de crescimento, estabilização ou diminuição de moradias está diretamente relacionada ao tempo de estabelecimento dos NUI. Quanto mais antiga a ocupação, mais estável esta se encontra em termos de surgimento de novas moradias. A exceção é o caso dos distritos do município de Formosa, devido à localização às margens da rodovia BR 020 e em região de bastante procura pelo turismo ecológico ali existente. Estes dois fatores estão levando a um rápido crescimento das ocupações, devido ao surgimento de comércio de grande porte voltado à atividade agropecuária da região.

Quanto ao DF, este apresenta uma grande quantidade de NUI que foram levantados após 2009 (PDOT/2009). Esta informação apresenta um contexto importante, pois podemos concluir que: (i) ou estes NUI surgiram depois de 2009 e, portanto, deveriam apresentar um crescimento acelerado, o que não é confirmado pela pesquisa realizada por meio de fotografias aéreas cronológicas dos últimos 5 anos; (ii) ou estes NUI já existiam anteriormente a 2009 e não haviam sido registrados pelo poder público, o que é mais razoável, tendo em vista as características de ocupação bastante estável ao longo dos últimos anos.

**Tabela 4- Dinâmica imobiliária dentro do NUI, Polo Brasília.**

MUNICÍPIO	Rápido surgimento de novas moradias	Lento surgimento de novas moradias	Estável		Lenta diminuição de moradias		Rápida diminuição de moradias	
Águas Lindas de Goiás	1 4%	9 36%	15	60%	0	0	0	0
Brasília	35 0,33%	29 9,48%	239	78,10%	0	0	3 0,98%	
Cabeceiras de Goiás	0 0	0 0	1	100%	0	0	0	0
Cidade Ocidental	0 0	3 75%	1	25%	0	0	0	0
Cocalzinho	0 0	0 0	6	100%	0	0	0	0
Formosa	3 30%	3 30%	4	40%	0	0	0	0
Luziânia	0 0	2 11,11%	16	88,89%	0	0	0	0
Mimoso de Goiás	0 0	0 0	1	100%	0	0	0	0
Novo Gama	0 0	0 0	15	100%	0	0	0	0
Padre Bernardo	0 0	0 0	3	100%	0	0	0	0
Planaltina de Goiás	0 0	3 33,33%	6	66,67%	0	0	0	0
Santo Antônio do Descoberto	1 5,26%	4 21,05%	14	73,68%	0	0	0	0
Valparaíso de Goiás	0 0	0 0	7	100%	0	0	0	0
<b>TOTAL POLO</b>	<b>40 9,43%</b>	<b>53 12,50%</b>	<b>328</b>	<b>77,36 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 0,71%</b>	

#### 4.1.4 Contiguidade urbana

Os NUI dos municípios do entorno do DF encontram-se, em sua maioria, totalmente inseridos na malha urbana ou situados em seu entorno imediato, formando um avanço do território urbano dentro do município. No caso dos municípios de Novo Gama, Valparaíso, Cidade Ocidental e o Distrito de Jardim Ingá (município de Luziânia), percebe-se que os NUI ocupam as áreas remanescentes do território que margeia a rodovia BR 040 e também situam-se totalmente inseridos na malha urbana, caracterizando-se como pequenas irregularidades fundiárias que compõem a malha urbana formal do município. Neste caso, os NUI inseridos na malha urbana apresentam características morfológicas e condições de vulnerabilidade semelhantes ao seu entorno imediato.

Nos casos dos municípios de Luziânia, Formosa, Padre Bernardo, Planaltina e Santo Antônio do Descoberto, existem distritos completamente isolados da malha urbana, que compõem uma dinâmica urbana dentro do território rural. Já nos casos de Cabeceiras de Goiás e Luziânia, percebemos a existência de um NUI em cada município, que se encontram totalmente isolados da malha urbana, no entanto, não se caracterizam como um povoado, mas sim como um loteamento que se originou a partir de um projeto para um setor industrial e que foram ocupados posteriormente por residências, descaracterizando o projeto inicial e dando origem à irregularidade fundiária.

Já no DF, existe um equilíbrio maior quanto à contiguidade urbana. Percebemos que a distribuição dos NUI avança tanto nas regiões fronteiriças dos núcleos urbanos quanto em áreas totalmente isoladas no território. Isso se deve às características de ocupação espalhada no território, que remonta à década de 1970, desde a construção dos núcleos urbanos das primeiras Regiões Administrativas.

**Tabela 5- Contiguidade urbana, Polo Brasília.**

MUNICÍPIO	Completamente isolado da malha urbana da cidade	Na periferia da malha urbana da cidade	Completamente inserido na malha central urbana da cidade	Não foi possível aferir
Águas Lindas de Goiás	0 0	9 36%	16 64%	0 0
Brasília	102 33,33%	104 33,98%	100 32,68%	0 0
Cabeceiras de Goiás	0 0	1 100%	0 0	0 0
Cidade Ocidental	1 25%	3 75%	0 0	0 0
Cocalzinho	4 66,66%	1 16,66%	1 16,66%	0 0
Formosa	3 30%	7 70%	0 0	0 0
Luziânia	3 16,67%	4 22,22%	11 61,11 %	0 0
Mimoso de Goiás	0 0	0 0	1 100%	0 0
Novo Gama	0 0	6 40%	9 60%	0 0
Padre Bernardo	3 100%	0 0	0 0	0 0
Planaltina de Goiás	1 11,11%	6 66,67%	2 22,22%	0 0
Santo Antonio do Descoberto	2 10,52%	11 57,89%	6 31,57%	0 0
Valparaíso de Goiás	0 0	2 28,57%	5 28,57%	0 0
<b>TOTAL POLO</b>	<b>119 28,07%</b>	<b>154 36,32%</b>	<b>151 35,61%</b>	<b>0 0</b>

#### **4.1.5 Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS**

Quanto à existência de ZEIS dentro dos instrumentos de plano diretor municipal e demais legislações urbanísticas, percebe-se que alguns municípios definem e descrevem as ZEIS, porém não possuem mapa ou determinação de coordenadas de suas poligonais, como é o caso do município de Valparaíso de Goiás, onde não foi possível acessar o mapa do zoneamento do Plano Diretor Municipal, dentre outros. Assim, as informações apresentadas foram obtidas em reuniões técnicas junto ao setor de regularização da prefeitura. Não há comprovação da veracidade e confiabilidade dos dados. Alguns municípios, como Cocalzinho, Formosa e Padre Bernardo possuem zoneamento definido em plano diretor, porém os mapas existentes apresentam péssima qualidade, o que inviabiliza a localização e demarcação das ZEIS.

Quanto ao município de Novo Gama, as informações sobre inserção dos NUI em ZEIS foi fornecida pelos técnicos da prefeitura municipal, em reunião. Entretanto, ao compararmos as poligonais dos NUI com o Anexo I da lei do plano diretor municipal de Novo Gama (Lei nº 634/2006), percebemos algumas informações incongruentes. Dos 17 NUI do município, segundo o mapa do plano diretor, 13 não estão enquadrados como ZEIS, 1 NUI encontra-se totalmente inserido em ZEIS, enquanto 3 NUI apresentam-se parcialmente inseridos em ZEIS.

No caso específico do município de Formosa, o plano diretor municipal aponta para apenas 1 ZEIS, a qual se sobrepõe a um grande enclave de irregularidade inserido na malha urbana, denominado Setor Nordeste. Entretanto, a poligonal desta ZEIS não abrange toda a poligonal do setor definida pelos técnicos da prefeitura. Esta questão específica será tratada mais à frente, no item 4.3 do presente relatório.

Por fim, quanto ao caso do DF, como o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009-2012 encontra-se em revisão, as poligonais das áreas de regularização estão passando por uma atualização e complementação. Assim, encontramos as

poligonais definidas pelo PDOT para 39 ARIS, além da poligonal de 23 PUI de baixa renda. O PDOT define, ainda, que os núcleos urbanos descritos no Art. 127 da lei complementar deverão ser considerados como ARIS, porém para estas ocupações, o PDOT não define poligonal.

**Tabela 6 - Presença de ZE IS nos NUI do Polo Brasília.**

MUNICÍPIO	SIM	NÃO	PARCIALMENTE
Águas Lindas de Goiás	0	25	100%
Brasília	1	305	99,67%
Cabeceiras de Goiás	1	0	0
Cidade Ocidental	3	1	25%
Cocalzinho	0	6	100%
Formosa	6	4	40%
Luziânia	1	17	94,44%
Mimoso de Goiás	0	1	100%
Novo Gama	6	11	60%
Padre Bernardo	0	3	100%
Planaltina de Goiás	0	9	100%
Santo Antônio do Descoberto	9	10	52,63%
Valparaíso de Goiás	1	1	14,28%
<b>TOTAL POLO</b>	<b>28</b>	<b>393</b>	<b>92,69%</b>
			<b>5</b> <b>1,18%</b>

#### **4.1.6 Áreas de Preservação Permanente – APP, outras áreas protegidas – UC e indícios de situação de risco**

As informações sobre presença de APP nos NUI foram fornecidas, em grande parte, em reunião junto aos técnicos das prefeituras. Percebemos que há um movimento bastante atuante para remoção das ocupações em APP nos municípios do entorno do DF. O município de Formosa apresenta um percentual maior de APP, provavelmente devido às características de uma rede hidrográfica bastante intensa no seu território. Quanto ao DF, percebemos que há uma grande quantidade de NUI com presença de APP hídrica (30% dos NUI).

**Tabela 7- NUI em Áreas de Preservação Permanente - APP, Polo Brasília.**

MUNICÍPIO	APP hídrica	outro tipo de APP	Não		Não tem Informação	
Águas Lindas de Goiás	1	4%	0	0	23	92%
Brasília	93	30,39%	0	0	213	69,61%
Cabeceiras de Goiás	0	0	0	0	1	100%
Cidade Ocidental	0	0	0	0	4	100%
Cocalzinho	0	0	0	0	6	100%
Formosa	6	60%	0	0	0	0
Luziânia	1	5,56%	0	0	17	94,44%
Mimoso de Goiás	0	0	0	0	1	100%
Novo Gama	0	0	0	0	15	100%
Padre Bernardo	0	0	0	0	3	100%
Planaltina de Goiás	1	11,11%	0	0	8	88,89%
Santo Antonio do Descoberto	7	36,84%	0	0	12	63,16%
Valparaíso de Goiás	0	0	0	0	7	100%
<b>TOTAL POLO</b>	<b>109</b>	<b>25,71%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>310</b>	<b>73,11%</b>
					<b>5</b>	<b>1,18%</b>

Quanto à presença de Unidades de Conservação – UC, percebe-se que todo o território do DF e parte do território dos municípios limítrofes apresenta UC definida como Áreas de Proteção Ambiental – APA, o que se deve à presença das nascentes de 3 grandes rios brasileiros, das bacias do Tocantins/Araguaia, São Francisco e Paraná. No DF, além das bacias destes rios, ainda temos a presença do Lago Paranoá, que resulta na APA do Lago Paranoá, que ocupa grande parte do seu território.

Cabe ressaltar que as APA possuem zoneamento que permite ocupação urbana com certas restrições, o que se caracteriza como não impeditivo para a regularização dos NUI.

Por fim, apenas 1 NUI, dentro do DF, situa-se em UC de proteção intensiva – UPI (Floresta Nacional de Brasília - FLONA).

**Tabela 8- Incidência de Unidades de Conservação – UC no NUI, Polo Brasília.**

MUNICÍPIO	Não tem informação		Não		Sim - UPI		Sim - US	
Águas Lindas de Goiás	0	0	8	32%	0	0	17	68%
Brasília	0	0	54	17,65%	1	0,33%	251	82,02%
Cabeceiras de Goiás	0	0	1	100%	0	0	0	0
Cidade Ocidental	0	0	4	100%	0	0	0	0
Cocalzinho	0	0	4	66,67%	0	0	2	33,33%
Formosa	16	100%	0	0	0	0	0	0
Luziânia	18	100%	0	0	0	0	0	0
Mimoso de Goiás	1	100%	0	0	0	0	0	0
Novo Gama	0	0	14	93,33%	0	0	1	6,67%
Padre Bernardo	0	0	2	66,67%	0	0	1	33,33%
Planaltina de Goiás	0	0	3	33,33%	0	0	6	66,67%
Santo Antônio do Descoberto	0	0	17	89,47%	0	0	2	10,53%
Valparaíso de Goiás	0	0	7	100%	0	0	0	0
<b>TOTAL POLO</b>	<b>35</b>	<b>8,25%</b>	<b>114</b>	<b>26,89%</b>	<b>1</b>	<b>0,24%</b>	<b>335</b>	<b>66,04%</b>

Quanto aos indícios de situação de risco, as informações foram fornecidas pelas prefeituras municipais e se baseiam exclusivamente em acidentes já ocorridos. Já para o território do DF, foi realizado levantamento dos dados com base na camada de dados do Geoportal, conforme explicado no item de metodologia, bem como em um estudo de pontos de alagamento realizado pela Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS.

**Tabela 9- Indícios de situação de risco nos NUI do Polo Brasília.**

MUNICÍPIO	Não tem informação		Não		Sim	
Águas Lindas de Goiás	0	0	22	88%	3	22%
Brasília	1	0,33%	149	48,69%	156	50,98%
Cabeceiras de Goiás	0	0	0	0	1	100%
Cidade Ocidental	0	0	4	100%	0	0
Cocalzinho	0	0	6	100%	0	0
Formosa	6	37,5%	0	0	0	0
Luziânia	1	5,56%	0	0	17	94,44%
Mimoso de Goiás	0	0	0	0	1	100%
Novo Gama	0	0	15	100%	0	0
Padre Bernardo	0	0	0	0	3	100%
Planaltina de Goiás	0	0	8	88,89%	1	11,11%
Santo Antonio do Descoberto	7	36,84%	0	0	12	63,16%
Valparaíso de Goiás	0	0	0	0	7	100%
<b>TOTAL POLO</b>	<b>15</b>	<b>3,54%</b>	<b>204</b>	<b>48,11%</b>	<b>201</b>	<b>47,41%</b>

#### **4.1.7 Traçado de vias, ocupação e definição dos lotes, condição das construções e infraestrutura urbana**

Em todos os municípios do entorno do DF, percebe-se que os NUI acompanham muito o traçado estruturador da malha urbana do seu entorno imediato. Isso se reflete em um sistema viário adequado, bem como lotes de dimensões adequadas. Entendemos que a morfologia da maioria dos NUI levantados deve-se ao fato destes serem provenientes de loteamentos e não de ocupações espontâneas. Estas, quando aparecem na pesquisa, são exceções na ocupação do território dos municípios, configurando-se em pequenas expansões do tecido urbano. Assim, percebemos também que as edificações apresentam condições mínimas de salubridade e segurança, assim como as redes de infraestrutura existentes, na maioria dos casos, refletem as redes da cidade onde estão inseridas. Desta forma, a condição de precariedade ou adequabilidade dos NUI diante destes critérios não deve ser analisada em separado, mas sim, dentro do contexto maior da cidade onde estão inseridos.

Assim, faz-se importante a discussão sobre o conceito de precariedade apontado no produto aqui tratado. Entendemos que é necessário destacar que o conceito de precariedade é relativo, uma vez que a irregularidade de baixa renda não necessariamente implica em precariedade, se compararmos algum NUI específico com as características do entorno urbano onde está inserido. Além de se classificar os NUI considerando os diferentes graus de precariedade, carência/vulnerabilidade, entendemos que é necessário se fazer um **comparativo com o núcleo urbano onde está inserido**, pois muitas vezes as características do NUI **apenas refletem a realidade maior do município**.

As redes de infraestrutura existentes por meio de intervenções pontuais e urbanizações parciais, obras provisórias que se tornam definitivas não indicam necessariamente uma distorção em relação ao contexto maior do município, como é o caso de várias situações encontradas nos municípios do entorno do Distrito Federal. Como visto, não existe, necessariamente, uma relação entre precariedade e irregularidade / informalidade, em muitos casos, as ocupações irregulares apresentam infraestrutura parcial, pois estão inseridas dentro do contexto da malha urbana.

Em alguns outros casos, encontramos NUI que apresentam questões de irregularidade apenas procedural ao longo do processo de implantação do loteamento, com redes de infraestrutura completa ou, pelo menos, implantadas parcialmente.

**Tabela 10 - Traçado viário<sup>1</sup>**

MUNICÍPIO	Traçado 1		Traçado 2		Traçado 3		Traçado 4		outro tipo de traçado	
Águas Lindas de Goiás	25	100%	0	0	0	0	0	0	0	0
Brasília	109	35,62%	158	51,63%	39	12,75%	0	0	0	0
Cabeceiras de Goiás	1	100%	0	0	0	0	0	0	0	0
Cidade Ocidental	3	75%	1	25%	0	0	0	0	0	0
Cocalzinho	6	100%	0	0	0	0	0	0	0	0
Formosa	10	100%	0	0	0	0	0	0	0	0
Luziânia	14	77,78%	3	16,67%	1	5,56%	1	1%	1	1%
Mimoso de Goiás	1	100%	0	0	0	0	0	0	0	0
Novo Gama	10	66,67%	4	26,67%	1	6,67%	0	0	0	0
Padre Bernardo	2	66,67%	1	33,33%	0	0	0	0	0	0
Planaltina de Goiás	9	100%	0	0	0	0	0	0	0	0
Santo Antonio do Descoberto	19	100%	0	0	0	0	0	0	0	0
Valparaíso de Goiás	4	57,14%	2	28,57%	1	14,29%	0	0	0	0
<b>TOTAL POLO</b>	<b>213</b>	<b>50,24%</b>	<b>167</b>	<b>39,85%</b>	<b>42</b>	<b>9,91%</b>	<b>1</b>	<b>0,24%</b>	<b>1</b>	<b>0,24 %</b>

---

<sup>1</sup> 1. Traçado com padrão semelhante ao da cidade formal (vias veiculares adequadas que estruturam a ocupação, todos os lotes têm acesso direto à rua); 2. Predomina traçado regulador (vias veiculares estruturam o NUI, mas nem todas são adequadas e/ou alguns lotes não têm acesso direto à rua); 3. Predomina ausência de traçado regulador (poucas quadras são estruturadas por vias veiculares, a maioria dos lotes é acessado por meio de vias estreitas, vielas ou escadarias); 4. Ausência de traçado regulador (acesso ao interior do NUI feito exclusivamente por vielas de pedestres, becos ou escadarias); 5. Outro (especificar na coluna ao lado)

**Tabela 11- Conformação dos lotes nos NUI, Polo Brasília<sup>2</sup>**

MUNICÍPIO	Conformação 1	Conformaç ão 2		Conformaçã o 3		Conformaç ão 4		outra conformação	
Águas Lindas de Goiás	25	100 %	0	0	0	0	0	0	0
Brasília	247	80,72%	5	6,63%	45	14,70%	5	16,34%	0
Cabeceiras de Goiás	1	100%	0	0	0	0	0	0	0
Cidade Ocidental	1	25%	2	50%	1	25%	0	0	0
Cocalzinho	6	100%	0	0	0	0	0	0	0
Formosa	5	50%	5	50%	0	0	0	0	0
Luziânia	13	72,22%	3	16,67%	0	0	2	11,11%	0
Mimoso de Goiás	1	100%	0	0	0	0	0	0	0
Novo Gama	7	46,67%	8	53,33%	0	0	0	0	0
Padre Bernardo	2	66,67%	1	33,33%	0	0	0	0	0
Planaltina de Goiás	9	100%	0	0	0	0	0	0	0
Santo Antonio de Goiás	19	100%	0	0	0	0	0	0	0
Valparaíso de Goiás	1	14,29%	2	28,57%	1	14,29%	2	28,57%	1
<b>TOTAL POLO</b>	<b>337</b>	<b>79,48%</b>	<b>26</b>	<b>6,13%</b>	<b>47</b>	<b>11,08%</b>	<b>9</b>	<b>2,12%</b>	<b>1</b>
									<b>0,24%</b>

---

2 1. Predominam lotes bem definidos e existe distanciamento entre as construções (recuos e espaços entre as habitações); 2. Predominam lotes bem definidos e pouco ou nenhum distanciamento entre as construções (recuos e espaços entre as habitações); 3. Predominam lotes indefinidos, mas existe distanciamento entre as construções (recuos e espaços entre as habitações); 4. Predominam lotes indefinidos com alta ocupação (difícil identificar divisão entre os lotes e as casas); 5. Outras (especificar na coluna ao lado)

**Tabela 12— Condição das construções nos NUI, Polo Brasília.<sup>3</sup>**

MUNICÍPIO	Predomina Padrão popular		Diferentes estágios de consolidação		Predominam habitações precárias/improvisadas		Não foi possível aferir	
Águas Lindas de Goiás	25	100 %	0	0	0	0	0	0
Brasília	268	87,58%	27	8,82%	10	3,27%	1	0,33%
Cabeceiras de Goiás	1	100%	0	0	0	0	0	0
Cidade Ocidental	4	100%	0	0	0	0	0	0
Cocalzinho	6	100%	0	0	0	0	0	0
Formosa	9	90%	1	10%	0	0	0	0
Luziânia	13	72,22%	4	22,22%	1	5,56%	0	0
Mimoso de Goiás	1	100%	0	0	0	0	0	0
Novo Gama	11	73,33%	4	26,67%	0	0	0	0
Padre Bernardo	2	66,67%	1	33,33%	0	0	0	0
Planaltina de Goiás	9	100%	0	0	0	0	0	0
Santo Antonio de Goiás	19	100%	0	0	0	0	0	0
Valparaíso de Goiás	3	42,88%	4	57,12 %	0	0	0	0
<b>TOTAL POLO</b>	<b>371</b>	<b>87,50 %</b>	<b>41</b>	<b>9,67 %</b>	<b>11</b>	<b>2,59%</b>	<b>1</b>	<b>0,24 %</b>

- 
- 3 1. Predominam habitações de padrão popular (consolidadas e com dimensões e qualidade aceitáveis);  
 2. Predominam habitações em diferentes estágios de consolidação e precariedade (padrão popular, materiais improvisados, construções precárias, etc.); 3. Predominam habitações precárias e/ou improvisadas; 4. Outras (especificar na coluna ao lado);  
 5. Não foi possível aferir.

**Tabela 13— Indícios de urbanização e infraestrutura dos NUI, Polo Brasília.<sup>4</sup>**

MUNICÍPIO	Adequada	Parcial		Precária	Não foi possível aferir	
Águas Lindas de Goiás	4 16%	21	84%	0 0	0	0
Brasília	46 10,03%	256	83,66%	3 0,98%	1 0,33%	
Cabeceiras de Goiás	1 100%	0	0	0 0	0	0
Cidade Ocidental	2 50%	2	50%	0 0	0	0
Cocalzinho	0 0	6	100%	0 0	0	0
Formosa	7 70%	0	0	3 30%	0	0
Luziânia	10 55,56%	8	44,44%	0 0	0	0
Mimoso de Goiás	0 0	1	100%	0 0	0	0
Novo Gama	7 46,67%	6	40%	2 13,33%	0	0
Padre Bernardo	0 0	0	0	3 100%	0	0
Planaltina de Goiás	0 0	7	77,78%	2 22,22%	0	0
Santo Antonio do Descoberto	0 0	13	68,42%	6 31,58%	0	0
Valparaíso de Goiás	7 100%	0	0	0 0	0	0
<b>TOTAL POLO</b>	<b>84 19,81%</b>	<b>320</b>	<b>75,47%</b>	<b>19 4,48 %</b>	<b>1</b>	<b>0,24%</b>

## 4.2. Análises preliminares

Primeiramente, destacamos aqui que a classificação dos municípios em 4 grupos distintos deve-se à relação que estes estabelecem em relação ao território do DF, como explicado anteriormente. Esta classificação reflete, inclusive, as características dos NUI encontrados, onde muitos surgiram devido à própria dinâmica de ocupação do território em função desta relação.

Assim, o grupo 1 é definido pelos municípios e distritos que compõem, junto com o DF, um aglomerado urbano aqui denominado de área metropolitana de Brasília; O grupo 2 se configura pelos municípios que apresentam uma dinâmica socioeconômica independente do DF, sendo composto por municípios de maior porte, de surgimento no século XVIII e que possuem uma forte dinâmica urbana; Já o grupo 3 é formado pelos municípios de características predominantemente rurais, que possuem poucos NUI e que não apresentam relação direta com o DF; Por fim, o grupo 4 é composto pelo próprio DF, que apresenta características de irregularidade muito específicas.

A primeira análise trata da dinâmica territorial em relação à tipologia dos NUI. No caso do Polo Brasília, percebemos que em todas as tipologias, a dinâmica de ocupação irregular do território encontra-se bastante estável.

---

4 1. Possui infraestrutura adequada; 2. Possui infraestrutura parcial; 3. Ausência de infraestrutura básica ou infraestrutura existente muito precária; 4. Não foi possível aferir.

**Tabela 14- – Dinâmica imobiliária e tipologia dos NUI, Polo Brasília.**

MUNICÍPIOS ou GRUPO DE MUNICÍPIOS	TIPO DE NUI*	Rápido surgimento de novas moradias	Lento surgimento de novas moradias	Estável	Lenta diminuição de moradias	Rápida diminuição de moradias
Município ou Grupo 1 de municípios	Favela ou ocupação espontânea	0	0	7	0	0
	Loteamento irregular ou clandestino	1	14	34	19	0
	Distrito ou povoado	0	1	0	1	0
Município ou Grupo 2 de municípios	Favela ou ocupação espontânea	0	0	12	0	0
	Loteamento irregular ou clandestino	0	2	10	5	0
	Distrito ou povoado	1	2	2	0	0
Município ou Grupo 3 de municípios	Favela ou ocupação espontânea	0	0	0	0	0
	Loteamento irregular ou clandestino	0	0	4	0	0
	Distrito ou povoado	0	2	5	0	0
Município de Brasília	Favela ou ocupação espontânea	11	1	6	0	0
	Loteamento irregular ou clandestino	11	35	244	0	0
	Distrito ou povoado	0	0	0	0	0
TOTAL DO POLO	Favela ou ocupação espontânea	11	1	25	0	0
	Loteamento irregular ou clandestino	12	51	292	24	0
	Distrito ou povoado	1	5	7	1	0

Na tabela abaixo, podemos perceber que há uma quantidade considerável de NUI situados em UC, entretanto vale destacar que, como explicado anteriormente, no item referente a UC, estas unidades se caracterizam como Áreas de Preservação Ambiental – APA, que possuem zoneamento que permite ocupação urbana com certas restrições. Portanto, este dado não necessariamente corresponde a gravames de restrição ambiental para a regularização das ocupações. Seria necessário realizar uma sobreposição das poligonais dos NUI com os zoneamentos destas APA, para se fazer uma análise criteriosa e detalhada das possíveis restrições quanto a este dado.

Quanto à presença de APP no território dos NUI, percebemos que há uma grande quantidade em Brasília. Caberia um estudo específico para se verificar se as ocupações em APP poderiam ser resolvidas com remoções pontuais. Já nos demais municípios, estas ocupações em APP são rapidamente removidas pela Defesa Civil ou algum órgão de fiscalização do poder público, segundo informações prestadas pelas prefeituras.

Por fim, as situações de risco do território do DF apontam para um número bastante preocupante, entretanto, quando nos debruçamos sobre os dados detalhados, percebemos que os indícios de risco referem-se a riscos de erosão em sua grande maioria. Apenas uma quantidade menor de situações apresenta risco de alagamento. Entendemos que a questão dos riscos de erosão pode ser resolvida por meio de implantação de redes de infraestrutura adequada.

**Tabela 15- Gravames para regularização fundiária nos NUI, Polo Brasília.**

MUNICÍPIO	NUI com presença de APP		NUI em áreas protegida (UC/APM)		NUI com indício de situação de risco		NUI que se enquadram em uma das situações anteriores <sup>5</sup>	
Águas Lindas de Goiás	1	4%	17	68%	3	22%	20	80%
Brasília	93	30,39%	251	82,02%	156	50,98%	272	88,89%
Cabeceiras de Goiás	0	100%	0	0	1	100%	1	100%
Cidade Ocidental	0	100%	0	0	0	0	0	0
Cocalzinho	0	100%	2	33,33%	0	0	2	33,33%
Formosa	6	37,5%	0	0	0	0	7	43,75%
Luziânia	1	5,56%	0	0	0	0	1	5,56%
Mimoso de Goiás	0	100%	0	0	0	0	0	0
Novo Gama	0	100%	1	6,67%	0	0	1	6,67%
Padre Bernardo	0	100%	1	33,33%	0	0	1	33,33%
Planaltina de Goiás	1	11,11%	6	66,67%	1	11,11%	7	77,78%
Santo Antônio do Descoberto	7	36,84%	2	10,53%	9	47,37%	12	63,16%
Valparaíso de Goiás	0	100%	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL POLO</b>	<b>109</b>	<b>25,71%</b>	<b>280</b>	<b>66,27%</b>	<b>170</b>	<b>40,09%</b>	<b>324</b>	<b>76,65%</b>

Quanto ao traçado viário e conformação da ocupação dos lotes dos NUI, verificamos uma certa homogeneidade de informações. Como a grande parte dos NUI refere-se a loteamentos que foram implantados e não concluíram suas regularizações devido a questões documentais, a morfologia destes apresenta características bastante adequadas à sua regularização sem necessidade de intervenção para adequações urbanísticas. Assim, os dados apontam que cerca de 90% dos NUI encontram-se em situação favorável à regularização.

Já quando nos debruçamos sobre as redes de infraestrutura, percebemos que a quantidade de NUI aptos à regularização cai fortemente. Aqui cabe destacar dois pontos importantes:

- a maioria dos NUI cuja classificação aponta para infraestrutura inadequada ou parcialmente adequada reflete a realidade do município como um todo;
- b. a classificação de infraestrutura adequada (completa) não necessariamente significa que o NUI não tenha condições de regularização baseada neste critério, pois em muitos casos, a infraestrutura parcialmente adequada apresenta condições mínimas de saneamento básico ou, em casos de ocupações mais isoladas no território, os NUI apresentam soluções alternativas que atendem perfeitamente à demanda da ocupação dentro da realidade local, como abastecimento de água por poço, por exemplo).

---

<sup>5</sup> Não é a somatória das colunas anteriores, já que o mesmo NUI pode estar incluído nos três grupos.

**Tabela 16- NUI propícios para regularização fundiária, Polo Brasília.**

MUNICÍPIO	NUI com Traçado 1 ou 2	NUI com lotes em Conformação 1 ou 3	NUI com infraestrutura adequada
Águas Lindas de Goiás	25	100%	4
Brasília	267	82,25%	292
Cabeceiras de Goiás	1	100%	1
Cidade Ocidental	4	100%	2
Cocalzinho	6	100%	6
Formosa	10	100%	5
Luziânia	17	94,44%	13
Mimoso de Goiás	1	100%	1
Novo Gama	14	93,33%	7
Padre Bernardo	3	100%	1
Planaltina de Goiás	9	100%	9
Santo Antônio do Descoberto	19	100%	19
Valparaíso de Goiás	6	85,71%	2
<b>TOTAL POLO</b>	<b>382</b>	<b>90,09%</b>	<b>383</b>
			<b>90,33%</b>
			<b>85</b>
			<b>20,04%</b>

Aqui, mais uma vez percebemos que a questão da infraestrutura adequada limita muito a análise de NUI propícios à regularização fundiária, uma vez que a grande maioria dos NUI se apresenta com traçado viário e conformação dos lotes adequado e sem restrições ambientais. A questão da infraestrutura se torna impeditiva para a aptidão dos NUI quanto à sua regularização fundiária.

**Tabela 17- NUI adequados e NUI com restrições para Regularização Fundiária.**

MUNICÍPIO	traçado e conformação do lote propícios*	traçado e conformação do lote propícios + infraestrutura adequada	traçado e conformação do lote propícios sem restrições	traçado e conformação do lote propícios + infraestrutura adequada sem restrições
Águas Lindas de Goiás	25	100%	4	16%
Brasília	301	98,37%	46	15,03%
Cabeceiras de Goiás	1	100%	1	100%
Cidade Ocidental	2	50%	2	50%
Cocalzinho	6	100%	0	0
Formosa	5	50%	7	70%
Luziânia	13	72,22%	9	50%
Mimoso de Goiás	1	100%	1	100%
Novo Gama	14	93,33%	11	73,33%
Padre Bernardo	1	33,33%	1	33,33%
Planaltina de Goiás	9	100%	0	0
Santo Antonio do Descoberto	19	100%	0	0
Valparaíso de Goiás	2	28,57%	2	28,57%
<b>TOTAL POLO</b>	<b>399</b>	<b>94,10%</b>	<b>84</b>	<b>19,81%</b>
			<b>190</b>	<b>44,81%</b>
				<b>55</b>
				<b>12,97%</b>

Após a realização das análises sobre as condições favoráveis e/ou desfavoráveis para a regularização dos NUI pesquisados, podemos concluir que:

- a. muitas das irregularidades dos NUI do Polo Brasília devem-se a questões de incapacidade ou capacidade institucional limitada, pois percebemos que as características morfológicas adequadas e ausência de restrições ambientais não são impeditivas nos processos de regularização;
- b. quanto ao caso do DF, a questão da dominialidade fundiária apresenta-se como um dos grandes entraves nos processos de regularização. O segundo fator é a grande quantidade de NUI, aliada à grande quantidade de bancos de dados que se sobrepõem sem, no entanto, se somarem nas informações e, consequentemente, resultar em avanços na regularização.

#### **4.3. Considerações sobre especificidades dos municípios do Polo Brasília**

Os municípios imediatamente contíguos ao quadrilátero apresentam de forma mais marcante a influência do DF na sua configuração, ocupação populacional e de território. Os municípios de Valparaíso de Goiás, Novo Gama, Cidade Ocidental, distrito de Jardim Ingá (município de Luziânia) constituem parte de uma conurbação junto com as Regiões Administrativas de Gama e Santa Maria (ambas no DF). Já os municípios de Águas Lindas de Goiás, Santo Antônio do Descoberto e o Distrito de Girassol (município de Cocalzinho) compõem parte de uma conurbação junto com as Regiões Administrativas de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia, região mais populosa do DF. Por fim, a sede urbana do município de Planaltina de Goiás é a única ocupação que não conurba com nenhum tecido urbano dentro do território do DF, entretanto, também surgiu devido aos diversos fatores da dinâmica de ocupação do DF e da periferização do território ao longo do tempo.

Planaltina de Goiás, apesar de ser um município antigo na região, apresentava como sede urbana o que hoje é o distrito de São Gabriel. Devido ao surgimento da nova capital, ocupações urbanas originaram o que hoje é a sede urbana de Planaltina, às margens da fronteira Norte do DF, relegando São Gabriel a uma ocupação secundária dentro do município.

As ocupações tratadas neste grupo surgiram a partir da década de 1970, pela exploração do mercado imobiliário, proliferando-se os loteamentos, que resultaram no surgimento destes municípios, os quais sofreram uma explosão demográfica nas décadas de 1980 e 1990, sendo desmembrados do município de Luziânia nas próximas décadas.

A periferização da ocupação do DF, especialmente nas suas fronteiras Sul, Oeste e Norte, se deve muito às restrições na ocupação do território do quadrilátero, bem como programas habitacionais em ritmo mais lento do que o crescimento populacional. A questão fundiária do DF, onde parte das terras sofreram desapropriação por parte do poder público, com fortes restrições para a ocupação urbana, empurrou a população para além dos limites do DF, seja em loteamentos legalizados, seja em terras invadidas e ocupadas de modo espontâneo.

Segundo MARTINS (2017, p. 79):

*Estes municípios apresentam problemas fundiários diversos com significativa complexidade. O crescimento populacional acelerado amplia de forma geométrica a demanda por acesso à terra urbanizada, ao passo que a valorização imobiliária, motivada pela proximidade com Distrito Federal, intensifica o processo de exclusão social.*

O mercado imobiliário do DF, em seu processo de valorização imobiliária frente à demanda por habitação, tanto pela população de baixa, quanto de média renda, alimentou um mercado habitacional periférico, por meio da proliferação de assentamentos nos municípios e o parcelamento irregular do solo rural, sem controle fundiário, urbanístico ou ambiental. Grande parte da população destes municípios está diretamente vinculada às atividades econômicas e sociais do DF, estabelecendo uma forte relação entre estes e o DF. Ainda segundo MUNCHEN, em 2002, cerca de 109 mil pessoas se mudaram para o entorno do DF, sendo que 41% destas vieram do DF.

Segundo o Relatório “Distrito Federal + RIDE”, elaborado pela Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos (2010), nestes municípios foram destinadas áreas para o processo de regularização fundiária e à habitação de interesse social. No entanto, face à forte valorização da terra urbanizada no DF e à estrutura de segregação socioespacial como configuração da ocupação territorial, a ocupação das áreas destes municípios limítrofes somente reforçou a lógica da exclusão, pela distância e dispersão no território, ofertando facilidades de pagamento e um preço acessível às camadas da população menos favorecidas.

O segundo grupo detectado é composto pelos municípios de Luziânia (sede urbana) e Formosa. Apresentam-se como municípios que surgiram no século XVIII, seja pela exploração da mineração, seja pelas atividades agropecuárias. A explosão demográfica ocorreu a partir da construção de Brasília, devido à migração populacional das zonas rurais para os núcleos urbanos.

Entretanto, apesar destes municípios apresentarem um contingente populacional vinculado ao DF em termos socioeconômicos, ainda possuem forte independência da capital, devido às fortes atividades ali presentes, como o comércio, o turismo e as atividades agropecuárias.

Sua relação com o DF deve-se, em especial, à abertura de rodovias quando da construção de Brasília, o que conectou estes territórios, que os tornaram atratores populacionais. Contudo, percebe-se que as ocupações irregulares das terras urbanas devem-se, em grande maioria, por uma consequência de oferta habitacional diretamente ligada ao núcleo urbano de cada um destes municípios e não necessariamente relacionadas ao DF.

Já o terceiro grupo constitui-se pelos municípios de Cabeceiras de Goiás, Mimoso de Goiás, Padre Bernardo e Cocalzinho, situados a Nordeste, Noroeste e Oeste do DF, respectivamente. Não se configuram como municípios limítrofes ao quadrilátero, sendo, portanto, municípios mais vinculados aos municípios dos quais se originaram, Formosa e Padre Bernardo e Corumbá. Configuram-se como municípios de características quase exclusivamente rurais e apresentam ocupação irregular do solo urbano apenas em situações bem específicas e diretamente relacionadas ao núcleo urbano destes.

Por fim, o quarto grupo é representado pelo Distrito Federal, o qual apresenta características distintas dos demais, na formação e configuração do seu território urbano, bem como no expressivo número de NUI apontados e sua maior diversidade dentro do contexto da pesquisa.

A seguir, seguem análises específicas sobre cada um dos municípios pesquisados e a caracterização de seus NUI, conforme critérios preestabelecidos, de morfologia das ocupações, inserção dentro do contexto urbano e condições de precariedade. Por fim,

apresentamos análise sucinta das dificuldades apontadas pelas prefeituras municipais quanto aos processos de regularização.

#### **4.3.1 Águas Lindas de Goiás**

O município de Águas Lindas está localizado na RIDE/DF e na área metropolitana de Brasília. Situa-se a oeste do DF e encontra-se inserido nas conurbações das Regiões Administrativas de Ceilândia e Taguatinga.

Águas Lindas de Goiás, que anteriormente era chamada de Parque da Barragem, pertencia ao Município de Santo Antônio do Descoberto, e obteve sua emancipação por meio da Lei estadual nº 12.797, de 27 de dezembro de 1995. Até meados da década de 1980, a região era apenas ocupada por cerrado com algumas fazendas e chácaras.

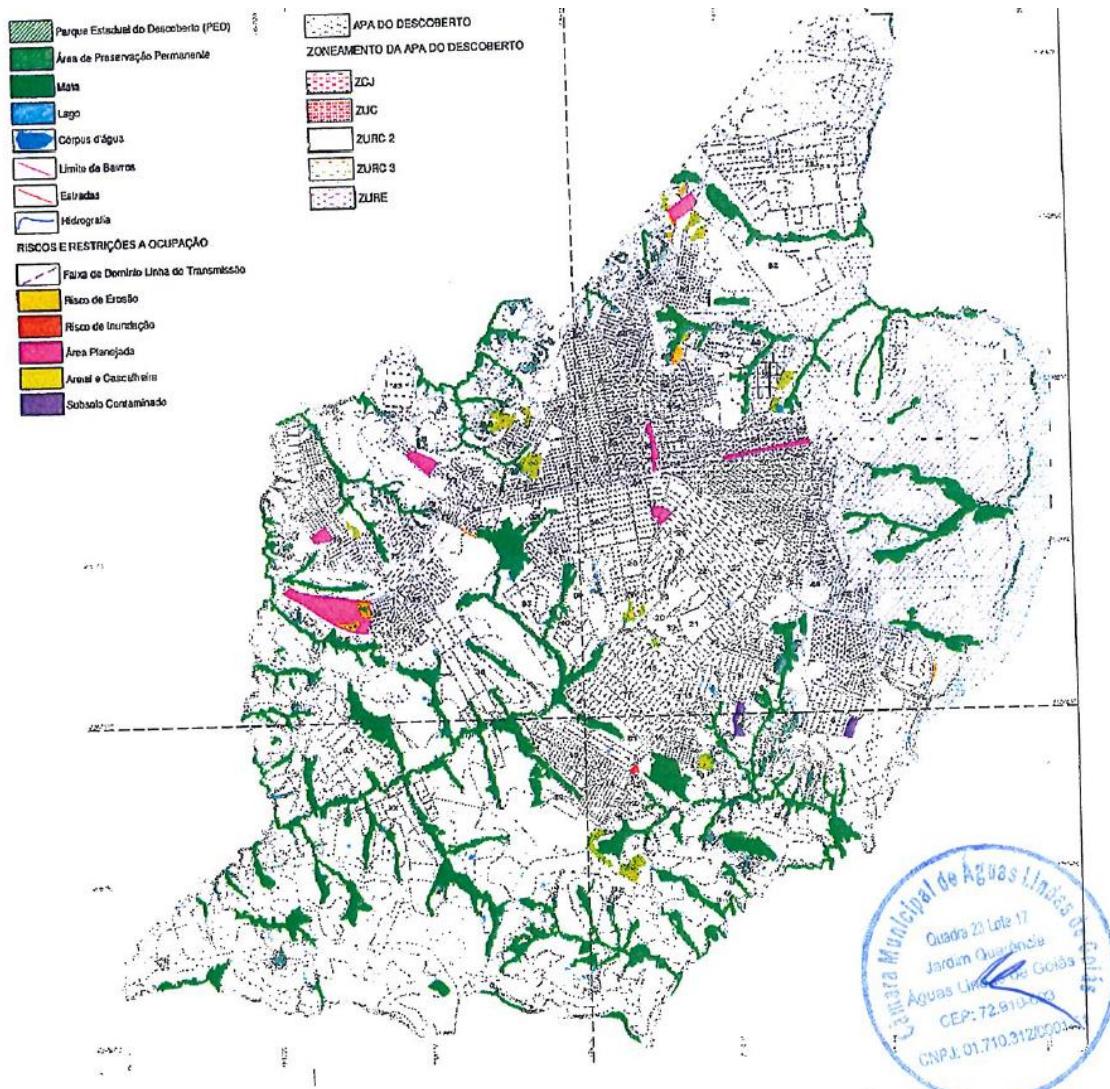
A expansão urbana ocorreu tanto pelos valores elevados de imóveis no DF quanto pela existência da rodovia BR-070, corredor de saída do Distrito Federal, que propiciou um fluxo de muitas famílias oriundas de Brasília e de outras cidades próximas, que foram se aglutinando às suas margens, gerando posteriormente a vertiginosa expansão demográfica atual. O lançamento de diversos loteamentos intensificou a migração, ampliando rapidamente o número de moradores.

De acordo com o último Censo IBGE, sua população estimada para 2020 é de 217.698 habitantes, sendo o quinto município mais populoso do estado, além de ser o mais populoso do leste goiano e da região do entorno do Distrito Federal.

O Plano Diretor Municipal de Águas Lindas – PDM (Lei Municipal nº 1.184/2019), apresenta um zoneamento territorial considerando a ocupação das áreas de risco ambiental, com ênfase na restrição dos usos e índices urbanísticos. Esses riscos ambientais foram estudados a partir da elaboração do mapa de restrição à ocupação, que subsidiou a definição das diretrizes da dimensão ambiental do PMDU. Cabe ressaltar que, o mesmo mapa também foi utilizado para identificar os NUI em área de risco. Dessa forma, foram identificados 2 NUI em áreas de risco de erosão, que são Jardim Recanto e Mansões Lago Do Descoberto. Além destes, foi identificado 1 NUI em área com risco e alagamento, que é o Recreio Águas Lindas 01, que coincidentemente apresenta Área de Preservação Permanente – APP em seu interior.

Conforme as restrições ambientais e as diretrizes da dimensão ambiental, toda a área municipal é classificada como Área de Mananciais, apresentando grande quantidade de nascentes e corpos d’água. Alguns NUI levantados possuem, ao longo de suas poligonais, interferência direta com APP de corpos d’água, devendo esses serem monitorados para que não haja invasão dessas áreas legalmente protegidas.

**Figura 6- Recorte do Mapa de Restrição à Ocupação.**



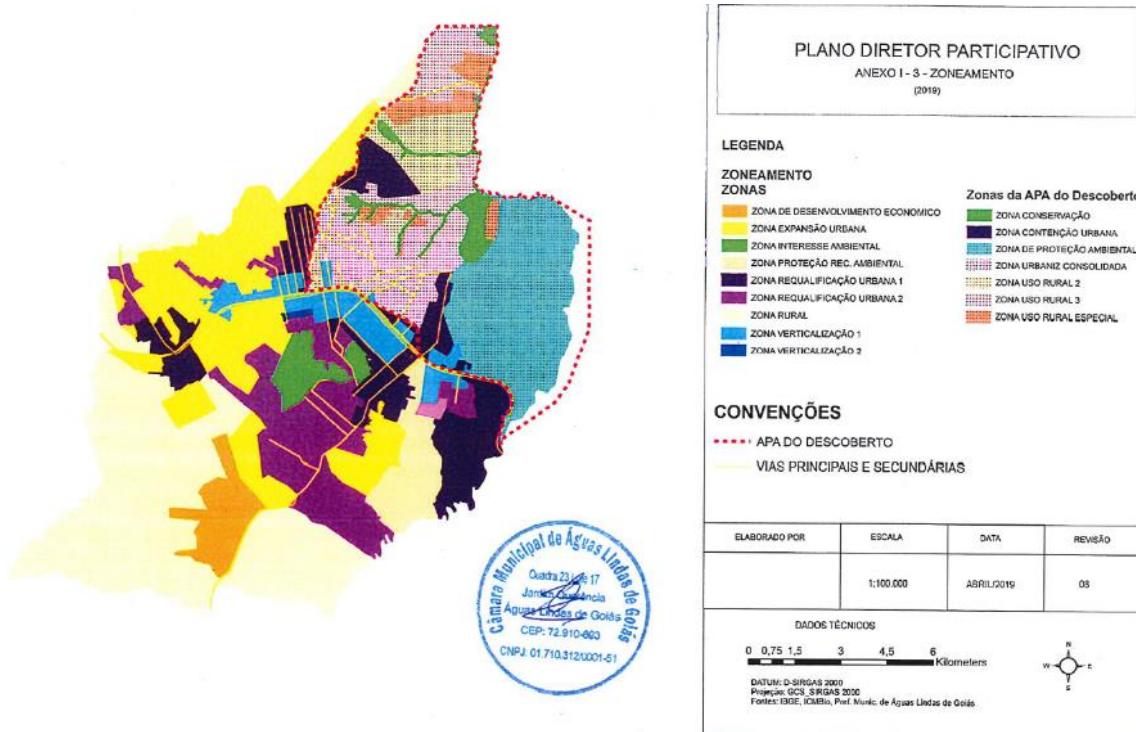
**Fonte:** PDM de Águas Lindas 2019.

Com relação às unidades de conservação e o PDM, a figura 8 mostra, que parte nordeste do município está inserida em duas Unidades de Conservação: a Área de Proteção ambiental – APA da Bacia do Rio Descoberto, uma unidade conservação de uso sustentável, que possui seu zoneamento no PDM exatamente igual ao Zoneamento do Plano de Manejo da UC; e o Parque Estadual do Descoberto que foi considerado no PDM como Zona de Preservação Ambiental. Essas unidades de conservação abrangem 17 NUI ao todo, listados abaixo:

- AR-1A Mansões Por Do Sol;
- Jardim Brasília 02;
- Jardim Alterosa;
- Chácaras Coimbra - QD J Lote 06;
- Chácaras Coimbra - QD M CH 01;
- Chácaras Coimbra - QD R CH 12;
- Chácaras Coimbra - QD M CH 15;
- Chácaras Coimbra - QD P CH 06 e 21;
- Chácaras Coimbra - QD P CH 17;
- Chácaras Coimbra - QD P CH 26;

- Chácaras Coimbra - QD Q CH 01 e 25;
- Chácaras Coimbra - QD Q CH 15;
- Chácaras Coimbra - QD L CH 03,04 e 16;
- Chácaras Coimbra - QD P CH 16;
- Chácaras Coimbra - QD P CH 24;
- Chácaras Coimbra - QD R CH 04; e,
- Jardim das Oliveiras 02.

**Figura 7- Mapa de Zoneamento de Águas Lindas com a delimitação da APA do Rio Descoberto.**



**Fonte:** PMD de Águas Lindas 2019.

Todos os NUI elencados acima, por estarem inseridos em Unidades de Conservação, possuem rede de esgoto interligado na estação de tratamento do município, com exceção do NUI denominado Jardim Alterosa, que ainda possui esgotamento sanitário por meio de fossa. Do total, 4 loteamentos possuem infraestrutura básica adequada, apresentando apenas um déficit na implantação da rede de drenagem pluvial, e 13 loteamentos possuem infraestrutura parcialmente implantada, apresentando um déficit na implantação da rede de drenagem pluvial e pavimentação. Os demais NUI, que não estão dentro das unidades de conservação, possuem algum déficit de infraestrutura básica, a maioria deles, com relação a drenagem pluvial e o esgotamento sanitário que ocorre por meio de fossas sem interligação na rede do município, e alguns casos por falta de pavimentação.

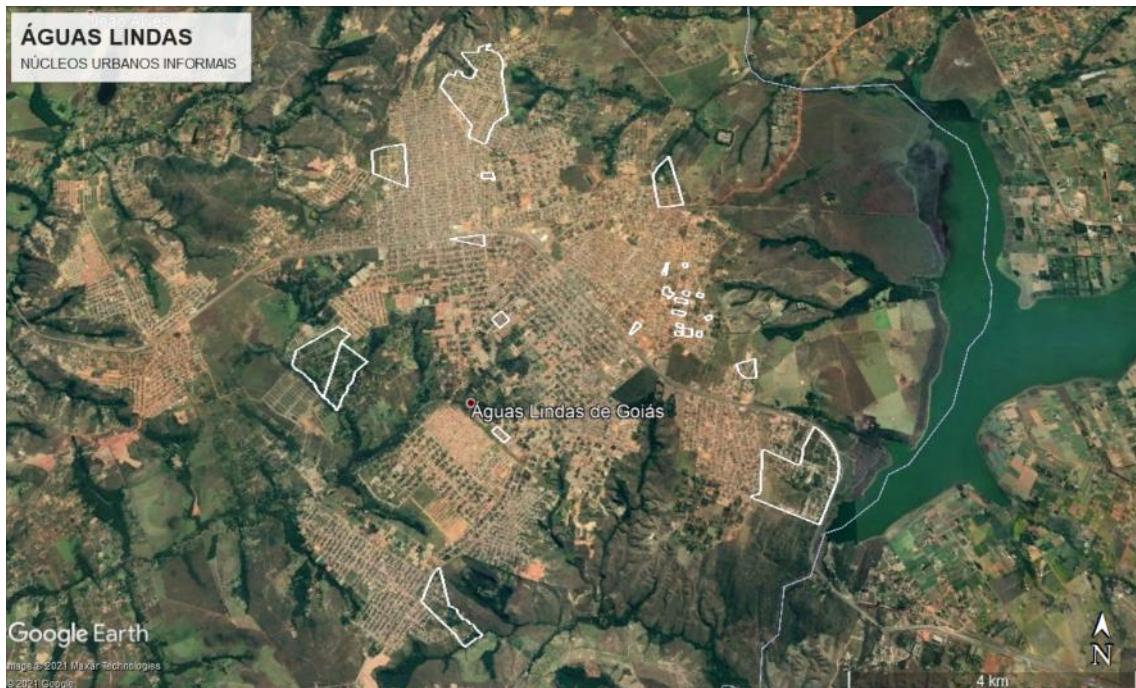
Ainda com relação ao PMD, foi observado que não foi previsto áreas no município para as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS. Também vale mencionar que o novo PMD reserva uma pequena parte de seu território para Zona Rural, pois a maior parte de seu zoneamento está definido como zonas urbanas consolidadas, de expansão, de requalificação, de verticalização, além de zonas de desenvolvimento econômico.

De acordo com as informações prestadas pela Secretaria de Regularização Fundiária, dos 39 NUI levantados, 14 já foram regularizados e 25 estão em processo de regularização, sendo que 15 aguardam anuência dos gestores da APA do Descoberto,

e os demais apresentam alguma pendência de processo. Segue abaixo a relação dos 25 núcleos urbanos informais de Águas Lindas:

- 1 - Jardim Recanto
- 2 - Recreio Águas Lindas 01
- 3 - AV-02 Setor 08 Vila Esperança
- 4 - AV-1B Setor 05
- 5 - AR-1A Mansões Por Do Sol
- 6 - Jardim Brasília 02
- 7 - Quintas Paraíso - Etapa A
- 8 - Quintas Paraíso - Etapa B
- 9 - Jardim Alterosa;
- 10 - Mansões Lago do Descoberto
- 11 - Chácaras Coimbra - QD J Lote 06
- 12 - Chácaras Coimbra - QD M CH 01
- 13 - Chácaras Coimbra - QD R CH 12
- 14 - Chácaras Coimbra - QD M CH 15
- 15 - Chácaras Coimbra - QD P CH 06 e 21
- 16 - Chácaras Coimbra - QD P CH 17
- 17 - Chácaras Coimbra - QD P CH 26
- 18 - Chácaras Coimbra - QD Q CH 01 e 25
- 19 - Chácaras Coimbra - QD Q CH 15
- 20 - Chácaras Coimbra - QD L CH 03,04 e 16
- 21 - Chácaras Coimbra - QD P CH 16
- 22 - Chácaras Coimbra - QD P CH 24
- 23 - Chácaras Coimbra - QD R CH 04
- 24 - Jardim das Oliveiras 02
- 25 - Vivendas Paraíso

**Figura 8- NUI de Águas Lindas – GO**



**Fonte:** Google Earth® 2021.

No geral, todos os NUI estão implantados há mais de 10 anos e inseridos na malha urbana da cidade, com alguns deles localizados mais nas bordas, os quais foram tratados como NUI periféricos da malha urbana. Também possuem um traçado viário padrão e integrado a malha viária da cidade, com vias que dão acesso direto aos seus lotes.

As ocupações nos loteamentos possuem demarcações bem definidas, por muros, grades e cercas, sendo que os dimensionamentos dos afastamentos são definidos conforme a edificação no terreno. As edificações, no geral, seguem um padrão popular de construção com acabamento e outras não, com algumas edificações mais precárias, necessitando de algum tipo de melhoria habitacional.

Por ser um município bem populoso, um dos problemas que a localidade apresenta refere-se à dispersão de ocupação, o que onera a implantação dos serviços básicos, especialmente o atendimento à população que se localiza nas áreas mais afastadas. Esta forma de ocupação apresenta grande semelhança com outras áreas situadas na periferia das grandes cidades.

**Figura 9 - Tipos de ocupações dos NUI de Águas Lindas – GO**



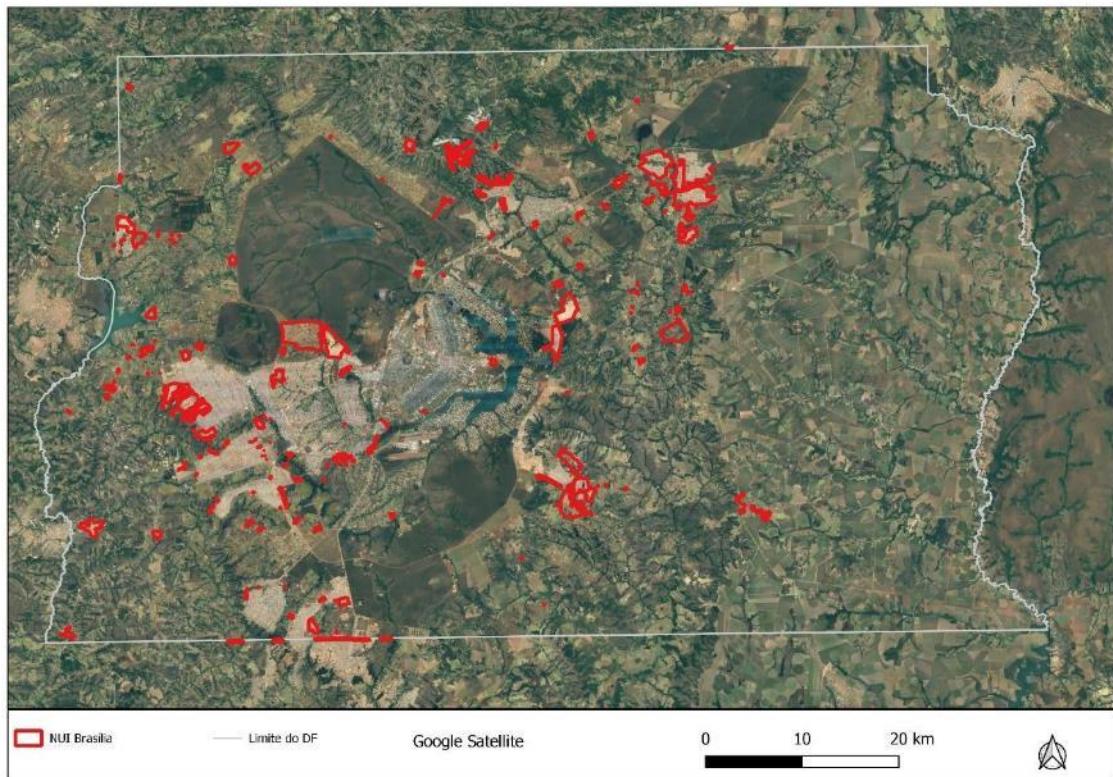
**Fonte: Google Earth® 2021.**

#### **4.3.2 Brasília**

Como descrito na metodologia de levantamento de dados dos NUI do território do DF, foi necessária a composição de uma montagem de informações, complementares entre si, para se obter um resultado satisfatório sobre estas ocupações. Os dados detalhados encontram-se na planilha de dados de levantamento de campo. Aqui faremos um relato objetivo dos dados encontrados quanto à caracterização dos NUI em relação à dinâmica do território do DF.

Atualmente o DF conta com 306 NUI de interesse social espalhados no território e abrangidos por 25 Regiões Administrativas, tais como: RA I – Plano; RA II – Gama; RA III – Taguatinga; RA IV – Brazlândia; RA V – Sobradinho; RA VI – Planaltina; RA VII – Paranoá; RA VIII – Núcleo Bandeirante; RA IX – Ceilândia; RA XII – Samambaia; RA XIII – Santa Maria; RA XIV – São Sebastião; RA XV – Recanto Das Emas; RA XVII – Riacho Fundo; RA XVIII – Lago Norte; RA XIX – Candangolândia; RA XXI – Riacho Fundo II; RA XXIV – Park Way; RA XXV – SCIA; RA XXVI – Sobradinho II; RA XXVII – Jardim Botânico; RA XXVIII – Itapoã; RA XXIX – SIA; RA XXX – Vicente Pires; RA XXXI – Fercal; RA XXXII – Sol Nascente/Pôr do Sol.

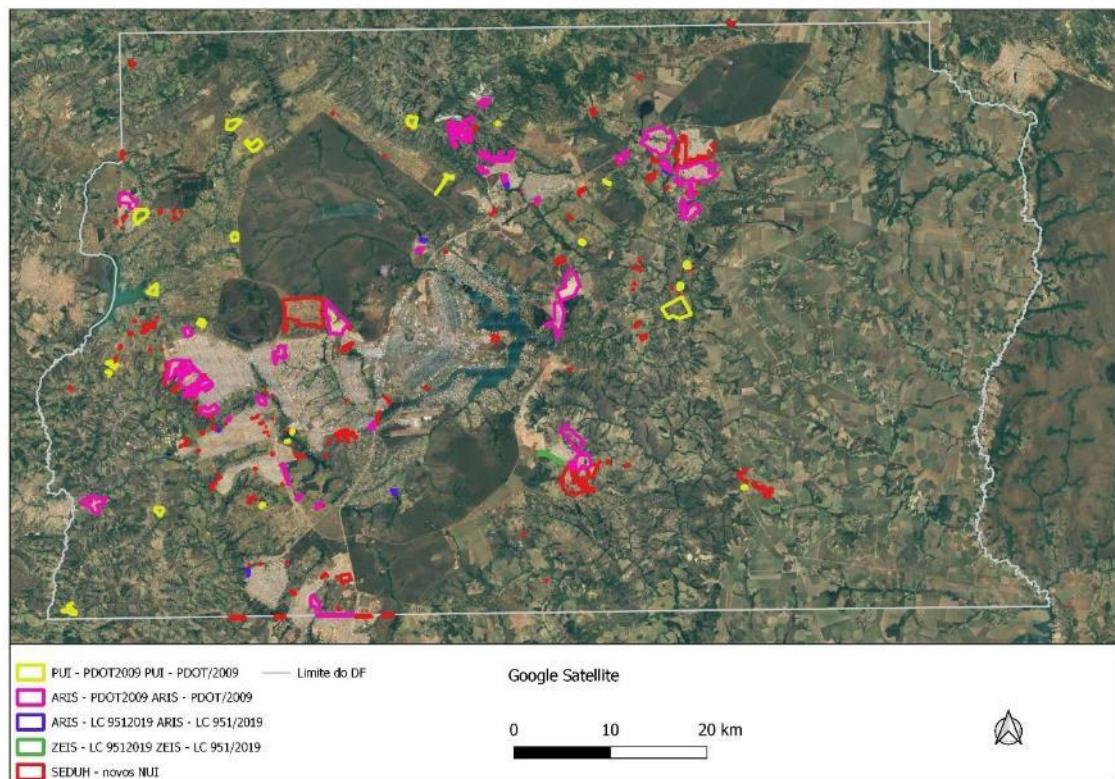
**Figura 10- Poligonais dos 306 NUI de Brasília.**



**Fonte:** Fonte: Geoportal/Qgis.

Os 306 NUI, conforme Figura 12 abaixo, são compostos por : (i) poligonal amarela - 23 Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI, sendo 22 PUI de interesse social (PDOT - 2009) e 1 PUI de interesse social levantado pela SEDUH, e disponibilizado sua poligonal em “Kmz”; (ii) poligonal magenta - 35 Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS (PDOT - 2009), abrangendo em sua poligonal glebas parceladas e ocupadas, tanto em áreas particulares como em áreas públicas; (iii) poligonal azul - 06 novas Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, conforme publicado na Lei Complementar nº 951 de 25 de março de 2019 (LC nº 951/2019), sendo que 1 ARIS (Vila Operária do Torto) está contida na poligonal da ARINE – Torto I, conforme observado na Figura 13; (iv) poligonal verde - 1 Zona Especial de Interesse Social - ZEIS (Residencial Bom Sucesso) incluída na Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais pela LC nº 951/2019, sem contar que, parte da poligonal possui ocupação irregular; e (v) poligonal vermelha - 241 novas ocupações irregulares de interesse social, obtidas por meio de critérios de análise das 435 ocupações levantadas pela SEDUH (para subsidiar o PLC da REURB e a revisão do PDOT), disponibilizadas por meio de centróides e número de lotes para cada ocupação, que facilitaram a elaboração das poligonais no Google Earth®.

**Figura 11 - Classificação dos 306 NUI de Brasília conforme legislação.**



**Fonte: Fonte: Geoportal/Qgis.**

**Figura 12 - NUI Vila Operária do Torto - ARIS (poligonal em branco) incidindo na poligonal da ARINE – Torto I**

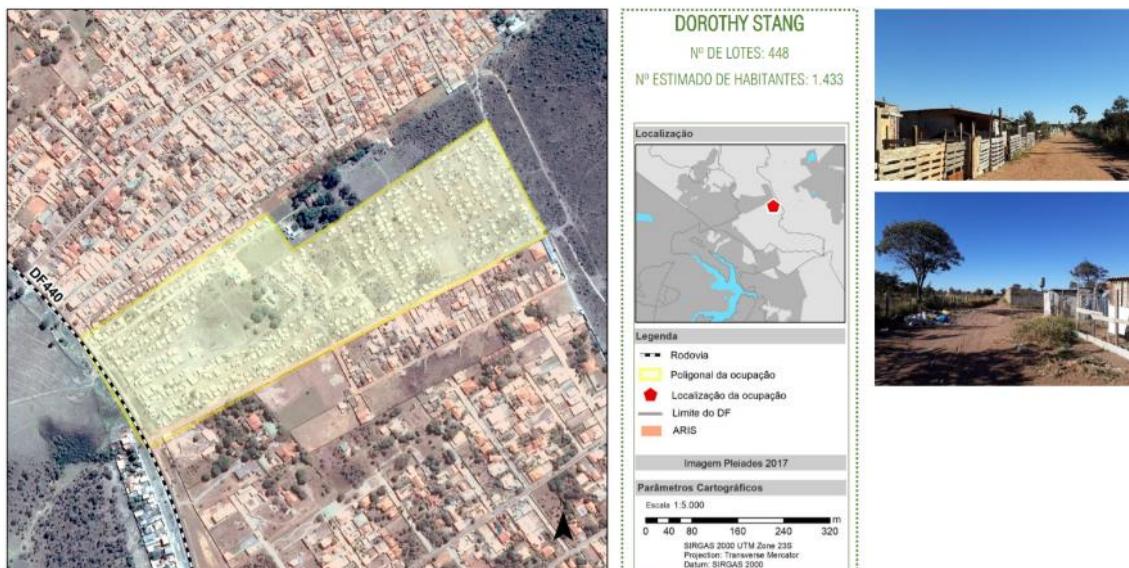


**Fonte: Google Earth® 2021.**

Para a análise dos 435 NUI fornecidos pela SEDUH, quanto aos critérios de renda, utilizou-se como referência o PDAD (2018), conforme explanado no item 3.1 o qual classificou as Regiões Administrativas - RAs segundo padrões de rendimento médio subdivididos em grupos. Dessa forma, foram definidos na pesquisa como de interesse social, as ocupações inseridas nos grupos 3 (média- baixa renda) e 4 (baixa renda), com rendimento de 0 até 5 salários-mínimos. Nota-se que, alguns grupos fogem a essa regra, pois em algumas RA, mesmo estando classificadas em grupos 1 e 2 com rendimentos altos, possuem algumas ocupações de interesse social, como é o caso da RA I – Plano; RA XVIII – Lago Norte; RA XXIV – Park Way; e, RA XXVII – Jardim Botânico.

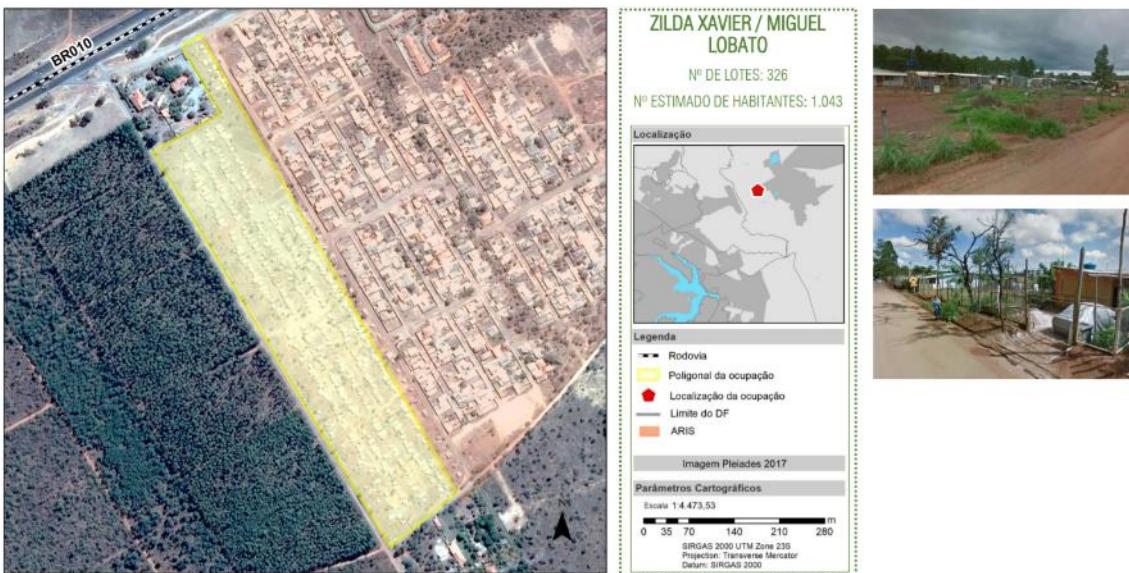
No território existem 10 NUI (RA IX – Ceilândia - 054, 055 e 083; RA V – Sobradinho - 105, 106, 108; RA VI – Planaltina 122, RA XV – Recanto Das Emas – 212; RA XXX – Vicente Pires - 255 e RA XIV – São Sebastião - 268) com características de favela ou ocupação espontânea, do tipo assentamentos com invasões de terras em áreas públicas ou particulares. Estes NUI têm como características principais: (1) o rápido surgimento de novas habitações em pouco tempo; (2) as moradias são geralmente construídas de forma precária e com materiais improvisados; (3) a falta de infraestrutura adequada, serviços e equipamentos públicos; (4) a localização em áreas mal servidas por sistema de transporte; e, (5) a ocupação em áreas rurais e isoladas, com exceção dos NUI 105 e 122, que estão em áreas urbanas conforme o macrozoneamento do PDOT 2009. Abaixo seguem as figuras 14 e 15 para melhor exemplificar a ocupação irregular dos NUI 105 e 122. Como a maioria dos assentamentos, a ocorrência destes NUI é devida à falta de gestão e de planejamento do Estado em atender as demandas crescentes por moradias das classes sociais de baixa renda.

**Figura 13 - Assentamento Dorothy Stang (105), RA V – Sobradinho.**



**Fonte:** [file:///C:/Users/arqui/Downloads/77a-RE\\_CONPLAN\\_Apresentacao-PLC-SEDUH\\_SUPLAN\\_26-11-2020-1.pdf](file:///C:/Users/arqui/Downloads/77a-RE_CONPLAN_Apresentacao-PLC-SEDUH_SUPLAN_26-11-2020-1.pdf)

**Figura 14- Assentamento Zilda Xavier/ Miguel Lobato (122), RA V – Planaltina.**



**Fonte:** [file:///C:/Users/arqui/Downloads/77a-RE\\_CONPLAN\\_Apresentacao-PLC-SEDUH\\_SUPLAN\\_26-11-2020-1.pdf](file:///C:/Users/arqui/Downloads/77a-RE_CONPLAN_Apresentacao-PLC-SEDUH_SUPLAN_26-11-2020-1.pdf)

Nota-se também pelas figuras 16 a 17, a ocorrência de áreas de expansões tanto em torno de ARIS, como é o caso das ARIS Sol Nascente, Fercal I, II e III, Queima Lençol, Buritis, Mestre D'armas II e III, Arapoanga I, Aprodarmas II, Estrada do Sol, Morro da Cruz, Estrutural, CAUB I, Primavera e Pôr do Sol, quanto em torno de núcleos urbanos, tais como Planaltina, São Sebastião, Sobradinho, Samambaia, Recanto das Emas, Brazlândia, Candangolândia, Taguatinga, Ceilândia, Gama, Santa Maria, Riacho Fundo I e Riacho Fundo II. Essas expansões geralmente se encontram nas áreas periféricas da malha urbana, porém integrados ao sistema viário urbano. Alguns NUI de expansões urbanas apresentam um rápido surgimento em menos de cinco anos de existência, porém estáveis, e outros já se encontram estáveis com surgimento há mais de 10 anos.

**Figura 15 - Exemplo de Expansão urbana no entorno de ARIS.**



**Fonte:** Fonte: Geoportal/Qgis.

**Figura 16 - Exemplo de Expansão urbana no entorno de centros urbanos.**



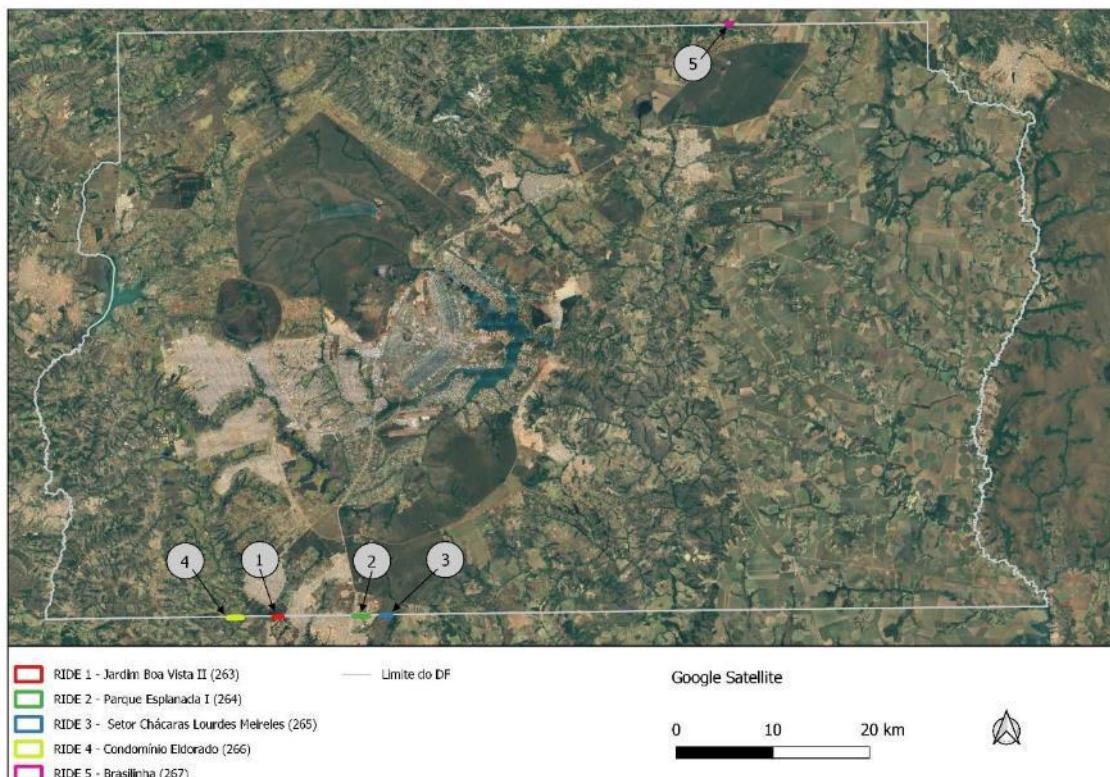
**Fonte:** Fonte: Geoportal/Qgis.

Percebe-se também, o surgimento de ocupações irregulares, com mais de dez anos de existência, inseridos dentro dos centros urbanos consolidados, e totalmente integrados à malha viária urbana, como é o caso de Brazlândia, Samambaia, Recanto das Emas, Santa Maria e Planaltina (Centro Tradicional).

Alguns centros urbanos, tais como os Núcleos Urbanos do Paranoá (NUI 3045300108), de São Sebastião (NUI 3055300108), do Centro Urbano de Santa Maria (NUI 1945300108 e 1975300108) e do Riacho Fundo II (NUI 3065300108), encontram-se irregulares, contudo, estão contemplados no Art. 127 do PDOT - 2009 como áreas que terão prioridade na regularização fundiária promovida pelo Poder Público.

Com relação a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno (RIDE), verificou-se a interferência de poligonais com 5 NUI, conforme observado na Figura 18 abaixo. Todos os 5 NUI estão localizados no estado de Goiás, confrontando dessa maneira: (1) Jardim Boa Vista II, Novo Gama - GO; (2) Parque Esplanada II, Valparaíso – GO; (3) Setor Chácaras Lourdes Meireles, Cidade Ocidental – GO; (4) Condomínio Eldorado, Santo Antônio do Descoberto – GO; (5) Brasilinha, Planaltina de Goiás – GO.

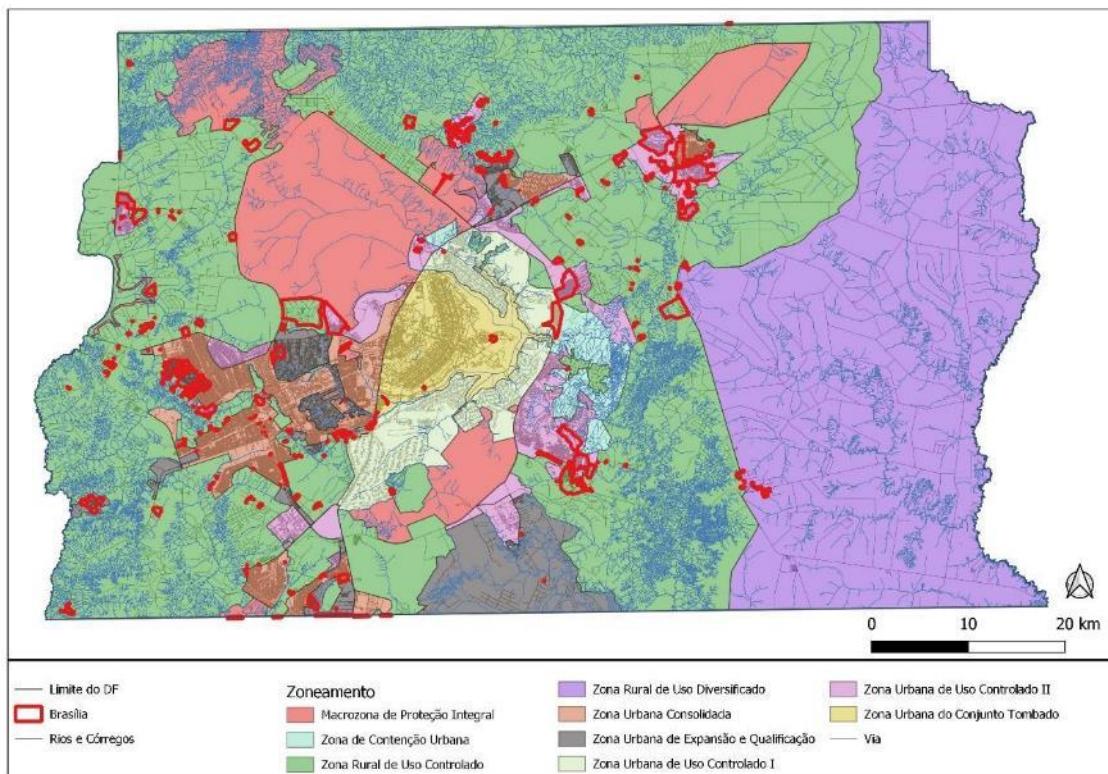
**Figura 17 - Exemplo de NUI em RIDE.**



**Fonte:** Fonte: Geoportal/Qgis.

O zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT (Lei complementar 803, de 25 de abril de 2009, atualizado pela Lei Complementar 854, de 15 de outubro de 2012), compreende os 306 NUI, conforme observado na figura 19, sendo: 4 NUI inseridos na Zona Urbana do Conjunto Tombado – ZUCT; 7 NUI com partes de suas glebas na Zona Rural, e partes na Zona Urbana; 176 NUI na zona rural; e, 119 NUI totalmente inseridos na zona urbana. Nota-se que as ocupações irregulares estão concentradas na zona rural. Com relação a essa zona, pode-se dizer que alguns NUI se encontram totalmente isolados, e outros próximos da malha urbana, no que tangem os limites dos zoneamentos.

**Figura 18 - NUI inseridos no zoneamento PDT - 2009.**

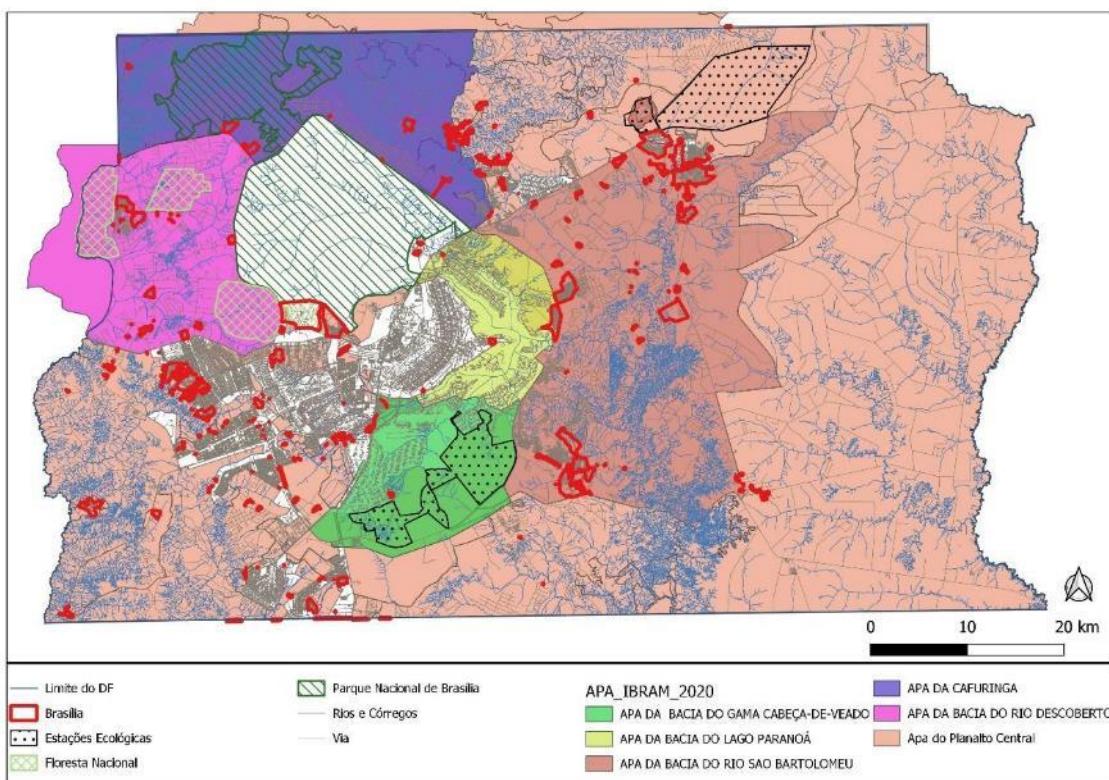


**Fonte: Geoportal/Qgis.**

O PDT também estabelece zonas mais restritivas como é o caso da macrozona de proteção integral, onde está inserido o NUI denominado Condomínio Eldorado (RIDE-04-M5), que possui 10% de sua poligonal incidindo sobre essa zona.

Do ponto de vista ambiental, 252 NUI estão inseridos em Áreas de Proteção Ambiental - APA, conforme figura 20 abaixo, com exceção de 54 NUI que se encontram totalmente fora de unidades de conservação, tais como: RA I - Plano – 031 e 032; RA II - Gama – 026; RA III - Taguatinga – 036, 037 e 038; RA V - Sobradinho – 109; RA VI - Planaltina – 127, 134, 136, 139, 140 e 141; RA VIII - Núcleo bandeirante – 222 e 295; RA IX - Ceilândia – 076; RA XII - Samambaia – 173 a 192; RA XIII - Santa Maria – 193, 196, 197 e 300; RA XV - Recanto das Emas – 214, 215 e 216; RA XVIII - Lago Norte – 024 e 268; RA XXI - Riacho Fundo II – 233 e 306; RA XXIV - Park Way – 234 e 236; RA XXIX - SIA – 237 e 238; RA XXX - Vicente Pires – 253 e 254; RA XXXII - Pôr do Sol – 104.

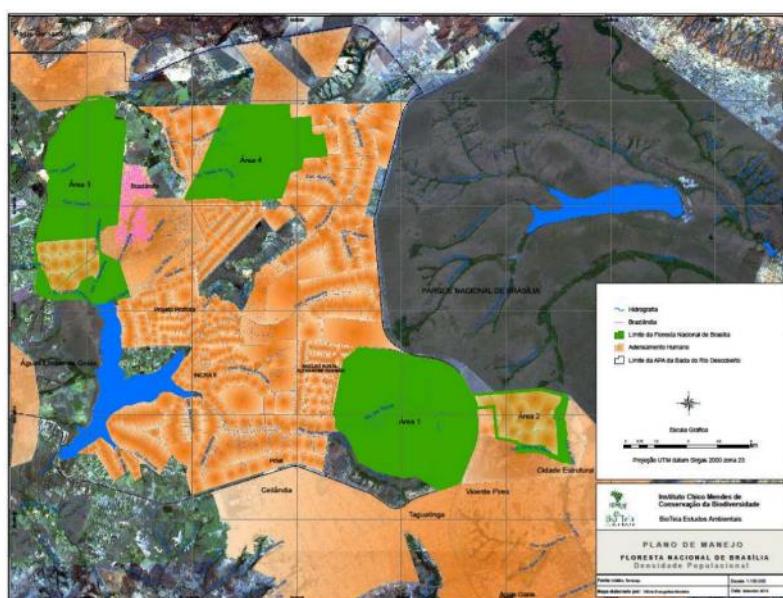
**Figura 19 - NUI inseridos nas unidades de conservação.**



**Fonte:** Geoportal/Qgis.

Cabe ressaltar, que apenas 1 NUI localizado na RA XXX - Vicente Pires, denominado “26 de setembro” (255), encontra-se totalmente inserido na área 2 da unidade de conservação denominada Floresta Nacional de Brasília (FLONA), conforme observado na figura 21, e parte de sua poligonal dentro da APA do Planalto Central.

**Figura 20- Mapa de adensamento populacional dentro e no entorno da FLONA de Brasília.**

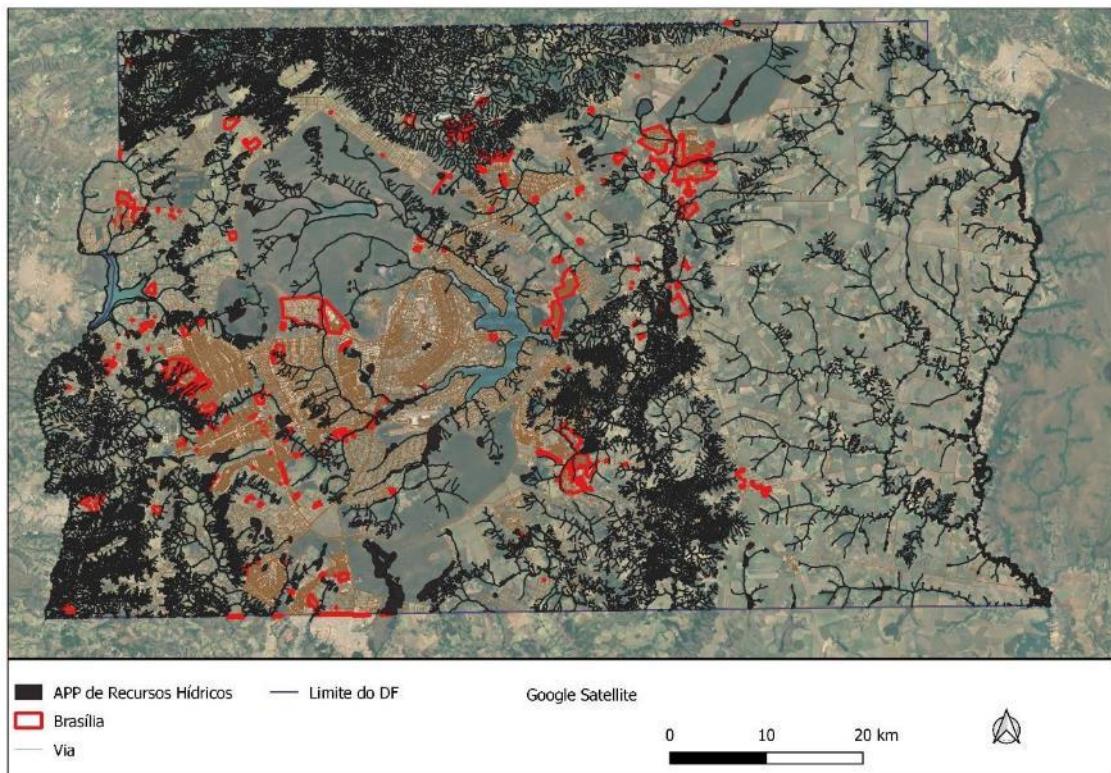


**Fonte:** Plano de Manejo da Flona de Brasília – Volume 1 (2013).

([https://www.icmbio.gov.br/portal/images/stories/plano-de-manejo/DCOM\\_plano\\_de\\_manejo\\_Flona\\_de\\_Brasilia\\_Diagnostico.pdf](https://www.icmbio.gov.br/portal/images/stories/plano-de-manejo/DCOM_plano_de_manejo_Flona_de_Brasilia_Diagnostico.pdf)).

De acordo com análise espacial via Google Earth® e mapa elaborado por meio da ferramenta QGIS e Shapefiles fornecidos pelo Geoportal/GDF, constatou-se que 94 NUI possuem suas poligonais inseridas nas Áreas de Proteção Permanente – APP de corpos hídricos.

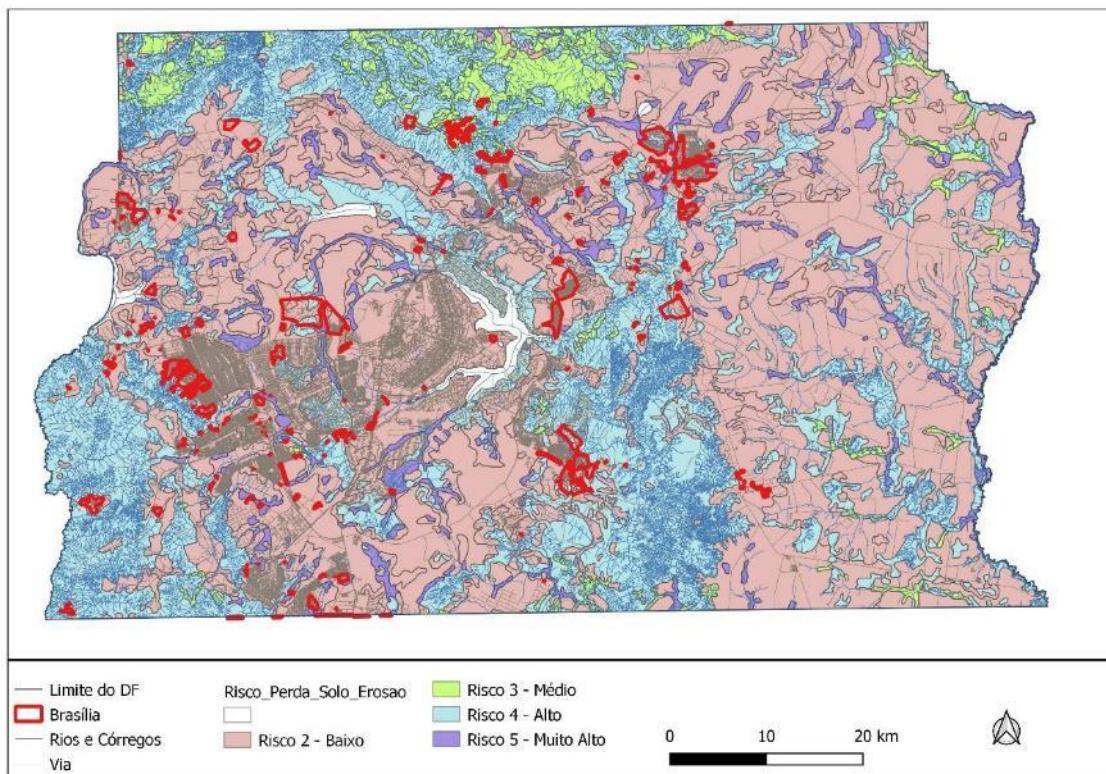
**Figura 21- NUI inseridos nas APP de recursos hídricos.**



**Fonte:** Geoportal/Qgis.

Com relação às áreas de risco, pesquisadas no Geoportal/GDF para os riscos por erosão e no relatório do Plano Diretor de Drenagem Urbana do DF (2008) para as áreas alagadiças, verificou-se que, dos 306 NUI: 138 não possuem risco, contudo para os que ainda não possuem infraestrutura implantada, deverão ser monitorados após a execução das obras de drenagem pluvial e pavimentação; 119 possuem risco de perda de solo por erosão, classificados pelos tipos de risco (3 - risco médio, 4 - risco alto e 5 - risco muito alto), conforme figura 23; 20 estão em áreas que possuem riscos de alagamentos localizados; e, 29 possuem ambos os riscos.

**Figura 22- NUI inseridos nas áreas com risco de perda de solo por erosão.**



**Fonte: Geoportal. Qgis.**

A infraestrutura existente das ocupações irregulares foi analisada levando-se em conta a infraestrutura básica, conforme disposto nos incisos do § 6º do Art. 2º da Lei 6.766/1979. Desse modo, foram observados que excetuando os núcleos urbanos consolidados que possuem infraestrutura adequada, com redes de iluminação pública, energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem pluvial (parcialmente implantada em certos casos). A maioria esmagadora carece de sistemas de drenagem pluvial e de esgotamento sanitário interligado à rede. O esgotamento sanitário da maioria das ocupações irregulares é feito por fossas negras ou fossas sépticas com sumidouro. A pavimentação na maioria dos NUI, quando tem, se encontra deteriorada por conta da falta de drenagem condizente.

Quanto ao traçado viário, observou-se que a maioria dos NUI, possuem as caixas de via com dimensionamento inferior ao mínimo determinado no Decreto 38.047/2017 e na NT nº 2/2015 DAUrb/SUAT/SEGETH que tratam dos parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do DF, contudo apresentam leitos carroçáveis com acesso aos lotes e integrados aos sistemas viários hierárquicos. Também foi observado que em certos NUI não foi possível ver um traçado coerente. Já os NUI inseridos em núcleos urbanos consolidados, verificou-se uma caixa de via condizente e integrada às vias da malha viária.

As edificações de um modo geral, obedecem a uma tipologia de construção no padrão médio a popular, e em certos casos, necessitando de melhorias habitacionais. Já nos assentamentos, estes apresentam construções precárias com saneamento básico deficiente.

#### 4.3.3 Cabeceiras de Goiás

O município de Cabeceiras de Goiás insere-se dentro da RIDE DF, no entanto não faz parte da área metropolitana de Brasília por não apresentar uma relação direta com o Distrito Federal.

Situa-se a leste do DF e foi desmembrado do município de Formosa em 1958. Atualmente, apresenta uma população estimada de 8.046 habitantes, sendo que o Censo de 2010 (IBGE) apresenta uma população de 7.354 pessoas.

Apresenta apenas 1 NUI com características urbanas, sendo que outros 2 são parcelamentos irregulares de solo, porém com características rurais, compostos por chácaras de grande porte. O NUI, denominado Setor Enes Machado, é tratado pela Secretaria de Obras, Serviços Públicos e Transportes, sob os cuidados do Secretário Roberto José da Silva Sandoval, o qual nos recebeu para prestar informações para a pesquisa.

Foi-nos informado que o NUI Setor Enes Machado surgiu por volta de 1980, devido à existência de um “lixão” nas proximidades, o que foi o principal atrator para a ocupação à época. Atualmente, o “lixão” já foi removido, porém a ocupação permanece bastante estável, com a população original e alguns novos moradores. Apresenta cerca de 400 residências e possui redes de saneamento básico adequadas. Segundo o Plano Diretor Municipal (Lei nº 041, de 03 de junho de 2006), o NUI encontra-se em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

**Figura 23- Setor Enes Machado em relação ao núcleo urbano de Cabeceiras de Goiás.**



**Fonte: Goole Earth® 2020.**

#### 4.3.4 Cidade Ocidental

O município de Cidade Ocidental situa-se ao sul do DF e encontra-se inserido na conurbação das Regiões Administrativas de Santa Maria e Gama (ambas no Distrito Federal) e dos municípios de Valparaíso de Goiás, Novo Gama e Luziânia.

Surgiu a partir de um empreendimento de loteamento da Fazenda Aracati, de propriedade de Cleto Meireles, por meio da Construtora Ocidental, nos anos 1970. O projeto do empreendimento foi aprovado pela prefeitura municipal de Luziânia, em 1975 e o loteamento foi emancipado em 1987, a qual já contava com 6.796 unidades habitacionais construídas, elevando Cidade Ocidental a distrito, primeiramente e, em 1990, tornou-se município. Atualmente, conta com uma população de 55.915 habitantes, segundo IBGE (2010).

Em 2016, foi realizada a revisão do Plano Diretor Municipal de Cidade Ocidental, pela empresa Technum Consultoria, onde foi feito um levantamento das ocupações irregulares de baixa renda, gerando assim as poligonais de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS. Após a aprovação do Plano Diretor Municipal (Lei nº 993, de 05 de maio de 2016), não surgiu nenhuma outra ocupação com essas características, que pudesse ser enquadrada na presente pesquisa.

Assim, o município apresenta 4 NUI, sendo que 2 deles situam-se às margens do núcleo urbano principal e se configuram como loteamentos ainda não regularizados, denominados Parque Araguari e Parque Nápolis.

**Figura 24- NUI próximos ao núcleo urbano de Cidade Ocidental, Goiás.**



**Fonte:** Google Earth® 2020.

O terceiro situa-se às margens do distrito conhecido como Jardim ABC e também apresenta-se como um loteamento ainda não regularizado.

**Figura 25 - NUI denominado Jardim das Oliveiras, às margens do distrito de Jardim ABC, no município de Cidade Ocidental, Goiás.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

Já o outro caracteriza-se como uma ocupação por uma comunidade quilombola, denominada de Comunidade Quilombola Mesquita e encontra-se bastante afastada do núcleo urbano.

Esse NUI foi certificado como quilombola em 2006, depois de um longo período de luta da comunidade. Foi formado a partir da doação de terras a três mulheres negras na época, como herança de seu sucessor. A economia da comunidade baseia-se em atividades agrícolas, especialmente frutíferas. Em 2018, o INCRA reduziu o território da comunidade em mais de 80% da extensão original, no entanto, a questão ainda não está totalmente definida legalmente, pois está com processo judicial para definição da sua situação da legalidade da comunidade e da questão fundiária das terras onde se encontra. Entretanto, a comunidade sofre com pressão pela valorização acelerada das terras do município, uma vez que este situa-se nas fronteiras do DF e a procura por empreendimentos imobiliários é muito forte na região.

**Figura 26 - NUI denominado Comunidade Quilombola Mesquita, no município de Cidade Ocidental, Goiás.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

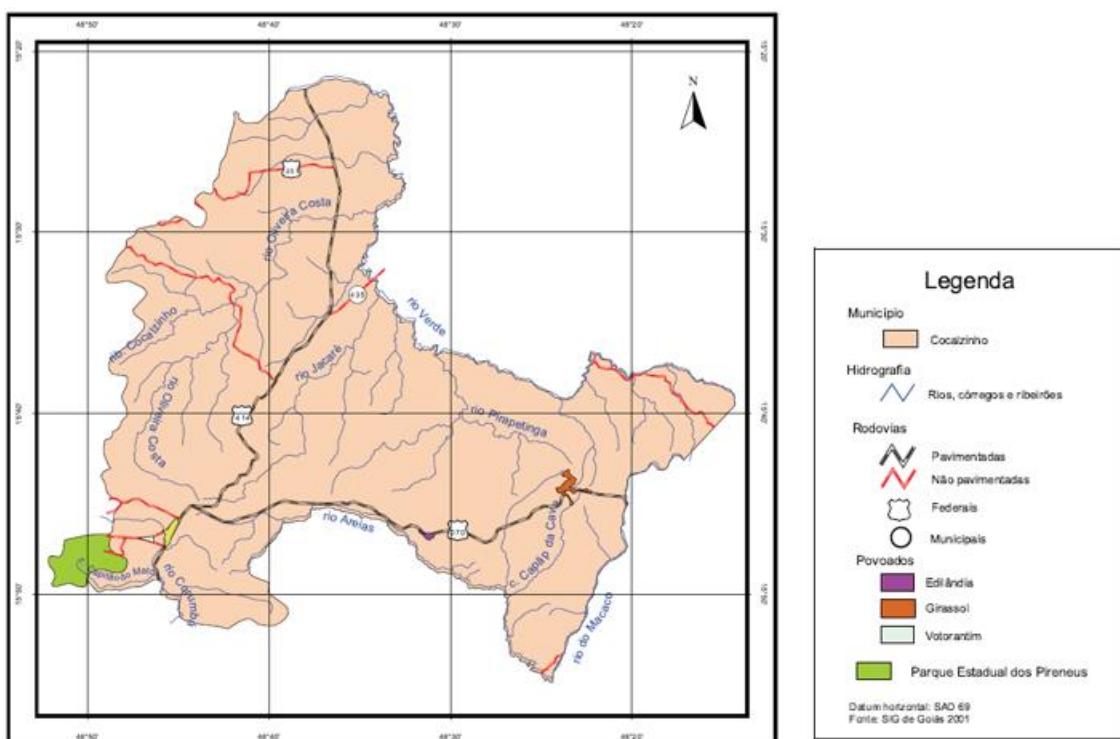
Os dados sobre os NUI de Cidade Ocidental foram extraídos do Plano Diretor Municipal, tendo em vista que as informações encontram-se bastante atualizadas. Na prefeitura, fomos atendidos pelo engenheiro civil Lucas Galdino, servidor da Secretaria de Infraestrutura Urbana. Este nos informou que todos os dados necessários estariam contidos no relatório técnico do plano diretor. Como o contato com o servidor realizou-se no início da pesquisa, não havia, ainda, tabela com dados determinados para serem levantados. Assim, após estudo do relatório fornecido e definição de quais dados deveriam ser levantados junto aos municípios, percebeu-se que diversas informações não estavam contidas no documento em pauta.

Foram realizadas diversas tentativas de contato com o servidor, a partir daí, para complementação dos dados. Inúmeras vezes a resposta foi de que este estaria muito ocupado, devido à campanha eleitoral do município. Após a eleição, o servidor foi exonerado. Entretanto, diversas informações puderam ser preenchidas com a utilização de ferramentas como fotografias aéreas, pesquisas pela internet e estudo do relatório técnico fornecido.

#### **4.3.5 Cocalzinho de Goiás**

Desmembrado de Corumbá de Goiás e criado pela Lei nº 11.262, de 03 de julho de 1990, o município de Cocalzinho de Goiás se encontra a 127 km de Brasília e a 132 km de Goiânia. É dividido entre a sede Cocalzinho, que tem como principais acessos as BR 070 e 414, e os Distritos de Edilândia e Girassol, ambos acessados pela BR 070. Segundo informação do IBGE, possui uma população estimada de 20.204 para 2020. Integra tanto a área metropolitana de Brasília quanto a RIDE/DF.

**Figura 27 - Cocalzinho de Goiás.** Fonte: Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos - PGIRS de Mimoso de Goiás (2018).



[http://www.mpgm.mp.br/portal/arquivos/2016/02/26/11\\_26\\_44\\_502\\_PGIRS\\_COALZINHO\\_DE\\_GOIAS.pdf](http://www.mpgm.mp.br/portal/arquivos/2016/02/26/11_26_44_502_PGIRS_COALZINHO_DE_GOIAS.pdf). Acessado em 04/01/2021.

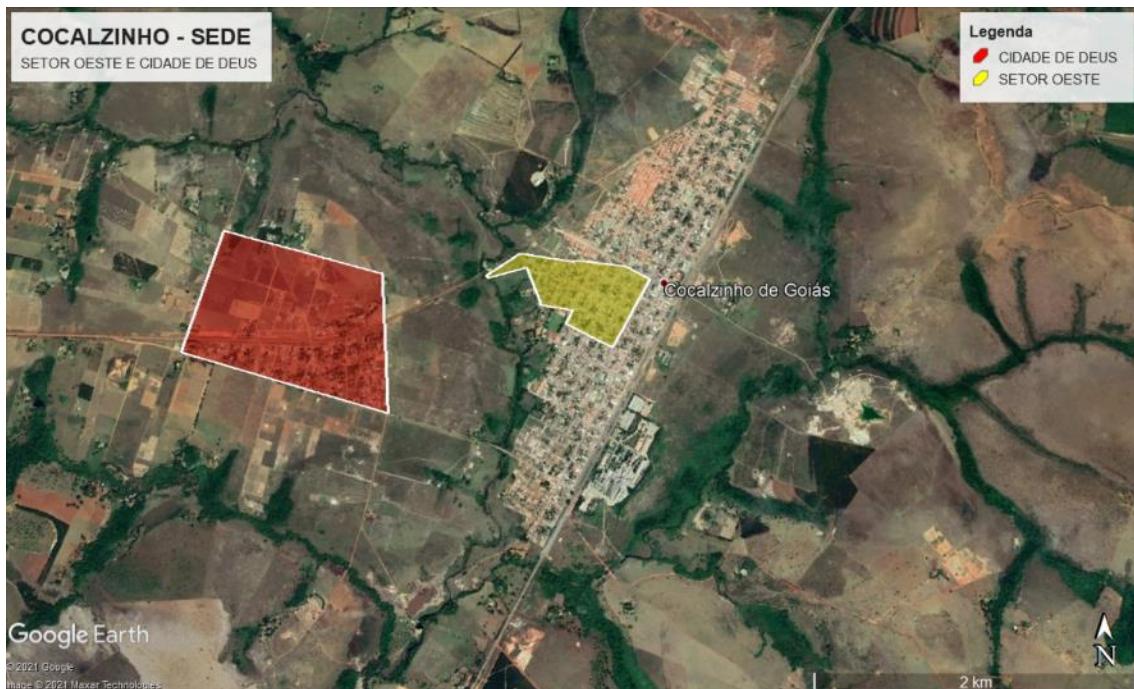
Apesar de o município fazer parte da região do entorno do DF e de sofrer influências advindas desta região, não há, na sede municipal de Cocalzinho de Goiás um crescimento desordenado. Fato oposto quando se analisado o inchaço populacional no distrito de Girassol, que já ultrapassa a sede, tanto em área quanto em população, influenciado pela proximidade de Águas Lindas, exercendo a função de cidade dormitório, já que a grande maioria da população trabalha na cidade de Brasília.

Quanto à ocupação urbana, todos os três núcleos (Cocalzinho, Edilândia e Girassol), estão localizados ao longo da BR 070, pouco distantes entre si, em torno de 27 Km. Todas estas áreas ainda apresentam uma ocupação rarefeita, principalmente nos bairros mais periféricos, que possuem muitos lotes vazios, vias sem pavimentação e falta de infraestrutura. Quanto à localização, todas as áreas estão situadas em terrenos de baixa declividade e a expansão das áreas urbanas vem se dando às margens da rodovia, onde se apresentam mais adequadas à ocupação urbana. A maior parte da ocupação urbana é com uso habitacional, seguindo-se o uso comercial. Os usos comunitários e de serviços, encontram-se dispersos. A ligação entre as áreas interioranas e as áreas centrais onde se situam os principais serviços e equipamentos públicos, é feita de maneira precária, pois não existe sistema organizado de transporte urbano de passageiros, público ou privado.

A sede municipal de Cocalzinho conta com 2 NUI e está situada em uma área de terreno plano e alto (divisor de águas) o que facilita a sua expansão, a qual está se dando na direção da serra dos Pireneus, onde está localizado o NUI denominado loteamento Cidade de Deus. Esse NUI surgiu junto com o crescimento da cidade e encontra-se localizado na periferia da malha urbana. Possui um traçado viário reticulado, que se desenvolve a partir da Avenida Pirineus (BR - 070), constando de vias não pavimentadas, mas conta com um dimensionamento padrão. O loteamento é

predominantemente residencial e possui um padrão popular de construções. Já o outro NUI denominado Setor Oeste está totalmente inserido no centro urbano e acompanha o sistema viário hierarquizado, como pode ser observado na figura 29. No geral, a malha viária está bem dimensionada com alguns pequenos trechos sem pavimentação. Quanto aos usos, a maioria dos lotes possuem uso residencial, com construções em padrão popular a médio. O comércio local e os serviços localizam-se ao longo das vias principais e da BR 070.

**Figura 28 - NUI Loteamento Cidade de Deus e Setor Oeste, na sede do município de Cocalzinho, Goiás.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

**Figura 29 - NUI Setor Oeste, traçado viário contíguo e integrado à malha urbana da cidade de Cocalzinho, Goiás.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

O Povoado de Edilândia surgiu depois da construção de Brasília, resultante de parcelamentos de fazendas em chácaras e posteriormente pelo repartelamento destas. Está distante cerca de 90 Km da cidade de Brasília e 29 km da sede municipal. Apresenta ainda feições mais rurais do que urbanas, onde predomina o parcelamento em chácaras. Entre os equipamentos comunitários possui: escola pública, posto policial, posto de correios, viveiro de plantas nativas e posto de saúde. Possui uma população estimada em torno de 2.000 habitantes. Em alguns pontos do núcleo nota-se a existência de processos erosivos devido ao lançamento de resíduos sólidos em locais impróprios, como as linhas d'água. A ocupação se deu ao longo da BR 070, através das áreas planas, sendo que a maior parte da expansão se dá na porção sul e menor parte na porção Norte, onde está localizado o NUI, com processo de regularização em andamento. O sistema viário se desenvolve a partir da rodovia, constando de uma via marginal paralela a esta, destinadas aos usos comercial e residencial, e demais vias locais de acesso direto aos lotes. As ruas em grande parte já estão asfaltadas e de maneira geral apresentam-se com boa largura, assim como as calçadas, faltando apenas os meios-fios.

**Figura 30 - NUI Bairro Edilândia I e II do Povoado de Edilândia, no município de Cocalzinho, Goiás.**



**Fonte:** Google Earth® 2020.

Cabe ressaltar que, o município de Cocalzinho é abastecido pelo subsistema da SANEAGO (concessão da Prefeitura) que atende a sede municipal e as localidades de Girassol e Edilândia, porém o município não possui sistema público de esgotamento sanitário, sendo que a população local utiliza sistema independente, por meio de disposição no solo, com fossas sépticas seguidas de sumidouros ou fossas rudimentares.

De acordo com informações prestadas pela Secretaria Municipal de Habitação, Indústria e Comércio - SEHAB, o Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social do Município de Cocalzinho de Goiás vigente encontra-se desatualizado desde 1993, com relação às novas legislações federais e estaduais que surgiram após esse período. Pelo fato de não ter sido revisado, conforme preconiza o “Estatuto das Cidades”, não adotou como instrumento da política urbana, a instituição de zonas especiais de interesse social no município. Porém em 2007, foi aprovada a Lei nº 434, de 14 de maio de 2007, que

dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano e zonas de uso localizadas nas áreas urbanas do município de Cocalzinho de Goiás, a qual estabelece em seu zoneamento a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS. Apesar do zoneamento estar definido na lei de parcelamento e uso e ocupação de solo, não foi possível obter os anexos que compõem a referida lei.

#### **4.3.6 Formosa**

Formosa surgiu em meados do século XVIII, quando Goiás pertencia à capitania de São Paulo. A cidade foi formada por antigos moradores do Arraial de Santo Antônio, no vale do Paranã. A criação do município de Formosa deu-se em 1843, com o nome de Vila Formosa da Imperatriz. Com o advento da República, passou a ser simplesmente Formosa.

Em 1877, passou por Vila Formosa o Visconde de Porto Seguro, o qual, defendia que a capital do Brasil deveria ser interiorizada, indicando que a região seria a mais propícia para a transferência da capital, motivando Dom Pedro II a elevar a vila Formosa à condição de cidade. Foi também a partir desta visita que se cultivou em Formosa a certeza de que um dia a capital do Brasil chegaria à região.

Formosa guardou, até o início do século XX, as feições de cidade pequena do interior. Durante as décadas de 1920 e 1930, a cidade viveu seu primeiro surto de crescimento urbano. No entanto, apenas a partir da década de 1950, com a construção de Brasília, a 80 km de Formosa, aprofunda-se a urbanização, com a chegada do asfalto e a ocupação de regiões hidromórficas.

O crescimento demográfico sofre uma explosão e tem início a derrubada de casarões e edificações mais simples dos séculos XIX e XX. O parcelamento irregular do território, a especulação imobiliária e a grilagem, e sua posterior regularização por parte do poder público, transformaram a paisagem da cidade, que passou por um processo de destruição e descaracterização de seu patrimônio material, histórico e ambiental.

A intensa migração, cujo polo de atração era Brasília, contribuiu para a rápida ocupação do território das nascentes da Lagoa Feia. A partir de 1970, inicia-se o êxodo rural, sobretudo a partir da formação de vilas, que passam a ocupar áreas periféricas da cidade. Destas ocupações periféricas, duas vilas ainda hoje marcadas pela desigualdade social, pela violência e pelo descaso dos poderes públicos: Vila Vicentina, atual Bairro São Vicente, e a Vila Beneditina, atual Bairro São Benedito.

O município é conhecido como “Berço das Águas” por situar-se em tríplice divisor de águas, possuindo a nascente das 3 maiores bacias hidrográficas da América do Sul, São Francisco, Tocantins/Araguaia e Paraná/Prata. Conta, atualmente, com uma população de 100.085 habitantes segundo o Censo de 2010 do IBGE, com uma estimativa de 123.684 habitantes atualmente.

Quanto aos NUI, o município apresenta 4 situações bem distintas. A primeira configura-se por 2 loteamentos antigos, já citados anteriormente, que surgiram com a vinda de população rural para as áreas periféricas do então núcleo urbano de Formosa. São este as antigas Vila Vicentina e Vila Beneditina, atualmente denominadas de Bairros São Benedito e São Vicente, também denominada de Formosinha pelos técnicos da prefeitura.

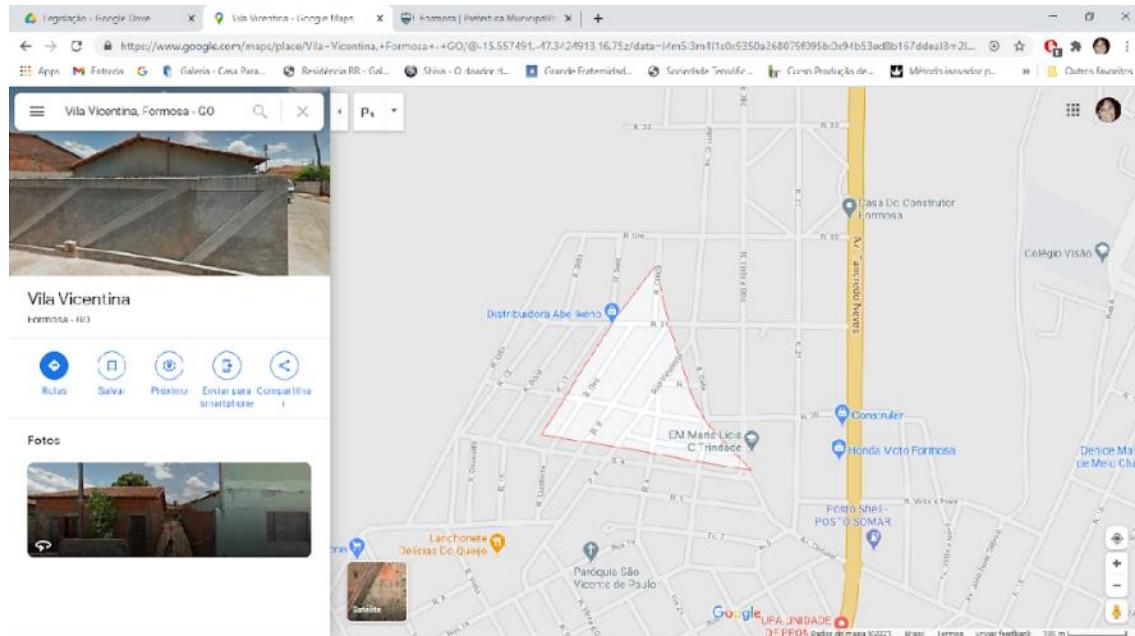
**Figura 31 - NUI mais antigos, Bairros São Vicente e São Benedito, no município de Formosa, Goiás.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

No caso do Bairro São Vicente, este NUI nos foi informado pelos técnicos da prefeitura, em especial pelo Diretor de Regularização Fundiária da Secretaria de Obras, Jackson Borges. No entanto, em reunião com equipe, a informação que nos foi passada é de que este NUI se chamaria Formosinha. O topógrafo da prefeitura nos forneceu um arquivo de localização em formato .kmz, a qual coincide com a Vila Vicentina, segundo o Google Maps®. Assim, supomos que o NUI Formosinha seja o Bairro São Vicente, antiga Vila Vicentina. A poligonal foi extraída, também, do Google Maps®, a qual não apresenta limites muito bem definidos, como pode ser verificado na figura abaixo.

**Figura 32 - Poligonal da Vila Vicentina, segundo o Google Maps®, que corresponde com a localização encaminhada pela prefeitura de Formosa, referente ao NUI Formosinha, no município de Formosa, Goiás.**



Outros 3 NUI apresentam características bem distintas, são os denominados de Parque Lago, Setor de Chácaras Sul e Setor de Chácaras Abreu. Estes caracterizam-se por terem sido implantados pelo município, porém apresentam grandes áreas ainda desocupadas. Segundo informações prestadas pela prefeitura, poucos moradores possuem escritura, pois a grande maioria dos habitantes originam-se de invasões. Devido às ocupações esparsas, as redes de infraestrutura ainda encontram-se parciais. Dentro do Setor de Chácaras Sul, uma parte da ocupação, denominada de Bairro Pantanal, encontra-se atualmente em processo de regularização, porém representa uma parcela ínfima dentro do setor como um todo, comportando apenas 2 quarteirões, com 252 residências (destacado em amarelo forte no mapa abaixo).

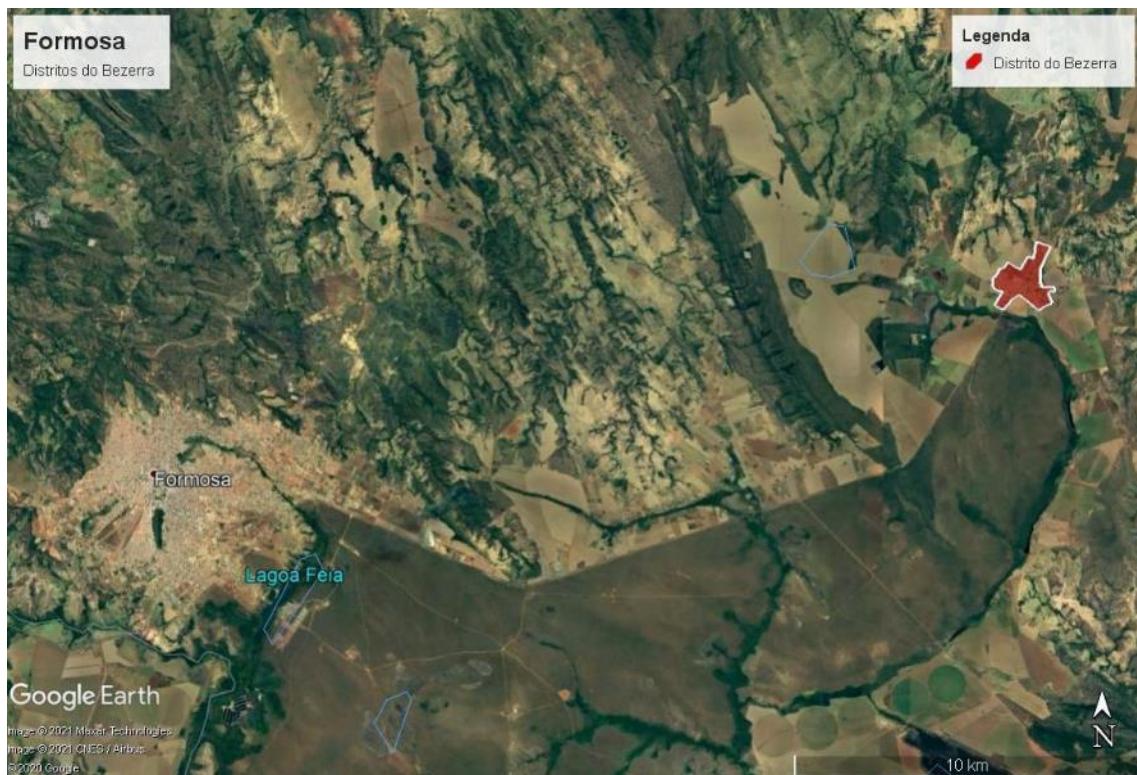
**Figura 33 - Parque Lago, Setor de Chácaras Sul e Abreu. Destaque para o Bairro Pantanal em amarelo forte, município de Formosa, Goiás.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

Um terceiro caso trata-se de 3 distritos, bastante afastados do núcleo urbano de Formosa, denominados de Distrito do Bezerra, Distrito JK e Distrito Santa Rosa. O primeiro e o segundo se situam ao longo da rodovia BR 020. Caracterizam-se por possuírem, em suas redondezas diversos, atrativos turísticos, em especial cachoeiras, grutas e o Sítio Arqueológico do Bisnau.

**Figura 34 - Distrito do Bezerra, município de Formosa, Goiás.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

**Figura 35 - Distritos JK e Santa Rosa, município de Formosa, Goiás. Na imagem acima, percebemos a distância dos distritos em relação ao núcleo urbano de Formosa.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

Já o Distrito de Santa Rosa, o mais distante da cidade, situa-se às margens da rodovia GO 458 e seus primeiros registros remontam de 1736, quando o povoado recebeu o nome de Santa Rosa. Durante décadas, o município de Formosa era composto por dois distritos: Formosa e Santa Rosa, sendo que este foi extinto e recriado diversas vezes

ao longo do século XX. É conhecido pela Festa de Santa Rosa de Lima, a qual ocorre desde a data anterior a 1736.

Para todos os 3 distritos, a prefeitura não possui informações, apenas que a quantidade média de residências varia em torno de 200 por distrito e que parte dos lotes apresenta escritura. Informa, ainda, que nos dois primeiros casos, o comércio de grande porte está crescendo, devido à proximidade com a rodovia BR 020. Em todos os casos, existem diversas nascentes e córregos, mas acreditam que não há ocupação em APP.

Por fim, a quarta tipologia de NUI do município de Formosa é caracterizada por ser um grande setor, denominado de Setor Nordeste. Este setor apresenta uma população de cerca de 45 mil habitantes. Surgiu a partir de um loteamento realizado pela prefeitura em 1956. Este loteamento foi todo escriturado, as escrituras distribuídas aos seus respectivos novos proprietários. Porém, nos governos seguintes, foram criados novos bairros pela prefeitura, com sobreposições sobre o Setor Nordeste, o que acarretou em parcelamento duplo ou triplo da mesma área e escrituração com sobreposição também.

Além disso, na medida em que os beneficiados demoravam para ocupar os lotes criados e já escriturados, outras pessoas reparcelaram a área e ali se instalaram sem seguir nem o desenho do parcelamento original do Setor Nordeste, tampouco dos novos loteamentos sobrepostos. Ou seja, o Setor Nordeste apresenta situações as mais diversas, seja: (i) de proprietários ocupantes do Setor Nordeste com escritura; (ii) proprietários ocupantes dos novos bairros com escrituras sobrepostas às originais; (iii) proprietários sem escritura, devido aos conflitos existentes entre proprietários e escrituras sobrepostas; (iv) ocupantes invasores; (v) lotes com várias escrituras e proprietários; (vi) ocupações em áreas públicas; etc.

O Setor Nordeste é o maior problema de regularização fundiária do município, segundo informações prestadas pela prefeitura. Foi apresentado pelos técnicos da prefeitura municipal de Formosa como um grande aglomerado de irregularidade fundiária de baixa renda, totalmente inserido dentro da malha urbana da sede do município. Apresenta, segundo dados fornecidos, uma população de cerca de 45 mil habitantes. Os técnicos relatam que o setor surgiu a partir de um loteamento realizado pela prefeitura em 1956. Este loteamento foi todo escriturado e as escrituras distribuídas aos seus respectivos novos proprietários. Porém, nos governos seguintes, foram criados novos bairros pela prefeitura, com sobreposições sobre o parcelamento inicial, o que acarretou em parcelamento duplo ou triplo da mesma área e escrituração das unidades imobiliárias também com sobreposição.

Em reunião, foi definida uma poligonal do que é conhecido como Setor Nordeste e foi fornecida uma lista de poligonais que o compõem parcialmente, as quais teriam maior possibilidade de regularização. São estes:

- Jardim Planalto
- Netinho
- Parte do Vila Verde
- Bela Vista
- Nova Formosa
- Conjunto Habitacional Padre José

Além destas poligonais definidas, os técnicos da prefeitura ainda nos forneceram uma lista de nomes de loteamentos que estariam inseridos no Setor Nordeste, porém sem poligonal definida. São estes:

- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| - Setor Norte               | - Parque da Colina  |
| - Zona do Brocotó           | - Centro Nordeste   |
| - Parte da Lagoa dos Santos | - Norte Paraná      |
| - Setor Nordeste Seção Zero | - Parque Formosense |
| - Setor Nordeste Seção Um   | - Pasto dos Morros  |
| - Setor Nordeste Seção Dois | - Parque Vitória    |

Percebe-se, também, que existe bastante divergência de informação sobre o que é considerado Setor Nordeste. As matrículas, tanto a original quanto dos loteamentos que foram sendo registrados, não apresentam coordenadas para que as poligonais possam ser verificadas. As poligonais foram encaminhadas por e-mail e não foi possível mais nenhum esclarecimento por parte dos servidores da prefeitura.

É importante ressaltar que todas as poligonais foram fornecidas pela topografia da prefeitura de Formosa. Também não foi esclarecido se as poligonais são extraídas de registros e matrículas ou se são desenhadas pelos servidores com base no que se considera que é um bairro ou loteamento, ou mesmo se seriam apenas delimitações de trechos passíveis de regularização em função de menor quantidade de entraves.

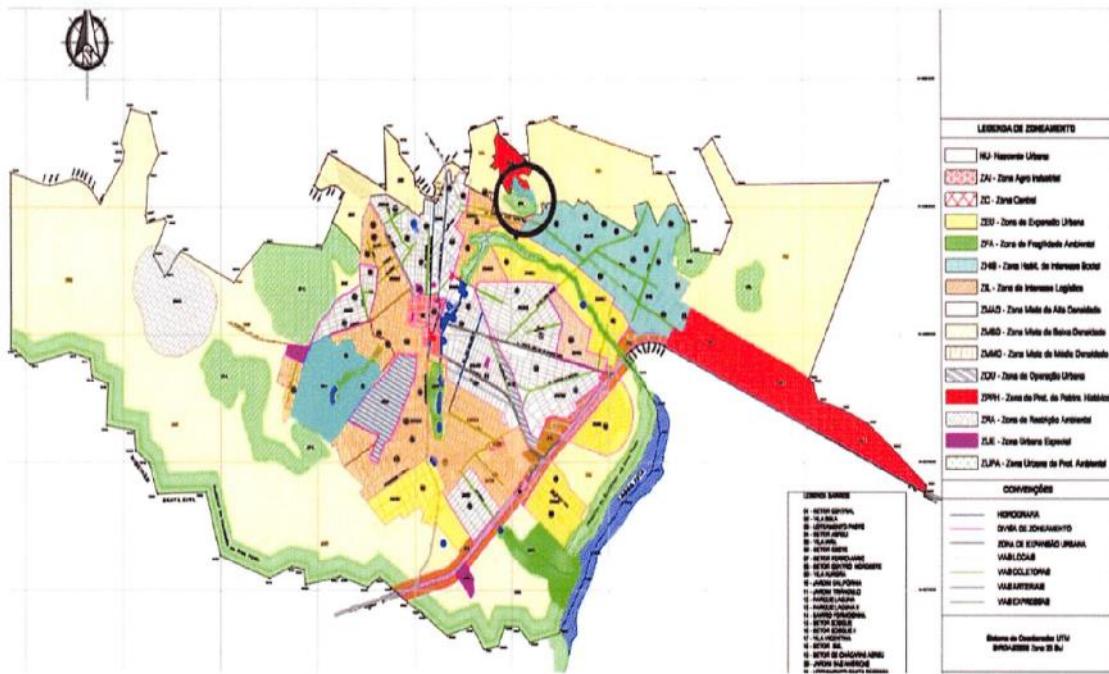
**Figura 36 - Setor Nordeste, município de Formosa, Goiás.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

Cabe, ainda, destacar que o plano diretor de Formosa prevê uma ZEIS para um trecho do Setor Nordeste, justamente onde se encontram as poligonais demarcadas pela prefeitura como sendo as áreas passíveis de regularização.

**Figura 37- Zoneamento do Plano Diretor Municipal de Formosa, Goiás.**



**Fonte:** <https://www.formosa.go.leg.br/leis/mais-acessadas/plano-diretor>. **Acesso em 03/03/2021.**

#### 4.3.7 Luziânia

O município de Luziânia, antigo Santa Luzia, originou-se no período da mineração, no século XVIII. As primeiras residências surgiram em 1746, quando um grupo de mineradores e seus escravos ergueram ali uma cruz, em homenagem a Santa Luzia. Com o declínio da mineração, muitas famílias migraram para a zona rural e iniciaram atividades agropecuárias. O arraial, elevado a vila, em 1833, e a categoria de cidade, em 1867, passou a denominar-se Luziânia em 1943. A transferência da capital para o centro-oeste do país trouxe um surto de desenvolvimento para a região, beneficiada pelas rodovias BR 040 e BR 050. É, atualmente, o município mais populoso da região do entorno do DF, contando com uma população de 174.531 no Censo de 2010 e uma estimativa de população atual de 211.508 habitantes.

O município conta com o Distrito do Jardim Ingá, sendo que este apresenta uma população de aproximadamente 100 mil habitantes e é composto por cerca de 30 bairros, na divisa com os municípios de Valparaíso, Novo Gama e Cidade Ocidental. Surgiu na década de 1960 com um loteamento criado pela imobiliária Queiroz Imóveis. Devido ao grande crescimento populacional, o Jardim Ingá passou por um processo de desmembramento do município de Luziânia, o que foi rejeitado duas vezes pela então presidente da república Dilma Rousseff.

O núcleo urbano de Luziânia conta com 12 NUI, totalmente inseridos na malha urbana ou nos limites desta. Conta ainda com 01 NUI totalmente isolado da malha urbana. Este é o Distrito Industrial de Luziânia – DIAL, o qual originou-se como um loteamento promovido pelo Estado de Goiás, em terras estaduais. A ideia era de se criar um polo industrial, no entanto, este foi ocupado e loteado. Apresenta, atualmente, cerca de 315 residências. Não existe processo de regularização, uma vez que o interessado (Estado

de Goiás) e os ocupantes não demonstram qualquer interesse em regularizar a área, deixando, portanto, a prefeitura sem poder de ação.

**Figura 38 - Distrito Industrial de Luziânia - DIAL, município de Luziânia, Goiás.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

O município conta com 3 NUI no distrito de Jardim Ingá, que se situa nas proximidades dos municípios de Valparaíso, Novo Gama e Cidade Ocidental, formando um grande conturbado urbano nas imediações do limite Sul do DF.

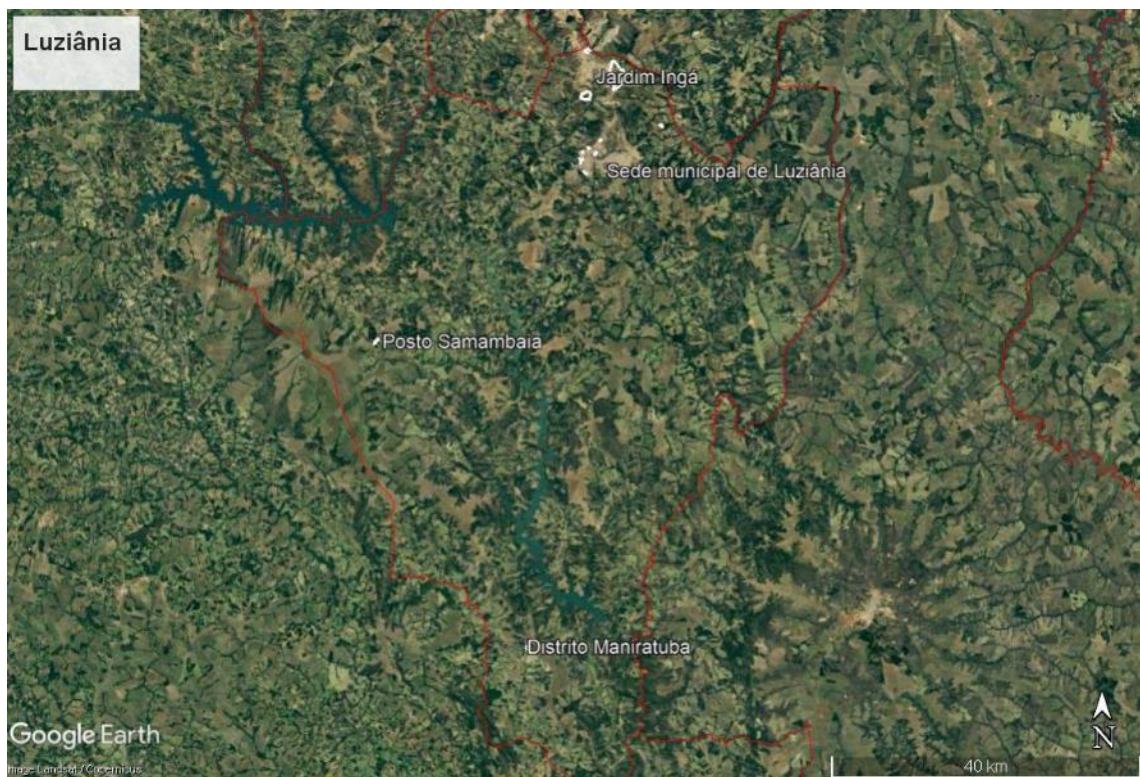
**Figura 39 - Jardim Ingá, município de Luziânia, Goiás.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

Por fim, o município de Luziânia ainda conta com dois distritos, bastante afastados da sede urbana, denominados de Posto Samambaia e Distrito Maniratuba.

**Figura 40 - Distrito Posto Samambaia e Distrito Maniratuba, município de Luziânia, Goiás.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

Importante destacar que a maior parte das informações sobre a irregularidade do município de Luziânia é desconhecida pela equipe da Comissão de Regularização. Os dados foram fornecidos pela Divisão de Obras Públicas da prefeitura, que conta com fiscalização ostensiva do território.

A Comissão de Regularização, no entanto, aponta para diversas dificuldades. Verifica-se que não existe um banco de dados com o registro dos loteamentos irregulares no município. Portanto, as informações prestadas foram todas baseadas em relatos, com base em processos de regularização já em andamento e/ou processos de fiscalização do território. O ex presidente da Comissão de Regularização informou que a prefeitura não tem qualquer informação sobre possíveis loteamentos irregulares em terras de particulares, uma vez que para sua regularização, a prefeitura depende do interesse do proprietário da terra ou mesmo dos ocupantes. Assim, como não há procura por nenhuma das partes, o poder público não tem conhecimento sobre a possível existência deste tipo de ocupação.

Assim, os parcelamentos citados pelo servidor situam-se todos em terras públicas e originaram-se por implantação de loteamento pela prefeitura. No entanto, em todos os casos, alguns moradores obtiveram suas escrituras e outros não, devido ou a falta de documentação pessoal adequada ou mesmo ocupação indevida dos lotes por terceiros.

Informou, ainda, que o maior problema nos processos de regularização é que a prefeitura desenvolve todo o processo, paga as taxas de emissão de escrituras e os proprietários comercializam os imóveis na primeira oportunidade, sendo que, em muitos casos, estes são beneficiados com lotes em diversos municípios ao mesmo tempo.

Os NUI apontados apresentam redes de infraestrutura completa, pois encontram-se inseridos na malha urbana. Aponta, ainda, que nenhum apresenta qualquer problema ambiental.

Por fim, o servidor informou que o município não apresenta nenhuma ocupação com características de favela ou ocupação espontânea, em especial em áreas de preservação ambiental ou mesmo de risco, pois a Defesa Civil do município age rapidamente com remoção das novas ocupações, antes de estas se estabilizarem no local.

#### **4.3.8 Mimoso de Goiás**

Mimoso de Goiás surgiu no século passado, com a construção de uma capela pela família de Quirino Rodrigues Pereira, proprietário da fazenda Retiro do Mimoso. E logo em seguida, com o assentamento de várias famílias no local, originou-se o povoado. Em 1987, foi elevado à categoria de município com a denominação de Mimoso de Goiás, pela Lei Estadual nº 10.405, de 30 de dezembro de 1987, sendo desmembrado do município de Padre Bernardo. Atualmente, o último Censo IBGE previu, para 2020, uma população de 2.583 habitantes.

**Figura 41- Mimoso de Goiás.** Fonte: Documentos produzidos para elaboração do Plano Municipal de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos e Manejo de Águas Pluviais - PMGIRS/AP de Mimoso de Goiás (2018).



<https://docplayer.com.br/116200173-Dокументos-produzidos-para-elaboracao-do-pmgirs-ap-de-mimoso-de-goiás.html>. Acessado em 15/01/2021.

O município tem como principal acesso a GO-230. Situado a 50 km ao Norte-Leste de Padre Bernardo, a maior cidade em seus arredores e, a 130 Km de Brasília, integrando a RIDE/DF.

A expansão do núcleo urbano ocorreu de forma gradativa após 1955, com a construção de equipamentos públicos para o atendimento da comunidade conforme o crescimento populacional. Os usos e ocupação do solo predominantes são: residencial, comercial e uso misto. Seu zoneamento está definido na Lei de Parcelamento, o Uso e a ocupação do Solo Urbano e na Lei nº 238, de 10 de outubro de 2006.

O único NUI da cidade, denominado loteamento Faustina, está em fase de regularização, e se caracteriza por ser uma expansão do núcleo urbano, na borda da malha urbana, com invasão de área pública, que ocorre ao longo de uma APP hídrica denominada Córrego Salobro. Não apresenta risco de alagamento nem erosão na área de influência direta, pois os alagamentos que ocorrem no município são breves, somente no momento da chuva, e as águas que não são captadas pela rede de micro drenagem escoam rapidamente. Possui habitações em padrão médio e popular, com predominância do uso residencial. O traçado viário é contíguo e integrador ao sistema viário da cidade, porém apresenta em alguns pontos específicos, caixa de via menor que a dimensão padrão da cidade de 14m, bem como déficit de pavimentação e drenagem pluvial adequada. É dotada de infraestrutura básica como iluminação pública, energia elétrica e fossa, apesar da rede de esgotamento passar próxima do loteamento. Segundo informações da Prefeitura, existe a possibilidade futura de interligação das moradias às redes de esgotamento sanitário. Cabe ressaltar que o NUI em questão, não está abrangido por Zona Especial de Interesse Social – ZEIS nas legislações vigentes.

De acordo com informações prestadas pela Prefeitura, o PDM atualmente em vigor, encontra-se defasado com relação às novas legislações federais e estaduais que surgiram após esse período. Por ser considerado como um dos instrumentos básicos da política urbana para o desenvolvimento da cidade, é de fundamental importância sua revisão como determina o “Estatuto das Cidades” (Lei 10.257/2001). As leis do Perímetro Urbano, de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e o Código de Posturas, compõem a Legislação Urbanística Básica – LUB do Município em complementação ao PDM.

**Figura 42 - Localização do loteamento Faustina.**



Fonte: Google Earth® 2021.

#### **4.3.9 Novo Gama**

O município de Novo Gama situa-se ao sul do DF e encontra-se inserido na conurbação das Regiões Administrativas de Santa Maria e Gama (ambas no Distrito Federal) e dos municípios de Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental e Luziânia.

Surgiu na década de 1970, quando o Governo Federal autorizou a criação do Banco Nacional da Habitação, para construção de casas populares com a utilização dos recursos do FGTS. A procura pela região deveu-se pela proximidade com o DF, em especial com a RA do Gama, que se caracteriza como um atrator populacional, devido à sua estrutura de oferta de empregos e serviços públicos. Em 1978 foi inaugurado oficialmente o Novo Gama, o qual foi elevado a município em 1995, desmembrado do município de Luziânia.

Segundo a prefeitura, o município conta, atualmente, com uma população de 110.093 habitantes, já o Censo do IBGE de 2010 aponta para uma população de 95.018 moradores.

O município apresenta 17 NUI, sendo que destes, 4 caracterizam-se por favelas à beira de Áreas de Preservação Permanente – APP ou faixa de domínio de ferrovia. Segundo MARTINS (2017), a Secretaria de habitação do Novo Gama tem 8000 famílias cadastradas nas áreas irregulares do município, mas não possui controle de todos os loteamentos irregulares. O poder público encontra dificuldades relacionadas à falta de recursos com pessoal técnico, bem como quanto a questões jurídicas.

Podemos verificar essa dificuldade quando comparamos duas destas favelas sendo a Boa Vista, a maior, e a Vila Zequinha, ambas situam-se às margens de Áreas de Proteção Permanente – APP. A Boa Vista ainda não possui processo de regularização em andamento, apesar de situar-se em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, segundo informações prestadas pela Secretaria de Regularização. Já a ocupação

menor, já foi toda mapeada pela prefeitura para dar andamento ao processo de regularização, inclusive com remoção de casas situadas dentro da APP.

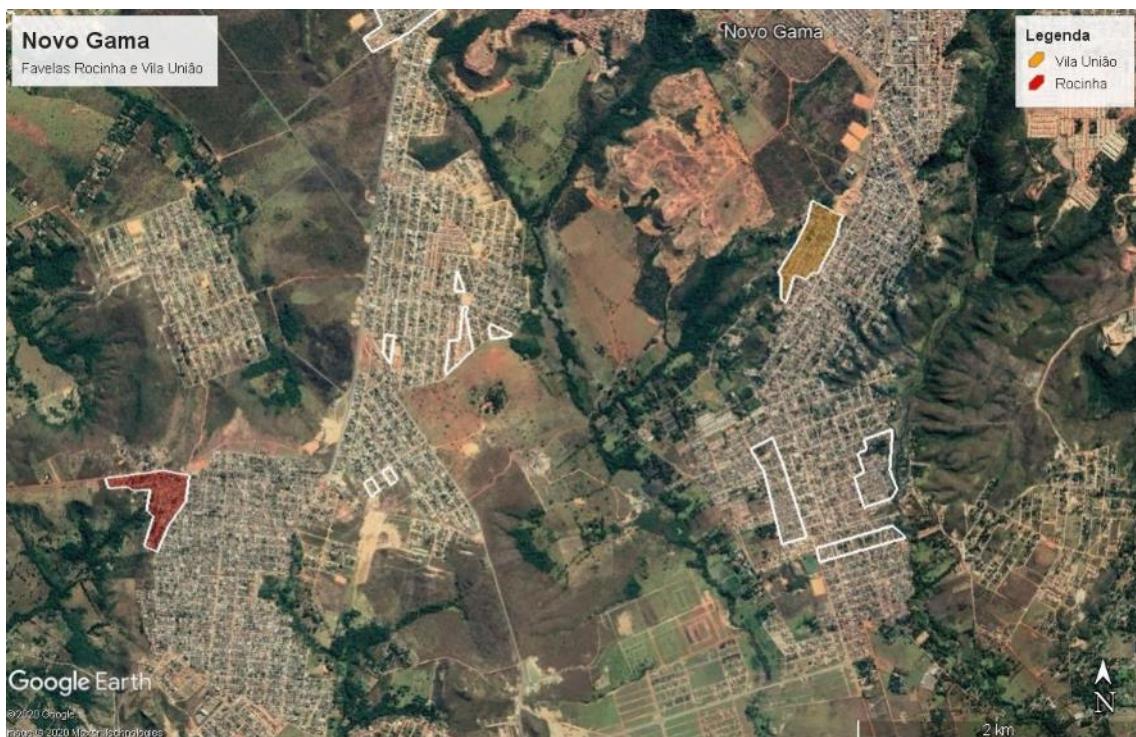
**Figura 43- As favelas denominadas Boa Vista (esq.) e Vila Zequinha (dir.), município de Novo Gama, Goiás, ambas situadas às margens de APP.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

Quanto às favelas denominadas de Vila União e Rocinha, a primeira encontra-se em situação semelhante à Boa Vista, citada anteriormente, já quanto à Rocinha, suas terras foram adquiridas por uma Sociedade de Propósito Específico – SPE em 2019, a qual irá construir casas e comercializar as escrituras do NUI como um todo.

**Figura 44- As favelas denominadas Rocinha (esq.) e Vila União (dir.), município de Novo Gama, Goiás, ambas situadas às margens de APP.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

Como loteamentos irregulares, o município apresenta 13 NUI, sendo 2 originados de parcelamento irregular de glebas rurais afastadas do núcleo urbano. Estes são de propriedade de particulares. Apresentam ocupação mais esparsa.

**Figura 45- Loteamentos em área rural, no município de Novo Gama, Goiás.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

Quanto aos demais, 9 encontram-se completamente inseridos na malha urbana, vários sendo inclusive caracterizados como quarteirões do núcleo urbano, que não concluíram a escrituração dos lotes devido a problemas específicos. Caracterizam-se por apresentarem características morfológicas e de precariedade semelhantes ao seu entorno, refletindo, assim, a realidade maior do município. Normalmente, apresentam questões de irregularidade apenas procedural ao longo do processo de implantação do loteamento, com redes de infraestrutura completa ou, pelo menos, implantadas parcialmente.

**Figura 46- Exemplos de NUI totalmente inseridos na malha urbana do município de Novo Gama, Goiás. Caracterizam-se como quarteirões componentes da cidade legal.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

A prefeitura não forneceu nenhum documento ou legislação referente à questão de regularização fundiária do município, no entanto, após pesquisa realizada pela internet, foi encontrado o Plano de Regularização Fundiária Sustentável do Município do Novo Gama – Produto 3 – Diagnóstico, o qual apresenta análise sobre alguns dos NUI levantados na presente pesquisa, em especial sobre as redes de infraestrutura existentes e situação fundiária.

#### **4.3.10 Padre Bernardo**

A ocupação do território municipal de Padre Bernardo teve início no século passado, com o estabelecimento das primeiras fazendas de criação de gado às margens do Rio Maranhão e, no decorrer dos anos, surgiram outros fatores responsáveis pelo crescimento econômico e demográfico da região, tais como a função religiosa, a construção de Brasília e o traçado original da rodovia Belém-Brasília, que se inicia em Padre Bernardo e sustenta um elevado fluxo de veículos de carga na cidade.

A função religiosa foi o pontapé na instalação e no crescimento do povoado, pois a partir de 1933, romeiros provenientes da região do Vão dos Angicos, no Município de

Luziânia, se dirigiam todos os anos, durante o mês de julho para rezarem na capela do Divino, erguida por fazendeiros locais, que também foram responsáveis pelo surgimento de algumas casas em volta da capela, pois começaram a lotear partes do vale, com o objetivo uma cidade.

A partir de 1957 a expansão do núcleo urbano se deu com a divisão da fazenda de propriedade do Senhor José Monteiro Lima em sítios e lotes, doando às famílias sem recursos e vendendo aos que desejassem se fixar na região, dado ao seu favorável posicionamento geográfico em relação do Distrito Federal. E no ano de 1963, Padre Bernardo foi elevado à categoria de município, por meio da Lei nº 4.797 de 07 de julho de 1963.

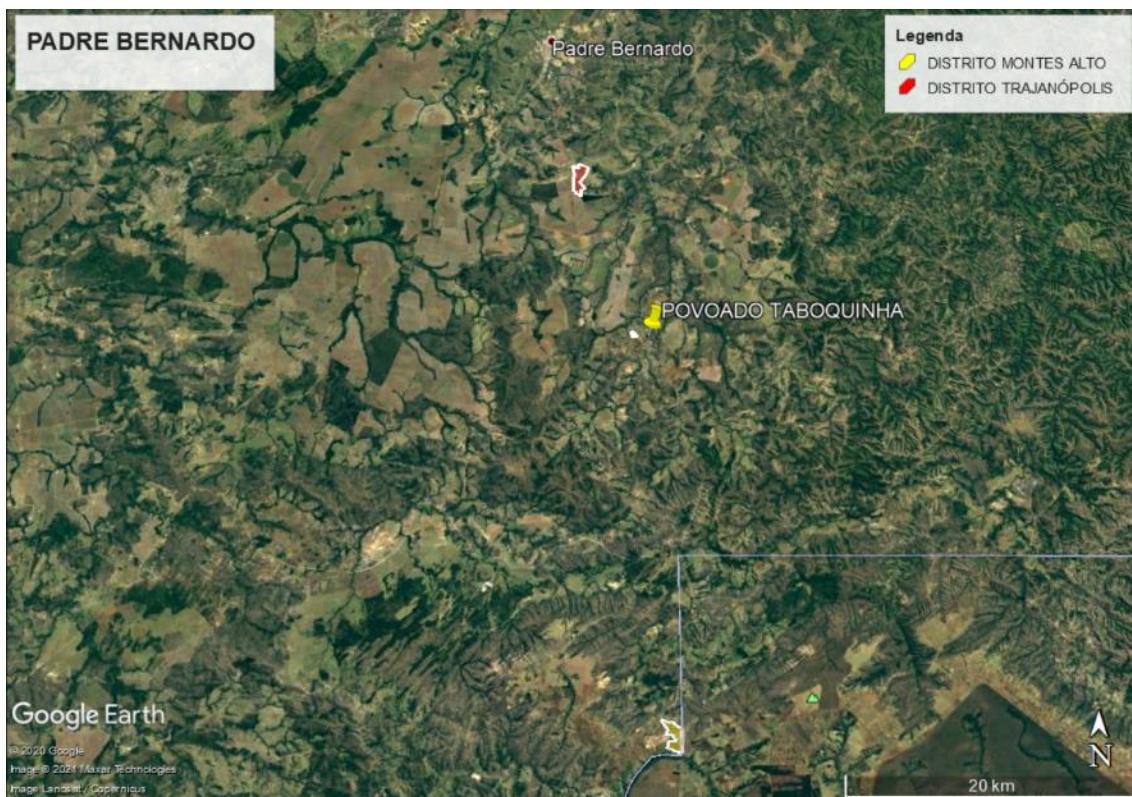
O município de Padre Bernardo fica localizado na microrregião do Entorno de Brasília (RIDE/DF) e na área metropolitana de Brasília. Situado a 120 km da capital Federal, na porção Noroeste do DF, faz fronteira com a Região Administrativa - RA de Brazlândia. As principais rodovias de acesso são a BR-080, BR-351 e GO-230. Conta com um contingente populacional de aproximadamente 34.430 habitantes, segundo previsão do Censo IBGE para 2020.

Em decorrência da forte relação de dependência com o DF e o fluxo constante de pessoas e bens, surgiram ao longo da BR-080, em meio à zona rural, os Distritos de Trajanópolis e de Montes Altos, bem como o povoado da Taboquinha, que fazem parte do perímetro urbano de Padre Bernardo.

Na sede de Padre Bernardo não há registro de favelas, cortiços ou loteamentos irregulares. Contudo, existem um alto número de moradias precárias pulverizadas por diversos bairros, sem dados quantitativos e mapeamento dessas unidades.

De acordo com informações prestadas pela Prefeitura, os loteamentos levantados, estão em processo de regularização e classificados como irregulares são, na verdade, ocupações irregulares provenientes de desmembramentos de chácaras particulares que ocorreram tanto nos Distritos de Trajanópolis e de Montes Altos, como também no povoado da Taboquinha.

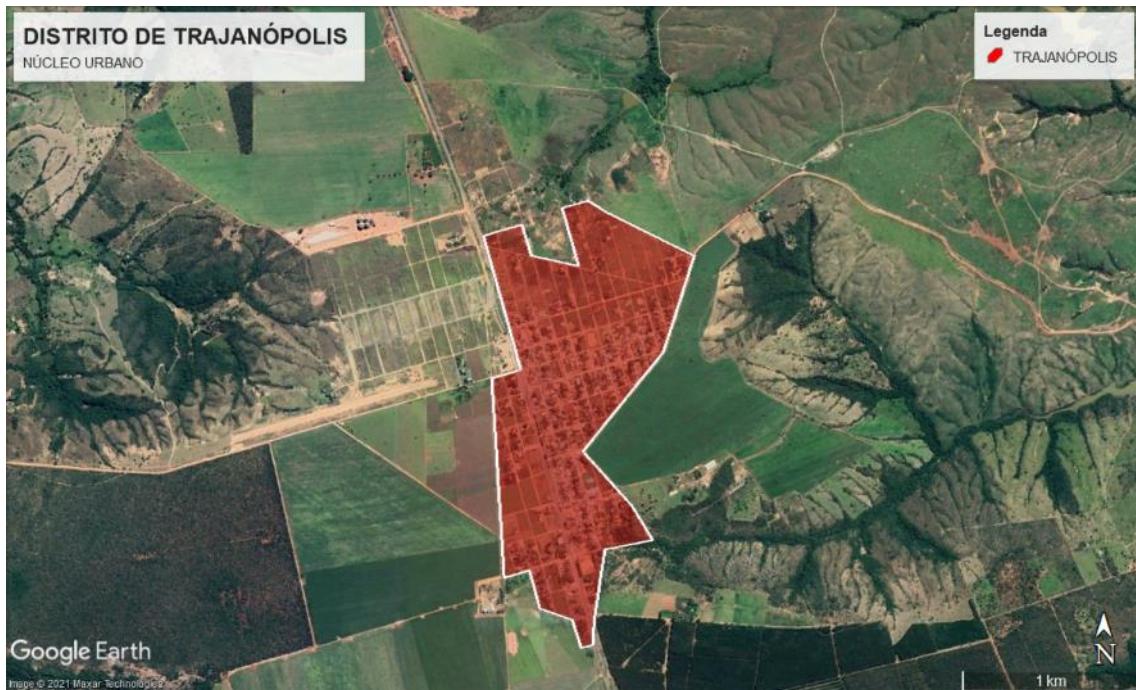
**Figura 47- Localização da sede de Padre Bernardo com relação aos distritos de Trajanópolis, Montes Alto e o povoado Taboquinha.**



**Fonte:** Google Earth® 2020.

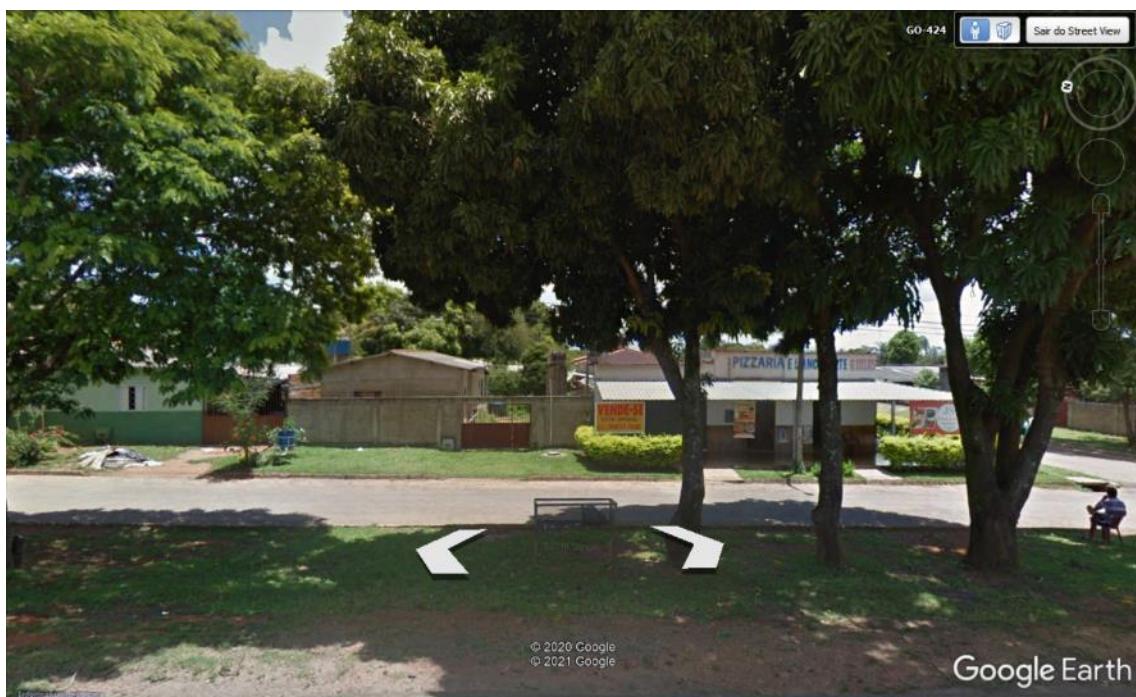
No Distrito de Trajanópolis tem-se um único NUI de mesmo nome, que está localizado entre a sede de Padre Bernardo e o povoado da Taboquinha. Sua ocupação se deu às margens da BR-080, em relevo praticamente plano, com o desmembramento de chácaras particulares de forma desordenada, resultando na formação de diversas áreas vazias ou de ocupação escassa, sem a ocupação completa do loteamento irregular. Desses desmembramentos surgiram lotes com dimensão de 13x30m e, em alguns casos, chácaras menores que o módulo mínimo rural de 20.000 m<sup>2</sup>. As moradias possuem padrão médio e popular. O uso do solo predominante é residencial, com ocorrência de uso comercial concentrados ao longo da BR-080, e em alguns pontos espalhados na malha urbana. Possui uma malha viária reticular e contínua, com caixas de vias padronizadas, com 18m de largura, porém apresenta em vários trechos déficit de pavimentação e drenagem pluvial adequada.

**Figura 48- Localização do NUI Trajanópolis.**



**Fonte:** Google Earth® 2020.

**Figura 49- Detalhe da via marginal com ocupações de uso misto.**



**Fonte:** Google Earth® 2020.

O Distrito de Montes Altos apresenta 1 NUI denominado Santa Bárbara I e II. Está Localizado entre o povoado da Taboquinha e a RA de Brazlândia. Sua ocupação se deu próxima da BR-080, com o desmembramento de chácaras particulares de forma desordenada, resultando na formação de diversas áreas vazias de chácaras menores que o módulo rural mínimo de 20.000 m<sup>2</sup>, e loteamentos espalhados sem a ocupação completa da área irregular. As habitações possuem padrão popular na maioria dos

casos, com algumas em situação precária. O uso do solo predominante é residencial, com ocorrência de uso comercial concentrados ao longo de vias coletoras, e em alguns pontos espalhados na malha urbana. Possui uma estrutura viária reticular e contínua, porém em certos pontos existem vias locais sem saída. De um modo geral, a infraestrutura referente a malha viária do loteamento Santa Bárbara I e II, possui déficit tanto de pavimentação quanto de drenagem pluvial adequada, apresentando apenas alguns trechos de vias pavimentadas. As vias do Santa Bárbara I e II possuem diferentes dimensões variando entre 9m e 12m de largura.

**Figura 50- Localização do NUI Santa Bárbara I e II, no distrito de Montes Alto.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

**Figura 51- Detalhe da ocupação da via principal, comercial e uso misto do NUI Santa Bárbara I e II.**



**Fonte:** Google Earth® 2020.

**Figura 52- Detalhe da ocupação do NUI Santa Bárbara I e II.**



**Fonte:** Google Earth® 2020.

O povoado da Taboquinha possui 1 NUI denominado Vila Carolina. Está localizado entre o Distrito de Trajanópolis e o Distrito de Montes Altos. Sua ocupação se deu às margens da BR-080, em relevo praticamente plano, com o desmembramento de chácaras particulares, em lotes de 10x20m, com ocupação quase completa do loteamento. As

habitações possuem padrão popular na maioria dos casos. O uso do solo predominante é residencial, com ocorrência de uso comercial concentrados ao longo da BR-08, na via principal do loteamento, e em alguns pontos espalhados na malha urbana. Possui um traçado viário reticular e contínuo, com caixas de vias padronizadas, com 10m de largura. Apresenta pavimentação asfáltica em quase todas as vias, com exceção de alguns trechos, e déficit drenagem pluvial adequada.

**Figura 53 - Localização do NUI Vila Carolina, no povoado da Taboquinha.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

**Figura 54 - Detalhe da entrada principal e da via marginal, com ocupações de uso misto do NUI Vila Carolina.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

De acordo com a prefeitura, o abastecimento de água nos distritos e povoados é feito pela administração municipal e não pela SANEAGO, com a seguinte estrutura:

- Trajanópolis: 6 poços artesianos – atende 100% da população;
- Taboquinha – 4 poços – insuficientes para a demanda;
- Monte Alto: captação de água na nascente do rio Verde e reservatório de água sem tratamento, com distribuição alternada (por horários), atingindo cerca de 70% da comunidade.

Já com relação aos domicílios, dos loteamentos levantados, adotam soluções individualizadas de fossas sépticas ou fossas rudimentares sem sumidouro.

De um modo geral, a drenagem é feita de forma superficial, gerando diversos pontos de alagamento em épocas chuvosas, e a falta de um sistema de drenagem adequado é um dos principais responsáveis pela deterioração das vias pavimentadas.

Cabe ressaltar que o Plano Diretor Municipal de Padre Bernardo foi aprovado sem os mapas anexos, segundo informações da própria Prefeitura, dessa forma, não foi possível averiguar se os NUI estão inseridos em Zona de Interesse Social.

Em Padre Bernardo, verificou-se que a origens da irregularidade está relacionada com a ausência de política pública regular que atenda a população de baixa renda, que acabam solucionando suas necessidades de moradia por áreas irregulares, e a grande oferta de loteamentos clandestinos e irregulares que surgem por causa da baixa capacidade da prefeitura em punição ou antecipação do problema. Somada à legislação inadequada, e deficiência dos procedimentos de aprovação dos projetos de loteamento.

#### 4.3.11 Planaltina de Goiás

As primeiras inserções na região de Planaltina foram feitas por Bandeirantes Paulistas à procura de ouro. Nos primórdios de 1812, já residia no local um armeiro famoso, cognominado “O Mestre d’ Armas”, que era procurado por pessoas vindas de grandes distâncias. Esse foi o núcleo de onde se originou a cidade de Planaltina. Não se sabe ao certo quando se deu a fundação do povoado; sabe-se, entretanto, que em 25 de janeiro de 1812 existia um cemitério no local. Tornou-se município pelo Decreto nº 52, de 19 de março de 1891, desmembrando-se do município de Formosa.

Nesse contexto histórico, vale ressaltar, que o município de Planaltina cedeu ao DF parte de seu território e de sua sede estruturada, não tendo, no entanto, recebido do Governo Federal ou Estadual qualquer indenização dos bens cedidos para a formação da Capital Federal, sacrificando intensivamente o município desde então, até os dias atuais, pois vem sofrendo problemas graves em sua estrutura, principalmente na esfera social.

O município está localizado a 55 Km de Brasília, situado na porção norte do DF, tendo como limite as Regiões Administrativas – RA de Planaltina, Sobradinho II e Brazlândia. Integra a microrregião do Entorno de Brasília (RIDE/DF) e a área metropolitana de Brasília, tendo como principal acesso as rodovias GO-534 e GO- 430. Planaltina de Goiás conta com uma previsão populacional de 90.640 habitantes para 2020, segundo Censo do IBGE.

Planaltina de Goiás é composta pela sede da cidade e pelos Distritos de São Gabriel e Córrego Rico. Conforme figura abaixo, São Gabriel está distante a 35 Km da sede municipal, sendo acessado tanto pela GO - 430, quanto pela BR- 010, e está inserido dentro de um parcelamento urbano aprovado com 22.500 lotes.

Figura 55- Localização da sede de Planaltina de Goiás com relação ao distrito de São Gabriel.



Fonte: Google Earth® 2020.

Planaltina conta com 7 NUI em sua sede municipal e 1 NUI no distrito de São Gabriel de Goiás, conforme poligonais disponibilizados pelo topógrafo Carlos Henrique T. Carvalho Jr., contratado pela prefeitura, listados abaixo:

Sede Municipal:

- Brasilinha 15
- Quadra 19 Setor Norte
- São José
- Setor Aeroporto 1ª Etapa (Vila Esperança)
- Quadra 08 e 10 Setor Oeste
- Setor de Oficina
- Chácaras Leste

Distrito:

- Loteamento São Gabriel

Porém, conforme os centróides das ocupações informais fornecidos pela SEDUH/DF, foi verificado mais um parcelamento irregular, que tem a maior parte de sua área no território de Planaltina e uma parte no território do DF, definido como Brasilinha (RIDE-07-M5). Dessa forma, o território de Planaltina passa a contar com 9 NUI ao todo. De acordo com informações prestadas, a Secretaria Municipal de Regularização Fundiária foi criada em abril de 2020 para dar prosseguimento às demandas de regularização das ocupações irregulares na cidade. Deu andamento ao Programa de Regularização Fundiária, lançado em 12 de agosto de 2020, em conformidade com a Lei nº 1.233/2020 e Decreto nº 1.361/2020, com a realização de levantamentos das ocupações e regularização do Bairro Imigrantes, loteamento irregular em área pública, que está em fase final de regularização e o projeto urbanístico depositado em cartório para registro

Segundo Memorando nº 044.2020/SEREF, de 24 de novembro de 2020, cedido pela Secretaria, este informa as demandas encontradas e o andamento de todos os trabalhos realizados no período de maio a outubro de 2020, tais como:

01. O levantamento das várias áreas públicas invadidas dentro de loteamentos oficiais, que estão sendo analisadas e definidas quanto à possibilidade e viabilidade de regularização, sendo inclusive aberto vários processos. Também estão realizando cadastramento dos invasores e a análise da melhor solução para o caso, e para tal serviço, é necessário ter espaço físico e pessoal. Os levantamentos topográficos dessas áreas estão sendo realizados pelo topógrafo contratado pela Prefeitura.

02. Vistoria in loco no Setor de Oficinas e levantamento de dados no cartório de imóveis, para indicar eventuais lotes de propriedade do município para posterior orientação. Os moradores reivindicam principalmente a abertura das vias do Setor, melhoramento da via de acesso e instalação da rede elétrica no local.

O Setor de Oficinas é predominantemente de uso misto, com ocupações esparsas e poucas edificações, e desprovido de infraestrutura básica

03. O loteamento em área pública denominado São José, possui processo autuado sob o nº 23845/2020, em fase de atualização do cadastro dos atuais ocupantes para o prosseguimento do processo de regularização.

04. Vistoria in loco no loteamento São Gabriel de Goiás para conhecimento do problema. O loteamento vem sofrendo várias invasões em áreas públicas e particulares, ocorrendo inclusive mudança no traçado original do loteamento. Tal situação está em análise,

porém por falta de estrutura e pessoal, não foi possível dar início aos estudos com vistas a regularização e/ou desocupação de tais áreas.

A figura abaixo, mostra a área que vem sofrendo invasões, percebe-se que segue uma configuração urbana padrão de outras áreas regulares no distrito, com os mesmos tamanhos de lotes.

**Figura 56- Localização do NUI São Gabriel de Goiás, no distrito de mesmo nome.**



**Figura 57- Detalhe das ocupações do NUI São Gabriel de Goiás.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

05. Estudos de viabilidade de regularização dos parcelamentos irregulares em áreas públicas e privadas com vistas à aplicação da REURB-S e REURB-E da Lei nº 13.465/2017.

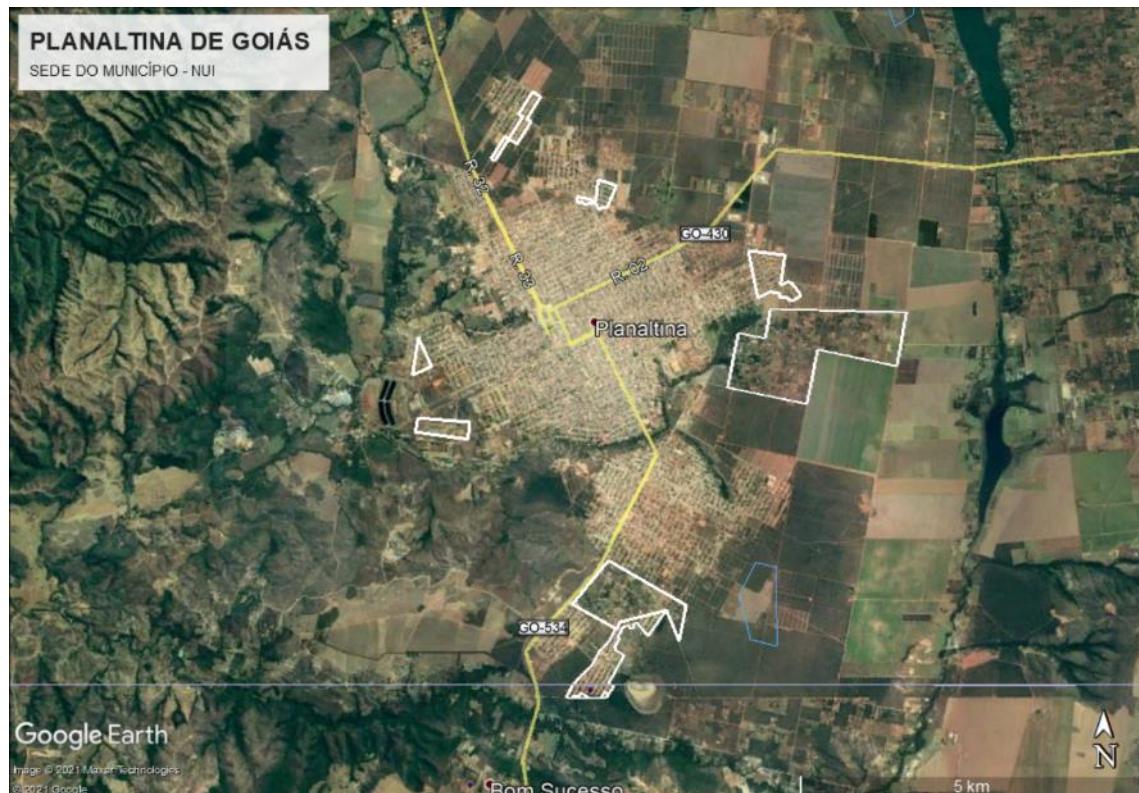
06. Estudos de viabilidade de regularização das invasões da Quadra 08 e 10 do Setor Oeste, devido aos vários ocupantes protocolarem requerimento solicitando a regularização de seus lotes. Tais solicitações encontram em análise e aguardam autuação do processo. A Quadra 08 e 10 do Setor Oeste é predominantemente de uso residencial, com ocupações esparsas e poucas edificações, e desprovido de infraestrutura básica.

07. Regularização do Setor Aeroporto 1<sup>a</sup> Etapa (Vila Esperança), devido aos vários ocupantes protocolarem requerimento solicitando a regularização de seus lotes. Tais solicitações encontram em análise e aguardam autuação do processo.

08. Regularização da Quadra 19<sup>a</sup> do Setor Norte, devido aos vários ocupantes protocolarem requerimento solicitando a regularização de seus lotes. Tais solicitações encontram em análise, no respectivo processo de regularização.

Conforme observado na figura 60: 6 NUI se encontram na periferia da malha urbana, tais como: Brasilinha 15, São José, Setor Aeroporto 1<sup>a</sup> Etapa (Vila Esperança), Setor de Oficina, Chácaras Leste e Brasilinha (RIDE-07-M5); 2 NUI estão inseridos na malha da cidade, tais como: São José e Quadra 19 Setor Norte; e, 1 NUI completamente isolado, como é o caso do loteamento São Gabriel de Goiás, que fica no distrito de São Gabriel.

**Figura 58- Localização dos NUI da sede do município.**

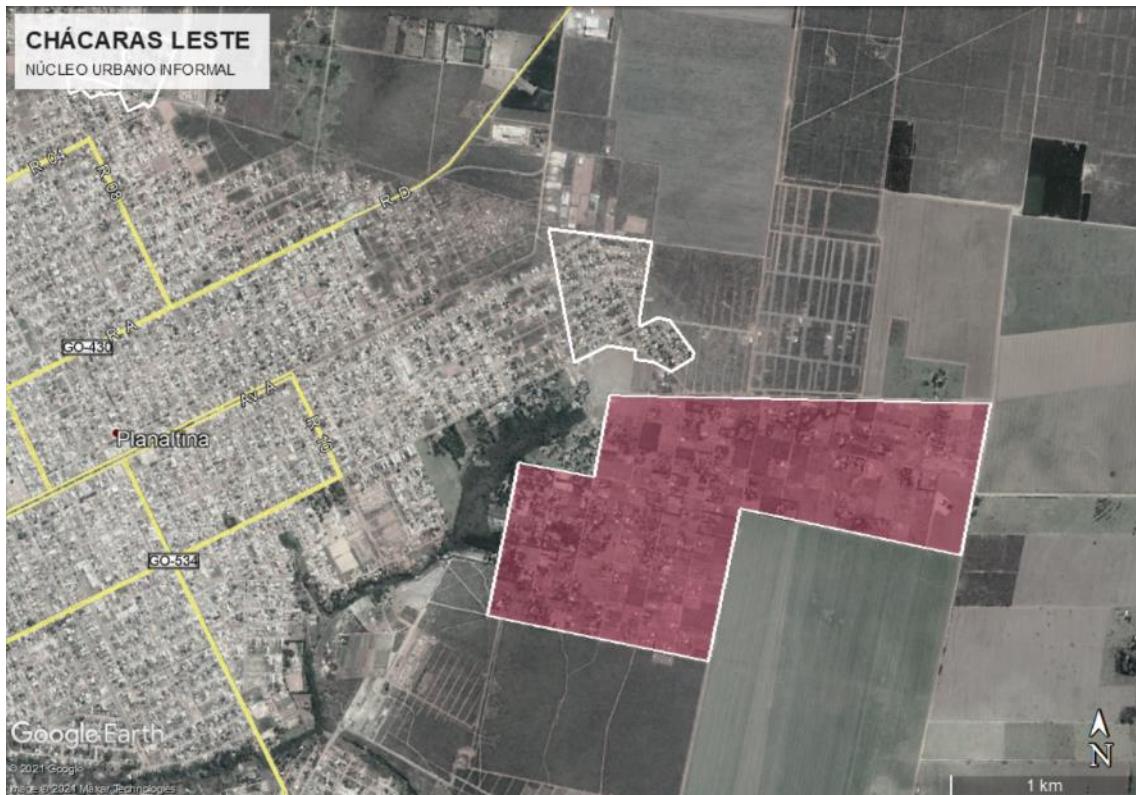


**Fonte: Google Earth® 2020.**

A leste do município existe 1 NUI denominado Chácaras Leste, sendo caracterizado por uma vasta extensão de terras divididas em quadras, por um sistema viário em malha xadrez, sem previsão de áreas públicas para implantação de equipamentos públicos

comunitários. Também configura uma descontinuidade na estrutura urbana, não existindo, uma integração de desenho, uso e ocupação da área de intervenção com os setores residenciais adjacentes, conforme ilustrado na figura 61 abaixo.

**Figura 59- Localização dos NUI Chácara Leste.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

Ao sul do município existe 1 NUI denominado Brasilinha (RIDE-07-M5), que faz fronteira com o DF, sendo que sua poligonal interfere tanto no território de Planaltina como no território do DF, conforme explicado anteriormente. Segue abaixo a figura 62 contendo o NUI.

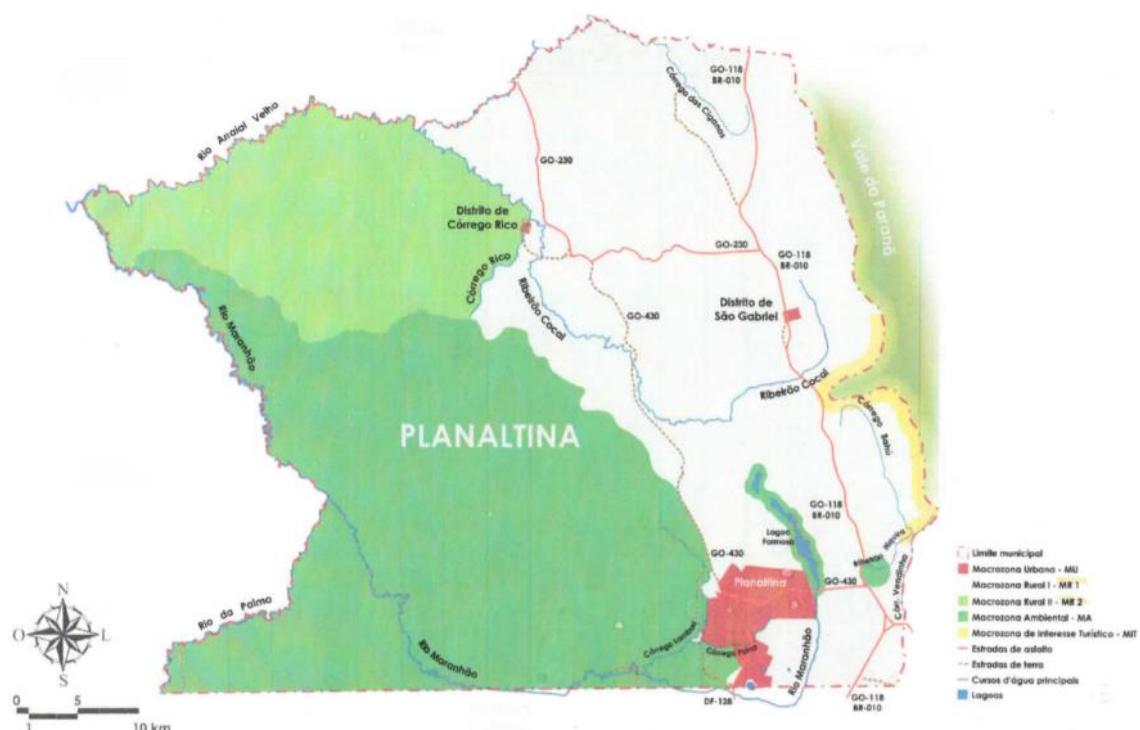
**Figura 60- Localização dos NUI Brasilinha (RIDE-07-M5) e o limite entre Planaltina e DF**



**Fonte:** Google Earth® 2020.

De acordo com o Plano Diretor do Município de Planaltina (LC nº 008, de 10 de outubro de 2006), conforme ilustrado na figura 63, todos os NUI estão dentro da Macrozona Urbana – MU.

**Figura 61 - Mapa do Macrozoneamento do Plano Diretor de Planaltina de Goiás.**



**Fonte:** Relatório Técnico - Adequação do Plano Diretor ao Estatuto da Cidade. Vol. 1 (2006).

Planaltina está localizada na bacia do rio Maranhão, um importante corredor natural de conexão da Estação Ecológica de Águas Emendadas com outras unidades de conservação do Distrito Federal e de Goiás, que integram a Reserva da Biosfera do Cerrado. O município também está abrangido pela APA do Planalto Central. Conforme observado nas figuras 64 e 65, o zoneamento do Plano de Manejo da APA abrange 2 NUI na Zona Urbana (Quadra 08 e 10 Setor Oeste e Setor de Oficina), e 1 NUI na Zona de Uso Sustentável (Brasilinha – RIDE).

**Figura 62 - Localização dos NUI Setor de Oficina e Quadra 08 e 10 Setor Oeste.**



**Fonte:** geoportal/seduh/gdf..

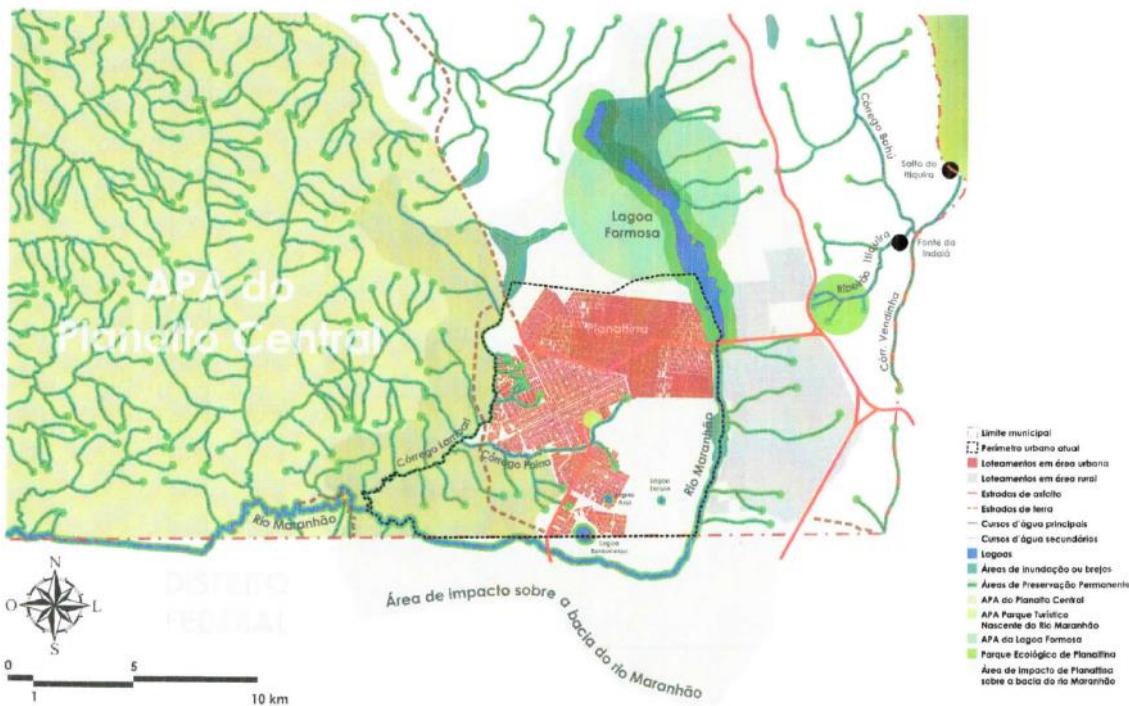
**Figura 63 - Localização do NUI Brasilinha (RIDE-07-M5).**



**Fonte:** geoportal/seduh/gdf.

De acordo com a figura 66 abaixo, o NUI Brasilinha 15 apresenta interferência com a APP no Córrego Paina e possíveis riscos de inundação e alagamentos.

**Figura 64 - Mapa de unidades de conservação e áreas e preservação permanente.**



**Fonte:** Relatório Técnico - Adequação do Plano Diretor ao Estatuto da Cidade. Vol. 1 (2006)

Do total dos 09 NUI, 7 loteamentos possuem infraestrutura parcial, apresentando um déficit na implantação da rede de drenagem pluvial, pavimentação, e 2 loteamentos possuem infraestrutura muito precária, apresentando um déficit na implantação da rede de drenagem pluvial, pavimentação, iluminação pública, energia elétrica. Apesar do município contar com uma Estação de Tratamento de Esgoto-ETE, por falta de investimentos na área, a maioria das moradias utilizam fossas sépticas ou negras como alternativa individual para a disposição final dos efluentes domésticos. O abastecimento de água é feito predominantemente pela SANEAGO saneamento de Goiás S/A. A drenagem urbana é precária, não existindo cadastro adequado para o planejamento da manutenção. A coleta de resíduos sólidos é feita pela RANOVER e a destinação final destes resíduos ainda deve ser considerada inadequada.

Para os NUI mais afastado do centro observa-se uma ocupação mais rarefeita e com um déficit maior em saneamento básico, como é o caso da Quadra 08 e 10 do Setor Oeste e Setor de Oficinas.

Os fluxos migratórios dirigidos para o Distrito Federal e não absorvidos juntamente com a dificuldade de acesso ao mercado imobiliário, promoveram uma expansão urbana acelerada nos municípios adjacentes ao DF, como é o caso de Planaltina. Dessa forma, verifica-se uma ocupação indiscriminada do solo sem recursos suficientes de infraestrutura.

#### 4.3.12 Santo Antônio do Descoberto

Santo Antônio do Descoberto está localizado a oeste do DF, integrando a RIDE/DF e a área metropolitana de Brasília, distante 40 km de Brasília. Possui uma população estimada, para 2020, de 75.829 habitantes, de acordo com o último Censo do IBGE.

O perímetro urbano de Santo Antônio do Descoberto é composto por: (i) sede municipal, que tem como principal acesso a GO 225; (ii) Distrito de Eldorado, com acesso pela DF 290; (iii) Distrito da Cidade Eclética, acessado pelas rodovias GO 225 e GO 547.

Fundado por volta de 1722, no auge do ciclo do ouro do Brasil Colônia, Santo Antônio do Descoberto foi elevado à categoria de município pela Lei Estadual n.º 9.167, de 14 de maio de 1982, sendo desmembrado do território do município de Luziânia.

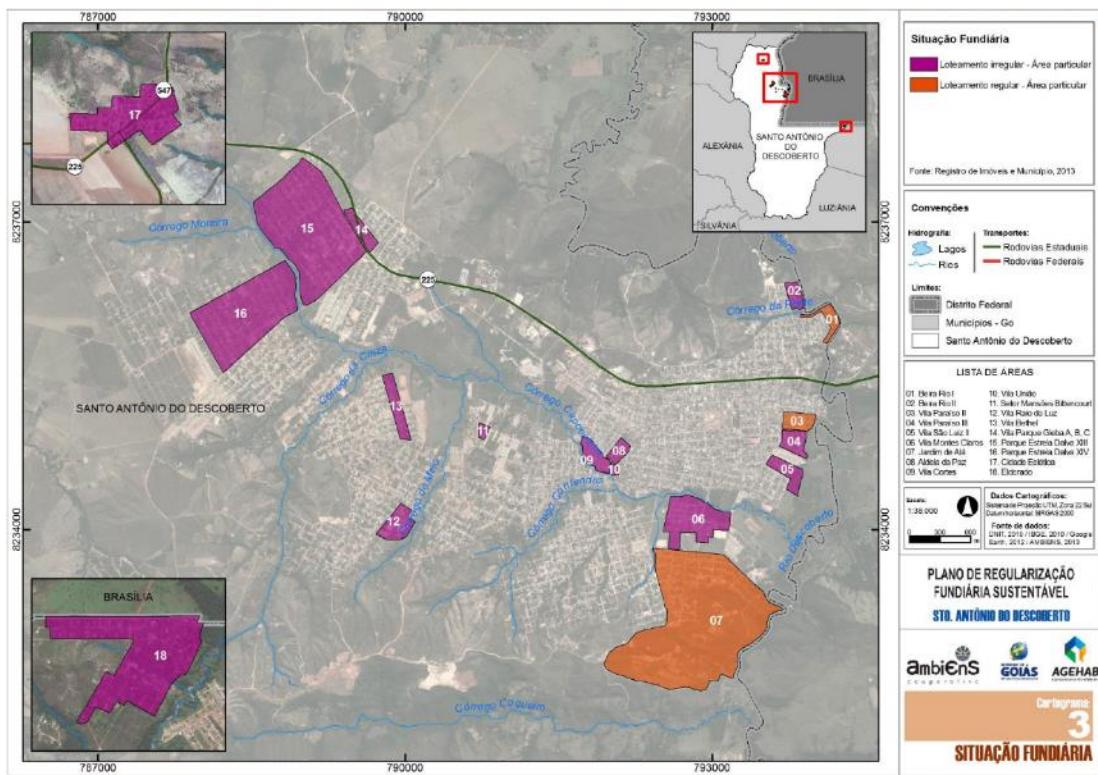
Conforme dados históricos, sua formação inicial ocorreu com o surgimento do arraial ao redor da Igrejinha de Santo Antônio. Parte considerável das terras do município foram doadas por Agostinho Lopes Conde. Em 1956 foi instalada, nas terras do município, uma entidade religiosa denominada Fraternidade Eclética Espiritualista Universal, em terras compradas da Fazenda Boa Vista e Sabaru. A partir de então, a área ocupada foi se estruturando e, hoje, é um pequeno núcleo urbano denominado “Cidade Eclética”, com equipamentos de saúde, educação, gráfica, e um templo para meditação.

A expansão urbana, atualmente, ocorre não só por conta de sua localização favorável, próxima ao DF, como também pelo lançamento de diversos loteamentos que intensificou a migração, ampliando rapidamente o número de moradores, em virtude dos altos valores de imóveis praticados no DF.

De acordo com os documentos fornecidos pela prefeitura, como o Plano de Regularização Fundiária Sustentável do Município de Santo Antônio do Descoberto - PRFS – Produtos 4, 6 e 8 (2015), que trazem dados relevantes das ocupações levantadas, tais como infraestrutura, situação fundiária, restrições ambientais etc, foram verificados 19 NUI, sendo que destes, 18 estão abordados no Plano como “áreas incluídas”, caracterizados pelos assentamentos urbanos consolidados, e 1 NUI, denominado Parque das Rosas, abordado como “área não incluída”, por não apresentar ocupação à época. Segue abaixo a relação dos 19 NUI identificados:

- 1 - Beira Rio I;
- 2 - Beira Rio II;
- 3 - Vila Paraíso II;
- 4 - Vila Paraíso III;
- 5 - Vila São Luiz II;
- 6 - Vila Montes Claros;
- 7 - Jardim de Alá;
- 8 - Aldeia da Paz;
- 9 - Vila Cortes;
- 10 - Vila União;
- 11 - Mansões Bittencourt;
- 12 - Vila Raio de Luz;
- 13 - Vila Bethel;
- 14 - Vila Parque Gleba A, B, C;
- 15 - Parque Estrela Dalva XIII;
- 16 - Parque Estrela Dalva XIV;
- 17 - Cidade Eclética;
- 18 – Eldorado (RIDE-04-M5);
- 19 -Parque das Rosas.

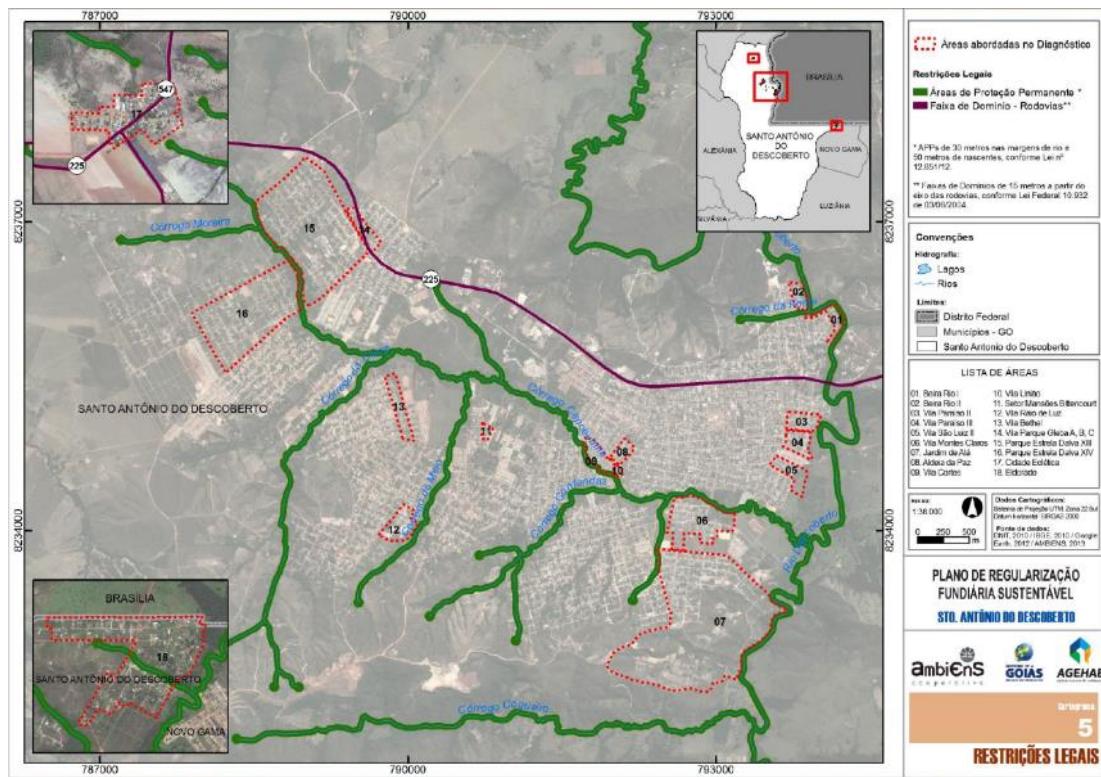
**Figura 65- Localização dos NUI de Santo Antônio do Descoberto.**



**Fonte: PRFS (2015).**

A figura 67, acima, mostra a relação de NUI que estão localizados em terras particulares, classificados quanto a sua regularidade fundiária. Dos 19 NUI, 3 loteamentos denominados Beira Rio, Vila Paraíso II e Jardim de Alá, já foram regularizados, porém com o desmembramento de alguns lotes, verificou-se a necessidade de ajuste entre registro imobiliário e parcelamento do solo.

**Figura 66 - Localização dos NUI com áreas de restrições**



**Fonte: PRFS (2015).**

O PRFS (2015) identificou, por meio de estudos, as ocupações em áreas de risco à vida ou ambiental, de acordo com critérios relativos ao risco de se habitar determinada área: (i) os riscos de inundação, erosão, deslizamento e; (ii) ocupações em APP e em faixas de domínio de rodovias.

Dessa forma, foram identificados:

- 6 NUI em áreas de risco de erosão: Vila São Luiz II, Vila Cortes, Vila União, Parque Estrela D'Alva XIV, Cidade Eclética e Eldorado;
- 4 NUI em área com risco e alagamento: Beira Rio, Vila Paraíso III, Vila União, Parque Estrela D'Alva XIV e Eldorado;
- 4 NUI em área com alta declividade: Jardim de Alá, Parque Estrela D'Alva XIV, Cidade Eclética e Eldorado, sendo que este último possui Área de Preservação Permanente – APP em seu interior.

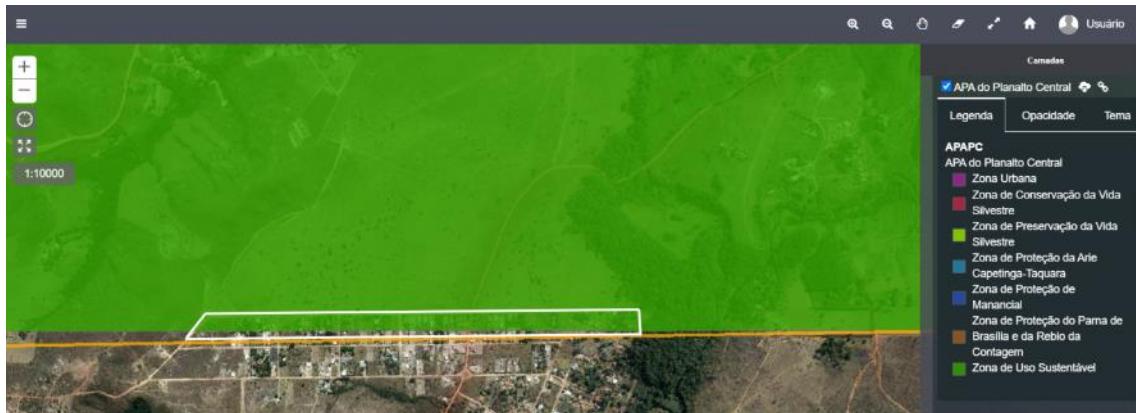
Com relação às áreas de restrições ambientais foram observados alguns NUI com ocupações próximas às APP do Rio Descoberto (Beira Rio e Beira Rio II), APP do Córrego Capoeirinha (Vila Cortes Vila União), APP do Córrego Capoeirinha (Vila Montes Claros, Vila Cortes e Vila União), APP do Córrego Moreira (Parque Estrela D'Alva XIII e Parque Estrela D'Alva XIV) e APP do Córrego do Meio (Vila Raio de Luz). Todos esses loteamentos devem ser monitorados para que não haja invasão dessas áreas legalmente protegidas.

Também foram observadas interferência de ocupações na faixa de domínio da rodovia GO 225 referente ao loteamento denominado Vila Parque Gleba A, B, C, bem como nas rodovias GO 225 e GO 547 referente à Cidade Eclética.

O município, por fazer fronteira com o DF, possui 2 NUI com uma pequena interferência de suas poligonais com a APA do Planalto Central. Conforme observado nas figuras 69

e 70, o zoneamento do Plano de Manejo da APA abrange 2 NUI na Zona de Uso Sustentável (Eldorado – RIDE-04-M5 e Jardim de Alá).

**Figura 67 - Localização do NUI Eldorado (RIDE-04-M5).**



Fonte: Geoportal/SEDUH/GDF.

**Figura 68 - Localização do NUI Jardim de Alá**



Fonte: Geoportal/SEDUH/GDF.

Já com relação a infraestrutura, os loteamentos apresentam diferentes estágios de implantação, dos 19 NUI levantados: 6 loteamentos possuem infraestrutura básica adequada, apresentando apenas um déficit na implantação da rede de drenagem pluvial, e 13 loteamentos possuem infraestrutura parcialmente implantada, apresentando um déficit na implantação da rede de drenagem pluvial, pavimentação e esgotamento sanitário por meio de fossas rudimentares ou fossas sépticas com sumidouro.

**Figura 69 - Exemplo de infraestrutura parcial e tipo de ocupação dos NUI de Santo Antônio do Descoberto.**



Fonte: Google Earth® 2021.

**Figura 70 - Exemplo de infraestrutura precária e o tipo de ocupação dos NUI de Santo Antônio do Descoberto**



Fonte: Google Earth® 2021.

No geral, todos os NUI estão implantados há mais de 10 anos e inseridos na malha urbana da cidade, com alguns deles localizados mais nas bordas, que foram tratados

como NUI periféricos da malha urbana. Também possuem um traçado viário padrão e integrado a malha viária da cidade, com vias que dão acesso direto aos terrenos.

Figura 71 - Localização dos NUI na malha urbana da cidade



Fonte: Google Earth® 2021.

As ocupações nesses loteamentos possuem demarcações bem definidas, por muros, grades e cercas, sendo que os dimensionamentos dos afastamentos são definidos conforme a edificação no terreno. As edificações no geral seguem um padrão popular de construção com acabamento e outras não, com algumas edificações mais precárias, necessitando de algum tipo de melhoria habitacional.

Por ser um município em desenvolvimento e com uma população crescente, um dos problemas que a localidade apresenta refere-se à dispersão de ocupação, o que onera a implantação dos serviços básicos, especialmente o atendimento à população que se localiza nas áreas mais afastadas. Esta forma de ocupação apresenta grande semelhança com outras áreas situadas na periferia das grandes cidades.

#### 4.3.13 Valparaíso de Goiás

O município de Valparaíso de Goiás situa-se ao sul do DF e encontra-se inserido na conurbação das Regiões Administrativas de Santa Maria e Gama (ambas no Distrito Federal) e dos municípios de Novo Gama, Cidade Ocidental e Luziânia.

O primeiro registro do município data de 1959, com o surgimento do loteamento denominado Parque São Bernardo, que surgiu em virtude da construção de Brasília. Já em 1979, o então prefeito de Luziânia inaugurou o Núcleo Habitacional Valparaíso I, mais conhecido como Etapa A, inclusive com posse do primeiro administrador regional. Este loteamento, de iniciativa da Construtora Encol, contava com 864 casas e escola estadual, porém com problemas de saneamento básico, com falta de água potável recorrente e transporte público apenas na rodovia BR 040.

A estratégia da construtora foi de implantar um empreendimento imobiliário que se voltasse para o desenvolvimento da região sul do DF, o qual se tornou atrativo para a classe média oriunda de Brasília, que contava com valores imobiliários exorbitantes. Diante do sucesso de vendas da Etapa A, em sequência vieram as Etapas B, C, D e E (entre 1986 e 1991). Consolidando estas etapas, surgiram os condomínios verticais, de blocos em concreto estrutural, às margens da rodovia BR 040. Já em 1994, surgiram os condomínios horizontais, seguindo a tendência dos condomínios de classe média do DF. O município foi, portanto, criado em 1995, por meio da Lei nº 12.667/95.

Atualmente, o município conta com uma população de 156.419 habitantes, segundo dados do site da prefeitura municipal. Já o Censo de 2010 do IBGE aponta para uma população de 132.982 pessoas, com a estimativa de uma população atual de 172.135 habitantes (2020).

O município conta com 7 NUI, sendo que destes, 3 configuram-se como ocupações espontâneas. O maior, denominado Vila Velha Guaíra, situa-se às margens de um córrego e data do final dos anos 1970. Situa-se na periferia do núcleo urbano e faz fronteira com o NUI Vila Zequinha, do município de Novo Gama, cada um em uma margem do córrego. Segundo dados prestados pelo Diretor de Regularização Fundiária da Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Serviços Urbanos, o engenheiro Renato Messias, as ocupações que existiam em APP já foram removidas.

**Figura 72 - Vila Velha Guaíra, Valparaíso de Goiás. Maior NUI com características de ocupação espontânea do município.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

Já os outros 2 NUI caracterizados como ocupações espontâneas denominam-se Pacaembu e Vila dos Baianos. O primeiro é uma invasão da Via Férrea Ipanema e surgiu após uma remoção das margens da via, com nova ocupação, a qual permanece desde cerca do ano 2000. A terra é de domínio da VLI, apresenta apenas 9 ou 10 casas e possui rede de infraestrutura completa, devido à proximidade com os quarteirões da cidade.

Já a Vila dos Baianos situa-se em área particular nos fundos da Quadra 46 A do bairro Marajó e está em fundo de Grotas, desde cerca de 1995. Possui cerca de 20 casas e apresenta situação complexa de remoção devido à presença de “boca de fumo” e moradores armados, que não permitem aproximação de servidores da prefeitura.

**Figura 73 - Pacaembu e Vila dos Baianos, Valparaíso de Goiás. Núcleos urbanos informais, com características de ocupação espontânea.**



**Fonte: Google Earth® 2020.**

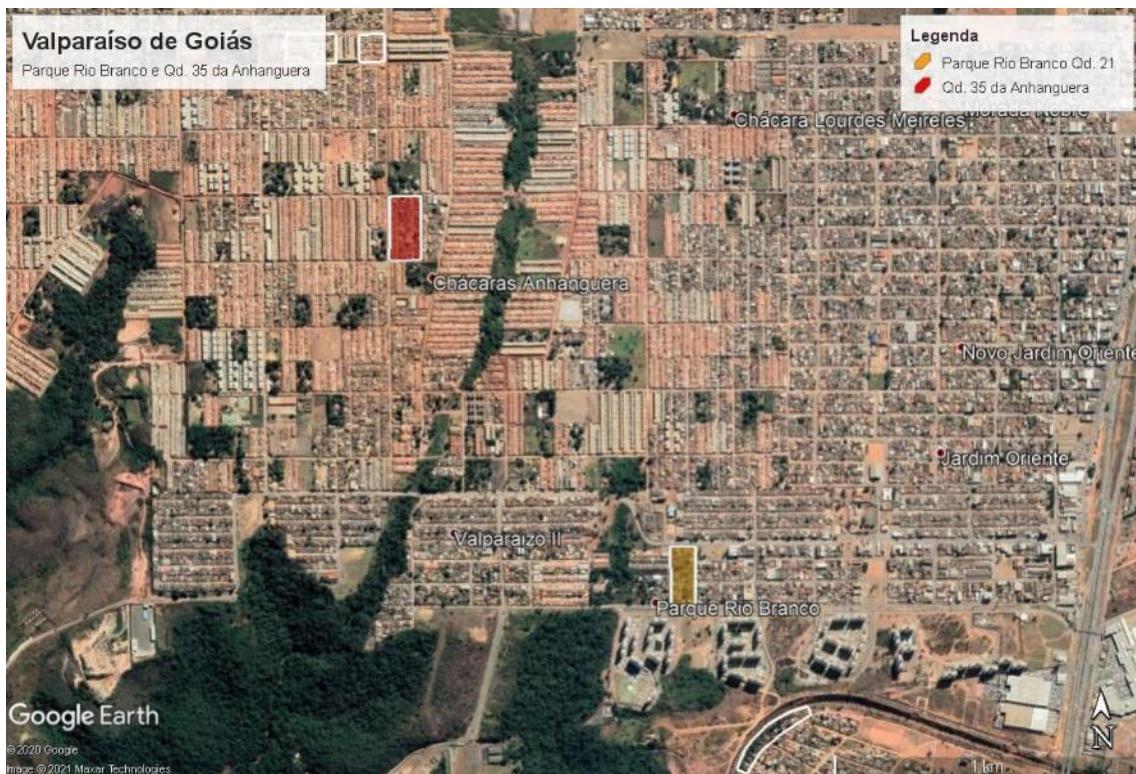
Dois quarteirões totalmente inseridos em situação de irregularidade apresentam-se em região bastante central da cidade. O primeiro denomina-se Quadra 35 da Anhanguera B, Chácaras 5, 6 e 7 e situa-se em área particular. Está em processo de regularização e apresenta cerca de 80 lotes.

Já o segundo, denominado Parque Rio Branco Quadra 21 apresenta uma situação peculiar. Faz parte de um loteamento maior, em área particular, que ocorreu na década de 1980. Os quarteirões foram comercializados e as unidades imobiliárias totalmente registradas em cartório. No entanto, um único quarteirão teve suas unidades imobiliárias comercializadas várias vezes por um representante do empreendedor, resultando em vários compradores para o mesmo lote. Estes compradores não foram resarcidos pela compra indevida e, assim, decidiram ocupar, todos, o quarteirão em pauta. A divisão inicial dos lotes foi alterada e este quarteirão sofreu um adensamento muito maior, com edificações situadas no miolo do quarteirão, com quase nenhuma ventilação ou acesso direto às vias de circulação.

A precariedade do quarteirão, resultante do seu adensamento inviabilizam sua regularização com as edificações existentes. Este quarteirão, portanto, permaneceu irregular ao longo do tempo, pois todos os ocupantes se julgam proprietários dos lotes do quarteirão, que se situa em localidade privilegiada dentro do município. Por fim, o poder público municipal não apresenta qualquer interesse em remover as famílias ocupantes, pois teria que ceder uma área para o reassentamento, o que tornaria o processo de regularização oneroso. Assim, o processo de regularização está tendendo

para efetivação das ocupações como estão atualmente, independentemente das condições de salubridade, dimensões mínimas para os lotes e acesso para as vias públicas. Este quarteirão está totalmente atendido por todas as redes de infraestrutura básica urbanas.

**Figura 74- Parque Rio Branco e Qd. 35 da Anhanguera.**



**Fonte:** Google Earth® 2020.

Por fim, o município conta com 2 NUI com características totalmente destoantes dos demais NUI do município e mesmo do Polo Brasília. Trata-se da ocupação de duas áreas totalmente inseridas na malha urbana de Valparaíso, pertencentes à seita religiosa denominada Vale do Amanhecer. Estas ocupações originaram-se com a construção do templo e de residências para os trabalhadores da seita. As edificações foram implantadas sem qualquer preocupação em lotear a área original, situam-se, portanto, ao redor dos limites do terreno, formando um círculo ao redor do templo. Posteriormente, estas residências foram comercializadas pelos seus ocupantes. A seita é também proprietária do loteamento em área vizinha à área original, onde foi criada uma divisão de lotes mais organizada e estes foram, da mesma forma, ocupados por integrantes da seita em um primeiro momento e, posteriormente, comercializados. Atualmente, esta segunda área encontra-se em processo de regularização por interesse dos ocupantes. Já a primeira área não está sendo regularizada, devido à falta de interesse dos ocupantes, bem como às características pouco convencionais da ocupação.

**Figura 75 - Ocupações da seita Vale do Amanhecer, Qd. 14, Valparaíso de Goiás.**



Fonte: Google Earth® 2020.

**Figura 76 - a)Vista do templo e das residências situadas ao redor dele; b)Vista externa das edificações; c)Vista da entrada do grande lote.**



Fonte: Google Maps®.

O diretor Renato aponta para a dificuldade em efetuar a regularização fundiária, em especial quanto ao caráter social, tendo em vista que a emissão de escritura individualizada dos lotes gera um custo cartorial, que seria um ônus à prefeitura, a qual alega não poder arcar. Sente a necessidade de haver instrumentos que flexibilizam as taxas cartoriais quando se tratarem de programa de regularização para ocupações de baixa renda realizadas pelo poder público.

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Segundo as entrevistas e reuniões técnicas realizadas junto aos técnicos das prefeituras envolvidos diretamente com as regularizações fundiárias, os NUI que apresentam apenas questões documentais pendentes são priorizados nas políticas de regularização. Posteriormente, os NUI que não demandam remoção e apenas pequenas interferências ou complementação em redes de infraestrutura são trabalhados.

Aparentemente, as dificuldades apresentadas pelos municípios seriam de ordem financeira, tanto para realizar os levantamentos necessários (topográfico, socioeconômico, dentre outros) quanto para disponibilizar áreas para reassentamento ou mesmo desapropriação de alguma área. A própria falta de técnicos da prefeitura disponíveis é apresentada como uma dificuldade ou mesmo um impedimento para se alavancar a regularização de certas áreas.

Existe uma outra situação onde podemos enquadrar alguns NUI, que são as ocupações que apresentam inviabilidades legais. Encontramos uma dessas situações no município de Cidade Ocidental, que se trata da comunidade quilombola Mesquita, que está com processo judicial para definição da sua situação da legalidade da comunidade e da questão fundiária das terras onde se encontra.

Sobre os municípios do entorno do Distrito Federal, devemos considerar que muitos originam-se a partir da criação e ocupação do Distrito Federal. Portanto, são municípios que foram emancipados de outros mais antigos e, por isso, ainda estão em processo de ocupação e construção de seus instrumentos legais de regulamentação da ocupação do território. Percebemos a existência de diversos casos de ocupações urbanas em que a irregularidade existe devido à ausência de instrumentos para aprovação daquele parcelamento de solo, em específico, no determinado momento em que ocorreu.

Atualmente, os municípios, em sua totalidade, estão utilizando a Lei nº 13.465/2017 – REURB como estabelecimento de procedimentos para a regularização fundiária em terras públicas. Quanto às ocupações em terras particulares, o poder público não demonstra interesse em regularizar, apenas quando há demanda por parte dos interessados, seja os ocupantes, seja o empreendedor.

Uma questão relevante que foi levantada por parte do poder público de Valparaíso é referente à doação de lotes para as comunidades de baixa renda, quando enquadradas na legislação. Esta situação gera dificuldades à prefeitura municipal, pois existe a cobrança de confecção de escrituras pelos cartórios, o que onera o processo de regularização apenas para a prefeitura, que geralmente não tem a verba necessária. As prefeituras se veem reféns dos cartórios, o que muitas vezes inviabiliza a finalização do processo de regularização.

Assim, percebe-se a necessidade de formação especializada dos técnicos da prefeitura, incluindo-se os que ocupam cargos de chefia e que, portanto, determinam as estratégias de regularização. Importante destacar que a complexidade do tecido de algumas ocupações informais, que apresentam desconformidades quanto a salubridade, por exemplo, requerem diretrizes excepcionais, embasadas no que é determinado pela legislação vigente e por experiências bem sucedidas em outros municípios. Apesar disso, verificou-se um despreparo na tomada de decisões adequadas. Vimos que quando existe pressão para uma área ser regularizada da forma em que se encontra,

os técnicos não possuem embasamento para negarem este tipo de regularização, ou proporem soluções como o reassentamento (o que onera o poder público) e provavelmente seria uma proposta infrutífera.

Sobre a questão de desconhecimento da base fundiária, isto não é um fator relevante para o Polo Brasília, especialmente para os municípios do entorno, pois estes aparentemente apresentam conhecimento da dominialidade da terra. Já no caso do Distrito Federal, existe a informação fundiária fornecida pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP. No entanto, diversas ocupações irregulares, tanto de baixa renda quanto de média e alta renda estão acionando processos judiciais questionando a dominialidade informada pela TERRACAP e, em vários casos, resulta em ônus para a TERRACAP. Assim, a questão fundiária ainda revela-se um fator de entrave para a finalização de vários processos de regularização no Distrito Federal.

Por fim, no caso do Distrito Federal, a irregularidade é bastante complexa, pois abrange diversas faixas de renda e uma grande extensão de irregularidade no território, incluindo desde favelas, ocupações isoladas, como núcleos urbanos inteiros. Esta diversidade abrange, ainda, uma outra dificuldade: a classificação como ocupação de baixa renda, pois o Distrito Federal não só possui ocupações irregulares de baixa, média e alta renda, como possui um poder aquisitivo mais alto do que no restante do país, o que dificulta a classificação das ocupações como de baixa renda. Assim, as dificuldades nesta classificação são: (i) ocupações com diversidade de rendas no mesmo polígono; (ii) poder aquisitivo maior no DF, portanto o que é considerado baixa renda no Distrito Federal não necessariamente é considerado assim pelas classificações de renda em nível nacional.

## 6. REFERÊNCIAS

ADASA. **Mapas Temáticos da Cobertura e Atendimento do Sistema de Abastecimento de Água – Visão Geral.** Disponível em: <[http://www.adasa.df.gov.br/images/storage/area\\_de\\_atuacao/abastecimento\\_agua\\_e\\_sgotamento\\_sanitario/fiscalizacao/mapa\\_cobertura\\_atendimento/Mapa-Cobertura-Atendimento-SAA.pdf](http://www.adasa.df.gov.br/images/storage/area_de_atuacao/abastecimento_agua_e_sgotamento_sanitario/fiscalizacao/mapa_cobertura_atendimento/Mapa-Cobertura-Atendimento-SAA.pdf)>. Acesso em 19/03/2021.

ÁGUAS LINDAS DE GOIÁS. **Lei nº 1.184**, Institui o novo plano diretor do município de Águas Lindas de Goiás e dá outras providências.

BRASIL. **Lei Complementar nº 163**, de 14 de junho de 2018. Dá nova redação ao § 1º do art. 1º da Lei Complementar nº 94, de 19 de fevereiro de 1998, que autoriza o Poder Executivo a criar a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno - RIDE e instituir o Programa Especial de Desenvolvimento do Entorno do Distrito Federal, e dá outras providências.

BRASIL. **Lei Complementar nº 94**, de 19 de fevereiro de 1998. Autoriza o Poder Executivo a criar a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno - RIDE e instituir o Programa Especial de Desenvolvimento do Entorno do Distrito Federal, e dá outras providências.

BRASIL. **Lei Federal nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

BRASIL. **Lei Federal nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Exposição de Motivos nº 15/2018 que acompanha a Medida Provisória nº 862** – Alteração da Lei nº 13.089/2015 que institui o Estatuto da Metrópole.

BRASIL. Programa de Aceleração do Crescimento – **PAC do Ministério do Planejamento**. Disponível em <<http://pac.gov.br/>>. Acesso em 19/03/2021.

CABECEIRAS DE GOIÁS. **Lei nº 041**, de 03 de junho de 2006. Dispõe sobre o plano diretor do município de Cabeceiras de Goiás e dá outras providências.

CIDADE OCIDENTAL. **Lei nº 993**, de 05 de maio de 2016. Dispõe sobre o plano diretor do município de Cidade Ocidental e dá outras providências.

COCALZINHO DE GOIÁS. **Lei nº 11.262**, de 03 de julho de 1990. Dispõe sobre o plano diretor de Cocalzinho de Goiás e dá outras providências.

COCALZINHO DE GOIÁS. **Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos - PGIRS de Mimoso de Goiás Produto 1.** Disponível em: <[http://www.mpgm.mp.br/portal/arquivos/2016/02/26/11\\_26\\_44\\_502\\_PGIRS\\_COCAZINHO\\_DE\\_GOIAS.pdf](http://www.mpgm.mp.br/portal/arquivos/2016/02/26/11_26_44_502_PGIRS_COCAZINHO_DE_GOIAS.pdf)>. Acesso em 04/01/2021.

CODEPLAN. **Informalidade territorial e mercado de terras urbanas no Distrito Federal. Brasília, 2016.** Disponível em: <[http://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/TD\\_18\\_Informalidade\\_Territorial\\_Urbana-Mercado\\_Terras\\_Urbanas\\_DF\\_2016.pdf](http://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/TD_18_Informalidade_Territorial_Urbana-Mercado_Terras_Urbanas_DF_2016.pdf)>. Acesso em 19/03/2021.

CODEPLAN. **Pesquisa Metropolitana por Amostra de Domicílios 2017/2018. Sumário Executivo.** Brasília, 2019. Disponível em: <<http://www.codeplan.df.gov.br/pesquisa-metropolitana-por-amostra-de-domiciliios-pmad/>>. Acesso em 05/12/2020.

CODEPLAN. **Região metropolitana do Distrito Federal.** Nota técnica. Subsídios técnicos para a sua criação. 2019.

FORMOSA. **Lei Complementar nº 022**, de 20 de novembro de 2017. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Formosa, que dispõe sobre a política de desenvolvimento municipal, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão.

GDF. **Apresentação PLC da REURB.** Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB e altera o PDOT no Distrito Federal. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH/GDF. Brasília, 2020. Disponível em: <[http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2020/03/77a-RE\\_CONPLAN\\_Apresentacao-PLC-SEDUH\\_SUPLAN\\_26-11-2020-1.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2020/03/77a-RE_CONPLAN_Apresentacao-PLC-SEDUH_SUPLAN_26-11-2020-1.pdf)>. Acesso em 19/03/2021.

GDF. **Diagnóstico Preliminar dos Parcelamentos Urbanos Informais no Distrito Federal, desenvolvido pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH/GDF,** 2006.

GDF. **Infraestrutura de Dados Espaciais – IDE/DF.** Disponível em: <<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/>>. Acesso em 19/03/2021.

GDF. **Observatório Territorial.** Disponível em: <<http://www.observatoriotoritorial.seduh.df.gov.br/terrenos-nao-registrados/>>. Acesso em 19/03/2021.

GDF. **Portal da Regularização do GDF.** Disponível em: <<http://www.portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br/>>. Acesso em 19/03/2021.

GDF. **Lei Complementar nº 854**, de 15 de outubro de 2012. Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.

GDF. **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.

GOIÁS. **Lei nº 12.797**, de 27 de dezembro de 1995. Dispõe sobre a criação do Município de Águas Lindas de Goiás e dá outras providências.

GOIÁS. **Lei nº 12.667**, de 18 de julho de 1995. Dispõe sobre a criação do Município de Valparaíso de Goiás e dá outras providências.

GOIÁS. **Lei nº 10.405**, de 30 de dezembro de 1987. Dispõe sobre a criação do Município de Mimoso de Goiás e dá outras providências.

GOIÁS. **Lei nº 9.167**, de 14 de maio de 1982. Dispõe sobre a criação do Município de Santo Antônio do Descoberto e dá outras providências.

GOIÁS. **Lei nº 4.797**, de 07 de julho de 1963. Cria o município de Padre Bernardo e dá outras providências.

IBGE. **Arranjos populacionais e concentrações urbanas do Brasil**. 2. Ed. Rio de Janeiro: IBGE, 2016.

IBGE, **Censo 2010**. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em 21/01/2021.

IBGE. **Luziânia Goiás, GO. Histórico**. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/dtbs/goias/luziania.pdf>>. Acesso em 12/01/2021.

ICMBio. **Plano de Manejo da Floresta Nacional de Brasília – Volume 1 – Diagnóstico**. Brasília, 2013. Disponível em:

<[https://www.icmbio.gov.br/portal/images/stories/plano-de-manejo/DCOM\\_plano\\_de\\_manejo\\_Flona\\_de\\_Brasilia\\_Diagnostico.pdf](https://www.icmbio.gov.br/portal/images/stories/plano-de-manejo/DCOM_plano_de_manejo_Flona_de_Brasilia_Diagnostico.pdf)>. Acesso em 19/03/2021.

IPEA. **Atlas da vulnerabilidade social nas regiões metropolitanas brasileiras**. Brasília, 2015.

IPEA. **Governança metropolitana no Brasil**. Relatório de pesquisa. Caracterização e quadros de análise comparativa da governança metropolitana no Brasil: arranjos institucionais de gestão metropolitana. RIDE Brasília. 2013.

JATOBÁ, Sérgio. Influência urbana e econômica de Brasília. **Seminário regional. Estratégias de desenvolvimento para a região geoeconômica de Brasília**. 2011.

LUCAS, Samuel. **Parecer Técnico Histórico. Festa de Santa Rosa. Distrito de Santa Rosa** – Formosa Goiás. Disponível em: <<http://formosadaimperatriz.blogspot.com/2017/06/historia-da-festa-de-santa-rosa-formosa.html>>. Acesso em 12/01/2021.

MARTINS, Jorge Lucien Munchen. **Regularização fundiária e conflitos urbanos nos municípios de Cidade Ocidental, Novo Gama e Valparaíso – GO**. Tese de doutoramento. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de Brasília, 2017.

MIMOSO DE GOIÁS. **Lei nº 238**, de 10 de outubro de 2006. Dispõe sobre o parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e as Zonas localizadas nas Zonas Urbanas do Município de Mimoso de Goiás.

NOVO GAMA. **Plano de Regularização Fundiária Sustentável do Município do Novo Gama** – Produto 3 – Diagnóstico. Disponível em: <<http://www.sgc.goiás.gov.br/upload/arquivos/2014-08/plano-de-regularizacao-fundiaria-sustentavel---municipio-de-novo-gama.pdf>>. Acesso em 19/03/2021.

PARANHOS, Thaís. PAC libera R\$ 12 bilhões. **Correio Braziliense**, 24/11/2012, p.32. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/57060/noticia.htm?sequence=1>>. Acesso em 05/12/2020.

PLANALTINA. **Lei Complementar nº 008**, de 10 de outubro de 2006. Institui o Plano Diretor do Município de Planaltina e dá outras providências.