

**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UNB  
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA**

**ADRIANNO DE ANDRADE MACIEL**

**OCUPAÇÃO DE TERRAS URBANAS:**

apesar dos limites urbanísticos de Brasília, há padrão na ocupação das moradias no território?

**BRASÍLIA  
2021**

**ADRIANNO DE ANDRADE MACIEL**

**OCUPAÇÃO DE TERRAS URBANAS:**

apesar dos limites urbanísticos de Brasília, há padrão na ocupação das moradias no território?

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Economia da Universidade de Brasília como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Economia.

Área de concentração: Gestão Econômica de Finanças Públicas

Orientador: Jorge Madeira Nogueira  
Co-orientador: Pedro Henrique Zuchi da Conceição

**BRASÍLIA**

2021

## FICHA CATALOGRÁFICA

Maciel, Adrianno de Andrade

"OCUPAÇÃO DE TERRAS URBANAS: apesar dos limites urbanísticos de Brasília, há padrão na ocupação das moradias no território?". Adrianno Maciel, orientação de Jorge Madeira Nogueira e de Pedro Henrique Zuchi da Conceição. - Brasília, 2021. 138p. Dissertação de Mestrado (M) - Universidade de Brasília/Departamento de Economia, 2021.

## FOLHA DE APROVAÇÃO

Defesa da dissertação de mestrado do Adrianno de Andrade Maciel, intitulada: “**DA OCUPAÇÃO DE TERRAS URBANAS: apesar dos limites urbanísticos de Brasília, há padrão na ocupação das moradias no território?**”, orientado pelo Prof. Jorge Madeira Nogueira e pelo Prof. Pedro Henrique Zuchi da Conceição, apresentado à banca examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Gestão Econômica de Finanças Públicas em 2021. Os membros da Banca Examinadora consideraram o candidato aprovado.

### Banca Examinadora:

---

Prof. Dr. Jorge Madeira Nogueira – Membro Interno  
Departamento de Economia – UnB

---

Prof. Dr. Antônio Nascimento Júnior – Membro Interno  
Departamento de Administração – UnB

---

Prof. Dr. Roberto de Góes Ellery Júnior – Membro Interno  
Departamento de Economia – UnB

*Às minhas filhas, Catharina e Isadora, que me motivaram com suas curiosidades espontâneas e me desafiam a ir além todos os dias.*

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente, meus agradecimentos à minha família, pela minha formação acadêmica e de caráter. Em especial, à minha companheira Camila que me acompanhou e apoiou em mais um desafio.

Agradeço também aos professores do Departamento de Economia da Universidade de Brasília, mas principalmente aos professores Pedro Zuchi e Jorge Madeira Nogueira que me conduziram ao desfecho dos meus estudos, com sabedoria e maestria.

Ainda, tenho que agradecer aos colegas da Controladoria-Geral do Distrito Federal que serviram de suporte nas horas mais sombrias, mas que sempre apoiaram os estudos e me lembravam do quanto esse título é importante, não só para mim, como também para a Instituição.

## RESUMO

Este trabalho teve como objetivo analisar os padrões de ocupação das terras no Distrito Federal em torno do centro planejado que, inclusive, devido às restrições urbanísticas, fizeram proliferar as ocupações irregulares de terras urbanas, mesmo para moradias da média e alta renda. Para entender e explicar essas ocupações por moradias nas regiões administrativas do DF, utilizou-se os conceitos econômicos teóricos de *bid-rent* que prevê que as atividades econômicas ofertam lances diferentes por um imóvel, com determinado tamanho e localização, em torno de um centro de negócios, de acordo com sua renda. A partir desse conceito, buscou-se avaliar a valorização dos aluguéis nessas regiões, de acordo com a distância do Plano Piloto, mesmo em áreas irregulares. A pesquisa utilizou dados coletados em estudos acadêmicos, normas, documentos técnicos e diagnósticos de institutos de pesquisa. Com base nessas informações identificou-se quatro indicadores responsáveis por delinear a escolha dos agentes por determinada localização no Distrito Federal: a definição de propriedade; o déficit habitacional e a inadequação das moradias; as ações de fiscalização e controle; e o preço da terra. O estudo possibilitou identificar uma tendência de valorização por áreas mais próximas ao Plano Piloto, mesmo para regiões em situação irregular, como é o caso de Vicente Pires. Entretanto, devido às restrições urbanísticas e especificidades de cada uma dessas regiões administrativas, com base nos modelos teóricos utilizados, não foi possível observar um padrão na ocupação do território pelo recorte das regiões administrativas.

## **ABSTRACT**

This work aimed to analyze the patterns of land occupation in the Federal District around a planned center, due to urban restrictions, that was cause to proliferate irregular occupations of urban land, even for middle and high-income of social class. To understand and explain these housing occupations in the administrative regions of the Federal District, is used the theoretical economic concepts of bid-rent, which predict that economic activities give different bids for a property, with a certain size and location, around a center of business, according the business income. Based on this concept, we sought to assess the value of places in these regions, according to the distance from the Plano Piloto, even in irregular areas. The survey used data collected from academic studies, legal norms, technical documents and diagnoses from research institutes. Based on this information, were identified four indicators responsible for outline the choice of agents by a determined location in the Federal District: the definition of property; the housing deficit and inadequate housing; the land use control; and the price of land. The study enabled to identify a trend of valorization in closer areas to the Plano Piloto, even for regions in an irregular situation, as the case of Vicente Pires. However, due to urban restrictions and specificities of each of these administrative regions, based on the theoretical models used, it was not possible to observe a pattern of occupation of the territory by the view of the administrative regions.



## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Crescimento populacional do DF e do Brasil de 1960 a 2019.....	52
Tabela 2 - Custo Unitário Básico - CUB da construção civil - Distrito Federal – 2013 a 2020 – Padrão Normal – (R\$/m <sup>2</sup> ) – valores correntes.....	73
Tabela 3 – Características das Administrações Regionais do Distrito Federal: população, renda per capita mensal, distância para o centro e tempo de deslocamento.....	77
Tabela 4 – Despesa com habitação por faixa de renda no DF em 2018.....	79
Tabela 5 - Preço médio de venda (R\$/m <sup>2</sup> ) por Região Administrativa, referente 2020, a partir de dados imobiliárias do Distrito Federal .....	80
Tabela 6 – Valor das vendas diretas de imóveis pela TERRACAP, área licenciada, alvará de construção e carta de habite-se nas regiões administrativas mediante licitação entre 2016 a 2020. ....	83
Tabela 7 - Regularização de áreas no DF nos anos de 2016 a 2020 aprovados pelo CONPLAN.....	84
Tabela 8 - Indicadores das Regiões Administrativas do Plano Piloto, Vicente Pires, Guará e Águas Claras.....	87
Tabela 9 - Utilidade do trabalhador ou localidade em que é indiferente o custo de habitação e deslocamento.....	88
Tabela 10 - Restrição de consumo habitacional – em m <sup>2</sup> .....	89
Tabela 11 - Percentual do terreno em relação ao valor de mercado do imóvel .....	90
Tabela 12 - Diferença percentual entre o valor do aluguel e valor de venda do imóvel .....	91
Tabela 13 - Gradiente do preço dos terrenos.....	91
Tabela 14 - Gradiente do valor de mercado dos imóveis .....	92
Tabela 15 - Gradiente do aluguel ou percentual de mudança do aluguel do solo por km .....	92

## **LISTA DE QUADROS**

Quadro 1 - Comissões Parlamentares de Inquérito que visaram apurar irregularidades na destinação de terras públicas urbanas no DF .....	67
---	----

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Esquema básico de agentes na formação da renda urbana .....	27
Figura 2 – Funções do lance máximo de aluguel e o uso do solo na cidade monocêntrica.....	35
Figura 3 - Efeito no mercado com a limitação na construção de edifícios.....	36
Figura 4 - Terrenos não registrados por RA (%) .....	62
Figura 5 - Composição do déficit habitacional 2015 - regiões metropolitanas e DF ..	64
Figura 6 - Despesa empenhada com pessoal e total empenhado do DF Legal (AGEFIS) entre 2014 a 2019 (em milhões) .....	70
Figura 7 - Força de trabalho da AGEFIS/DF Legal entre 2014 e 2019 – Carreira Auditoria de Atividades Urbanas (Auditor de Atividades Urbanas e Auditor de Fiscalização de Atividades Urbanas).....	70
Figura 8 - CUB/m <sup>2</sup> - padrão normal - dez/20 – por Unidades da Federação (R\$/m <sup>2</sup> )	74
Figura 9 – Administrações Regionais a partir do centro de Brasília .....	75
Figura 10 - Densidade populacional urbana no Distrito Federal 2018 de acordo com a distância .....	76
Figura 11 - Distribuição percentual da população do Distrito Federal de acordo com a distância .....	77
Figura 12 - Valor do m <sup>2</sup> de venda de imóveis de acordo com a distância para o centro de Brasília .....	81
Figura 13 - Valor do m <sup>2</sup> de aluguel de imóveis de acordo com a distância para o centro de Brasília .....	81
Figura 14 - Renda per capita mensal por Região Administrativa - em 2018, de acordo com a distância ao centro de Brasília.....	82

## **LISTA DOS APÊNDICES**

APÊNDICE A – Normas Comentadas (1850-1987)

APÊNDICE B – Normas Comentadas (1988-2020)

APÊNDICE C – Dinâmica de criação e extinção do órgãos e entidades do DF

APÊNDICE D – Identificação dos Stakeholders

APÊNDICE E – Variáveis consolidadas das Administrações Regionais

## **LISTA DOS ANEXOS**

ANEXO A – Regularização de Imóveis no Distrito Federal, aprovados pela CONPLAN, de 2015 a 2020

## LISTA DE SIGLAS

AGEFIS – Agência de Fiscalização do Distrito Federal  
ARIS – Áreas de Regularização de Interesse Social  
CAESB – Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal  
CEB – Companhia Energética de Brasília  
CF – Constituição Federal  
CLDF – Câmara Legislativa do Distrito Federal  
CODEPLAN - Companhia de Planejamento do Distrito Federal  
CONPLAN – Conselho de Planejamento e o Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal  
CPI – Comissão Parlamentar de Inquérito  
DF LEGAL – Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal  
FIPEZAP – Índices FipeZap de preços de Imóveis Anunciados  
GDF – Governo do Distrito Federal  
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
IBRAM – Instituto Brasília Ambiental  
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano  
LODF – Lei Orgânica do Distrito Federal  
MPDFT – Ministério Público do Distrito Federal e Territórios  
NOVACAP – Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil  
PCDF – Polícia Civil do Distrito Federal  
PDAD – Pesquisa Distrital por Amostragem Domiciliar  
PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial  
RA – Região Administrativa  
RIDE – Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno  
SCIA – Setor Complementar de Indústria e Abastecimento  
SEDUH – Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação  
SIA – Setor de Indústria e Abastecimento  
SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil  
SISPLAN – Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
SITURB – Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal

TAC – Termo de Ajustamento de Conduta

TCDF – Tribunal de Contas do Distrito Federal

TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília

TCU – Tribunal de Contas da União

TJDFT – Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios

UH – Unidade Habitacional

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>21</b>
<b>2</b>	<b>ACESSO AO ESPAÇO GEOGRÁFICO NA ANÁLISE ECONÔMICA.....</b>	<b>24</b>
2.1	Tratamento histórico das teorias econômicas da terra .....	24
2.1.1	Teoria utilitarista .....	24
2.1.2	Tratamento econômico da terra urbana – localização das atividades econômicas (teorias clássicas de localização) .....	28
2.1.3	Curva de <i>bid-rent</i> .....	33
<b>3</b>	<b>OCUPAÇÃO DE TERRAS .....</b>	<b>42</b>
3.1	Conceitos do direito de propriedade e acesso urbano .....	42
3.1.1	Propriedade como definição de direitos .....	42
3.1.2	Quando invadir compensa?.....	46
3.1.3	Formas alternativas de acesso à terra no meio urbano.....	48
3.2	Revisão histórica da ocupação do Distrito Federal e criação das Cidades Satélites e ocupações informais.....	51
3.3	Estudos sobre ocupação de terras no Distrito Federal.....	54
<b>4</b>	<b>INDICADORES DA OCUPAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL .....</b>	<b>59</b>
4.1	A definição de propriedade no Distrito Federal.....	60
4.2	Déficit Habitacional e inadequação de moradias no Distrito Federal.....	63
4.3	Ações de Fiscalização e Controle .....	65
4.4	Comportamento do Preço da Terra no Distrito Federal .....	71
<b>5</b>	<b>APLICAÇÃO DA TEORIA DE <i>BID-RENT</i> NO DISTRITO FEDERAL .....</b>	<b>75</b>
5.1	Padrões de ocupação no Distrito Federal e a teoria econômica .....	75
5.2	Aplicação da teoria do <i>bid-rent</i> em Vicente Pires, Águas Claras e Guará.....	85
<b>6</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>94</b>
	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>96</b>
	<b>APÊNDICE A – Normas Comentadas (1850-1987) .....</b>	<b>103</b>
	<b>APÊNDICE B – Normas Comentadas (1988-2020).....</b>	<b>107</b>



<b>APÊNDICE C – Dinâmica de criação e extinção dos órgãos e entidades do DF</b>	
<b>130</b>	
<b>APÊNDICE D – Identificação dos Stakeholders.....</b>	<b>131</b>
<b>APÊNDICE E – Variáveis consolidadas das Administrações Regionais .....</b>	<b>135</b>
<b>ANEXO A – Regularização de Imóveis no Distrito Federal, aprovados pela CONPLAN, de 2015 a 2020.....</b>	<b>137</b>

## **1 INTRODUÇÃO**

O mercado de terras urbanas tem características únicas que o diferenciam de outros mercados, pois é uma mercadoria irreproduzível, inamovível, indestrutível e indispensável, o que faz com que se comporte de forma muito diferente de outras mercadorias. Ao mesmo tempo o mercado de terras deve cumprir uma função social, redistribuindo os benefícios do espaço urbano para as camadas excluídas desse mercado de imóveis. A provisão de habitações insuficiente, para as variadas rendas, restringe o acesso à moradia para grande parte da população, obrigando recorrer à informalidade.

Esse processo de expansão urbana, baseado em formação de loteamentos irregulares ou clandestinos é amplamente utilizado nas cidades brasileiras e latino-americanas, à margem das leis e com grandes consequências ambientais, fundiárias, econômicas, políticas, urbanísticas, administrativas e outras. Do outro lado, o que se vê é a incapacidade do poder público em atuar na democratização do acesso à terra, tanto de maneira preventiva, como de maneira corretiva, após a instalação do loteamento irregular.

Especificamente, o Distrito Federal tem um histórico de ocupação informal das terras sem haver ação institucional para lidar com a disputa de espaço de terras urbanas, muito devido à questão política singular no país, em que, no período democrático, somente em 1990 passou a eleger seus governantes e, nesse período, hegemonicamente, um grupo político esteve à frente do poder executivo distrital, convivendo com instituições moderadoras ainda insipientes, que deu espaço a políticas clientelistas na gestão das terras do DF.

A situação é agravada com situação peculiar do DF por haver grande área central classificada como título de Patrimônio Cultural da Humanidade da UNESCO, que ao mesmo tempo preserva o Plano Piloto, mas que também limita as opções de políticas nessas áreas para absorver o crescimento orgânico e espontâneo da cidade, que gera impactos no valor da terra e exclusão social do centro da capital. Mas é exatamente nessa região planejada que se concentra quase 50% das vagas de

emprego do Distrito Federal, o que gera uma forte pressão imobiliária por residências próximas a esse centro, sendo elas formais ou informais.

Ainda, contribuindo para a limitação orgânica da região, o plano urbano do Distrito Federal, além de estabelecer limitações de pavimentações para edificações, também possui setores para atividades pré-determinadas, como setor hoteleiro, setor de indústrias, setor bancário, setor de embaixadas e outros.

O presente trabalho tem por objetivo investigar os padrões de ocupação e uso do solo no DF nas áreas adjacentes ao Plano Piloto, especificamente quanto à distribuição das moradias, tanto formais quanto às informais, dentro de um contexto de políticas habitacionais específicas para uma cidade planejada. Busca-se com o presente trabalho responder a seguinte questão: “apesar dos limites urbanísticos há um padrão nas ocupações das moradias nas terras urbanas do Distrito Federal?”.

Também, de maneira reflexa, pretende-se ainda investigar as variáveis que contribuem para a distribuição das ocupações urbanas legais e ilegais no Distrito Federal.

O que se espera é identificar as diferenças entre os padrões de ocupações habitacionais formais e informais, com restrições urbanísticas, bem como entender como certas medidas estatais são incentivadoras ou inibidoras ao comportamento do agente racional para a consumação de atos ilegais na ocupação do solo, utilizando o conceito de *bid-rent*.

O primeiro capítulo resgata os conceitos econômicos pertinentes para explicar o acesso ao espaço geográfico por meio de duas correntes de pensamento econômico: a teoria utilitarista e a teoria do valor-trabalho. A teoria utilitarista, que a partir dos estudos pioneiros de Von Thünen estuda a conformação espacial dos agentes (ou atores) no espaço urbano, relacionada à ideia de localização. A teoria valor-trabalho remonta a Adam Smith, David Ricardo, Malthus e, posteriormente Karl Marx na elaboração da teoria da renda da terra. A partir da evolução dessas teorias apresentaremos a teoria de *bid-rent* que representa a disposição a pagar por determinado lote num local determinado.

O capítulo 3 descreve os conceitos de formação da propriedade urbana e como especificamente isso se dá no Distrito Federal. Também, são resgatados os estudos sobre a ocupação de terras no Distrito Federal.

No capítulo seguinte, são apresentadas as variáveis definidoras da ocupação urbana do DF e como essa dinâmica entre essas variáveis resultou num cenário de contraste entre o planejado e o informal ou ilegal.

Por fim, o último capítulo utiliza apresenta os conceitos econômicos que explicam a ocupação urbana no DF, tendo como parâmetro teoria de *bid-rent*. Para tanto, utilizamos exemplos de Regiões Administrativas com diferentes realidades, mas com indicadores de renda e distância similares para verificar como a teoria econômica explica a formação urbana, formal e informal.

## **2 ACESSO AO ESPAÇO GEOGRÁFICO NA ANÁLISE ECONÔMICA**

### **2.1 Tratamento histórico das teorias econômicas da terra**

#### **2.1.1 Teoria utilitarista**

A renda da terra foi e é ainda motivo de grande debate no campo acadêmico. Algumas correntes do pensamento econômico foram desenvolvidas a partir da teoria de David Ricardo, que, de acordo com Lenz (2008), com sua teoria dos rendimentos decrescentes, mostrou conexões entre a renda da terra, a taxa de lucro e com a acumulação de capital, bem como apresentou o consequente antagonismo entre os proprietários de terra e os capitalistas.

No contexto histórico da Inglaterra no início do século XIX, em que havia um debate sobre a sobretaxação ou não de grãos importados, de um lado, favorável à sobretaxação estava o economista Thomas Malthus que achava justo o imposto sobre o grão importado, pois os baixos preços reduziriam os salários dos trabalhadores e a renda dos produtores agrícolas e donos de terras, o que resultaria em prejuízo às vendas dos produtos manufaturados. David Ricardo, por outro lado, acreditava no livre comércio, e que o protecionismo levaria à estagnação da economia do Reino Unido e somente enriqueceria ainda mais os donos de terras.

Por meio desse embate de ideias entre os autores surgiu a teoria da renda baseada nos rendimentos decrescentes no cultivo das terras, o que significa que os diferentes graus de produtividade da terra exigiriam maior quantidade de trabalho para produção, elevando o preço do produto que por sua vez geraria a renda. Mas à medida que houvesse mais aplicações de trabalho na mesma quantidade de terra, menor seria a produção, pois a fertilidade da terra seria decrescente e, cada vez mais seriam utilizadas as terras menos férteis que, por sua vez, resultaria na escassez crescente de terra, devido à oferta ser inelástica. Essa diferença entre a produção em uma terra inicialmente mais fértil para num segundo momento passar a cultivar nessa terra menos fértil ou com a localização menos favorável, com o emprego de mais capital

para se alcançar o mesmo produto, geraria diferença entre as rendas das terras que é o conceito de renda diferencial (LENZ, 2008; REIS E SANTIN, 2007).

Posteriormente, Karl Marx, ao produzir sua obra “O Capital”, com base em seu interesse em questionar a renda diferencial de Ricardo e na necessidade da comprovação da renda absoluta, elaborou sua teoria da renda da terra por meio da qual se estabelecem as condições de troca das mercadorias e a concorrência entre os capitais. Marx, em uma tentativa de considerar as especificidades da terra agrícola e de seu mercado, resgata dos estudos de David Ricardo e incorpora em sua Teoria da Renda da Terra a importância da distância relativa e da fertilidade do solo como princípios de análise da valorização do espaço (LAGES, 2020).

Para Marx a geração da renda diferencial não decorria das condições naturais, mas sim resultado da produtividade acrescida do trabalho humano sobre a base natural. Para ele, o direito de propriedade privada da terra não era o motivo de existência dessa renda, pois a posse habilitaria o proprietário fundiário a apropriá-la, já que o lucro suplementar ainda existiria mesmo que fosse suprimida a propriedade da terra (LENZ, 2008). Diferentemente da renda diferencial, a renda absoluta seria justificada pela existência da propriedade privada da terra, constituindo-se num excedente de valor sobre o preço de produção, representando a diferença entre o preço de mercado e o preço da produção, atingindo seu máximo quando o preço de mercado atingir o valor da mercadoria.

Segundo Marx, as duas formas da renda, a renda diferencial e a absoluta, seriam as únicas rendas normais dentro do modo de produção capitalista e o somatório das duas constituiria a renda total da terra. A renda de monopólio, que Marx entendeu não ser importante pois se tratava de um eventual desajuste na oferta e demanda, tinha como suporte a escassez do solo que seria uma barreira para a ampliação da produção, gerando sobrepreço dos bens produzidos na terra que, por sua vez, seriam convertidos em renda e comporia a renda total.

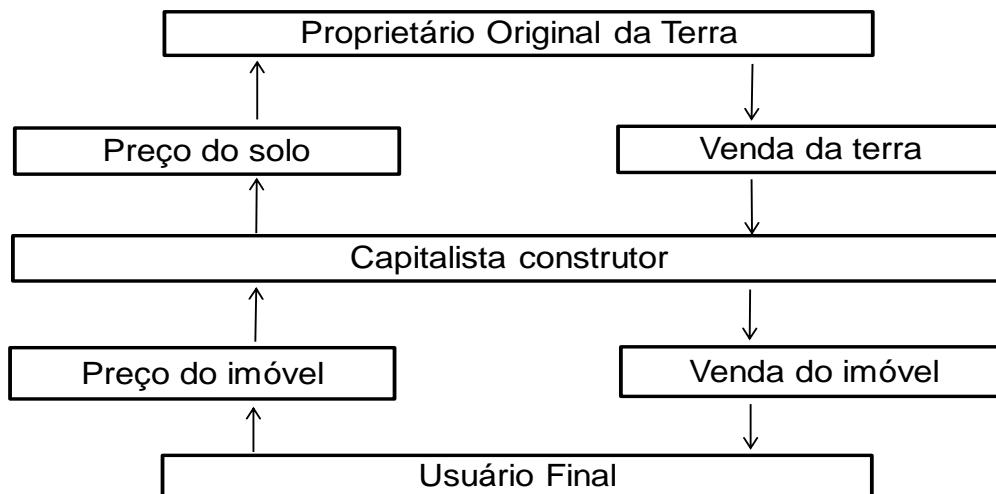
Ao apresentarmos a Teoria Geral da Renda da Terra de Marx, exibimos as ferramentas teóricas fundamentais para entendermos o papel social da terra no capitalismo. Entretanto, essa teoria foi elaborada para compreender especificamente

a renda percebida em terras agrícolas. Quando essas teorias foram concebidas, a propriedade dos terrenos em cidades tinha um peso inexpressivo. Como destaca Jaramillo Gonzalez (2010) é evidente a inconveniência de transpor automaticamente esses instrumentos de análise para o exame de diferentes casos de propriedade territorial, como é o caso da terra urbana. O que deve ser feito, para tanto, é separar as formulações de Marx sobre componentes mais gerais daqueles aplicados somente para o caso agrícola.

Ao longo da história, as cidades têm sido lugar de intercâmbio comercial e o surgimento do capitalismo, bem como consolidação desse processo se deve a esse fluxo de pessoas nas cidades com diferentes interesses. O espaço construído foi inicialmente pensado para esse processo de circulação de mercadorias nas suas diferentes modalidades. Mas por outro lado, também, a cidade é uma concentração de pessoas que lá habitam de maneira permanente, gerando a necessidade de abrigar diferentes estruturas de produção, comércio e moradia.

Nesse contexto, a terra urbana é apenas suporte de uma série de atividades produtivas e sociais estruturadas e interdependentes que tendem a ser executadas de maneira privilegiada devido à distribuição espacial. Não é somente um espaço construído ou edificado que, chamado por Jaramillo Gonzalez (2010) de articulação primária, cujo funcionamento é semelhante à exploração da terra rural, que no conceito de Marx compreende a renda diferencial, absoluta e de monopólio. As relações do solo com os processos econômicos de ocupação e consumo desse espaço edificado, por moradias, comércio e indústria, é chamado por ele de articulação secundária da terra, que em conjunto com a articulação primária, acarreta numa renda urbana. Ou seja, inicialmente o proprietário da terra vende ao construtor que por sua vez vende o imóvel ao usuário final, para a estruturação do espaço urbano, conforme apresentado na Figura 1.

**Figura 1** - Esquema básico de agentes na formação da renda urbana



Fonte: Jaramillo Gonzalez (2010)

A construção é um primeiro processo para a circulação desse bem que depois ascende ao processo de produção. O espaço construído, quando produto e enquanto mercadoria, resultado de um processo de produção, possui um valor de uso. Já o cumprimento dessa função, necessária para o desenvolvimento das atividades, implica no desgaste e destruição gradual do espaço construído que reduz paulatinamente o valor de uso desse bem e deve ser um processo de consumo dele mesmo. Essa dinâmica de possibilidade de desenvolvimento das atividades urbanas é o que permite pensar que elas têm a ver com a estruturação das rendas da terra na cidade.

A renda urbana então, considera as características dos terrenos para sua verticalização, como a localização, condições geomorfológicas e disponibilidade de infraestrutura, bem como complementarmente considera também o consumo do espaço construído num ambiente competitivo em busca de proximidade às amenidades urbanas ou localidades privilegiadas. Essas áreas privilegiadas são determinadas pelo mercado, pois os consumidores estão dispostos a pagar uma renda de monopólio por aquela localidade, seja em função de uma condição individual ou necessidade em função da atividade econômica (GONÇALVES, 2018).



Na renda fundiária urbana, diversos agentes interagem para produzir o urbano, mas em muitos casos não fica claro os reais processos desempenhados por esses agentes, em especial o Governo e o Capital referente ao setor imobiliário. Assim, é difícil, no caso urbano, definir exatamente o que seria a renda fundiária, mas que para tanto, devem ser acrescentados outros elementos ao processo de definição, como, a obsolescência espacial urbana, as relações políticas e jurídicas, a acessibilidade, entre outros fatores. De acordo com Gonçalves (2018) a renda age como artifício racional que seleciona usos do solo em determinada localização, por via de lances competitivos conduzindo ao conceito de *bid-rent* que será tratado posteriormente.

Ou seja, o processo capitalista acaba por valorizar a terra, como propriedade, sendo o seu preço, um mecanismo eficaz de captação de parte do trabalho social sobre aquele espaço. Os preços do solo podem ser uma explicação espontânea dos entrelaçamentos das atividades urbanas e outros determinantes, como os de aproximação geográfica e infraestrutura, mas que também decorrem de preferências e interesses individuais.

### **2.1.2 Tratamento econômico da terra urbana – localização das atividades econômicas (teorias clássicas de localização)**

A localização é um dos componentes essenciais no mercado de terras, especialmente na composição da renda fundiária urbana e na composição do preço da terra. Já o preço da terra, no processo de produção de edificações urbanas, é o elemento do qual os agentes econômicos ligados ao mercado imobiliário extraem lucros e juros (GONÇALVES, 2018). Para Vilaça (2001) o elemento principal para a formação dos preços é a localização ou a renda de localização no espaço urbano. Para o autor a terra urbana também apresenta um valor de uso, proveniente da função da propriedade do espaço urbano que estabelecem relações entre si, e tem a capacidade de aglomerar e combinar os meios de reprodução da formação social e econômica nos sistemas urbanos.

Assim, pela razão acima, os modelos de localização buscavam conhecer os motivos de certos padrões da localização de atividades econômicas, de forma a

relacionar a localização das instalações de produção com o mercado consumidor. Johann Heinrich von Thünen (1783-1859), em sua obra clássica, 'O Estado Isolado', publicado em 1826, é considerado pioneiro na teoria da localização das atividades econômicas e seu modelo serviu de base para diversos estudos e modelos posteriores sobre a localização das atividades no espaço urbano.

Von Thünen buscou explicar, por meio de equações matemáticas, o padrão das atividades agrícolas em torno das cidades alemãs e como o preço da terra variava entre os locais, dependendo das características, como as condições do solo e relevo, dentre outros fatores, mas que a característica principal era, para ele, o custo de transporte para o mercado consumidor.

Também, em sua análise, Thünen tentou demonstrar como o mercado competitivo de terras poderia estruturar o uso do solo. Ao destinar uma porção de terra próxima à cidade para uma determinada cultura, os custos de produção das outras culturas são afetados indiretamente, pois elas são forçadas a ser cultivadas mais longe. Nesse modelo, as atividades agrícolas que ocupassem áreas próximas ao centro urbano seriam aquelas com altos custos de transporte ou alto valor de retorno por unidade de área. Já as atividades localizadas em áreas distantes seriam aquelas com menor custo de transporte ou que necessitassem de maior extensão de terra para o cultivo (THISSE, 2011).

Assim, cultiva-se nas terras mais próximas o produto que utiliza o solo do modo mais vantajoso, ou seja, aquele que proporciona a maior renda fundiária, entendida por Thünen, como o rendimento da exploração, diminuído os juros do valor das construções, cercas e todos os outros objetos que podem ser separados do solo (ALBERGARIA, 2005).

Como destaca Thisse (2011), a originalidade da análise de Thünen está em não considerar a terra uma *commodity* cujo preço é definido pela interação de compradores e vendedores, pois, para o autor, a terra está destinada a uma atividade. Sendo assim, para o produtor definir o lance para determinado lote, deverá considerar o custo e facilidade de transporte de sua produção, bem como a quantidade de terra necessária para sua cultura. Como resultado desse processo de lances, a alocação

das terras será realizada de acordo com um padrão, conhecido como anéis concêntricos, onde cada um dos aros será especializado em uma determinada cultura e o preço da terra diminui em cada anel à medida que aumenta a distância para a cidade mercado (THISSE, 2011). Esse processo de lances, levou aos seus sucessores, a desenvolver o conceito da função *bid-rent*, que descreve o preço máximo que um agente se dispõe a pagar para ocupar um local.

Na sucessão da teoria clássica da localização, após Von Thünen, adveio o modelo da localização industrial de Alfred Weber que teria como objetivo determinar o local onde deveria se localizar uma determinada atividade industrial de acordo com vantagens oferecidas por certos locais em função da redução dos custos envolvidos na produção de manufaturas. Para Weber, a decisão da localização das atividades industriais decorreria da ponderação de três fatores: custo do transporte, custo da mão-de-obra e vantagens associadas à aglomeração e desaglomeração (FERREIRA, 1989, apud MONASTERIO e CAVALCANTE, 2011).

Para Weber, os custos totais são definidos, grande parte, pelo custo do transporte. Assim, a localização das empresas resultaria do balanceamento entre os custos de transporte por unidade de distância da matéria prima e do produto transformado. Ou seja, a localização ocorre onde os custos de transporte das matérias primas e do produto transformado atingir o nível mínimo. No caso do custo de transporte dos insumos for maior do que do bem final, para mitigar o custo de transporte mais alto, a firma se localiza o mais próximo possível da fonte de insumos. Da mesma maneira, alternativamente, a empresa poderia instalar-se num ponto mínimo de custos de transporte junto à bacia de empregos, caso a locação da mão-de-obra for mais importante. No caso de vários fornecedores de matérias-primas, considera-se o peso dos insumos e do produto final, custo de transporte, distância entre as variáveis e o mercado consumidor, resultando numa equação representada por meio do triângulo locacional de Weber (ALBERGARIA, 2005).

Em seguida, nessa corrente locacional, Walter Christaller tentou responder à questão sobre como podemos encontrar uma explicação geral quanto ao tamanho, número e distribuição das cidades. O objetivo dele era desenvolver uma teoria da distribuição geográfica das cidades e da localização dos serviços urbanos. A teoria

desenvolvida por ele sobre os sistemas de distribuição muito se assemelha e se complementa com a teoria de August Lösch que privilegiou a análise dos sistemas de produção industrial, mas que, relativamente ao problema de organização espacial, o ponto de vista de um e outro é, em grande medida, coincidente. Os dois autores dispensaram maior atenção à questão de compatibilizar os interesses dos produtores com dos consumidores, maximizando o lucro, com a maximização da área de mercado, bem como os pontos de atração (e economias de aglomeração) e pontos de concorrência.

Christaller explica a tendência dos estabelecimentos produtores, se localizarem em lugares centrais onde também vivem parte dos seus consumidores. Ele preconiza que os bens e serviços têm uma hierarquia, de acordo com sua importância, ou seja, quanto os consumidores recorrem a esse produto ou serviço, sendo que os mais frequentes, se localizam mais próximos aos consumidores e a produção desses bens tende a ser maior (ALVES, 2005). A teoria de Lösch considera que as empresas buscarão áreas próximas aos consumidores e, à medida que aumenta a distância a procura diminuirá devido ao aumento do preço decorrente dos custos de transporte. Diferentes bens e tecnologias gerarão distintas redes hexagonais com áreas de mercado ditado pelas economias de escala e pelos custos de transporte desses bens (ALBERGARIA, 2005).

O norte-americano Walter Isard, ao publicar sua obra *Location and Space Economy*, em 1956, foi o primeiro a produzir em inglês algo no âmbito da teoria da localização, disponibilizando os conceitos dos autores alemães aos economistas de língua inglesa. Sua produção teórico-metodológica integrou o modelo de von Thünen com os conceitos da microeconomia: maximização de lucro e a minimização de custos (CLEMENTE e HIGACHI, 2000).

A intenção de Isard foi confrontar o que fora previsto por meio dessas teorias e propor novos fatores de localização objetivando aumentar o seu grau de adequação à realidade das cidades reais, pois as teorias anteriores consideraram o espaço de maneira uniforme e fictícia sem os obstáculos físicos, sociais e econômicos. A localização de uma empresa no mundo real é o resultado de um processo histórico complexo e contraditório de negociação e escolhas que esses agentes econômicos

participam. Através do conceito de insumos de transporte o modelo de Isard possibilitou equacionar a questão locacional, apontando o efeito da distância sobre as interações espaciais (PARNREITER, 2018).

Segundo Pólese (1998) Isard também abordou o trabalho do economista francês François Penoux, dos anos 50, sobre o conceito de polo de desenvolvimento de uma cidade que, através das economias de aglomeração, desencadeia-se um processo autônomo de desenvolvimento. Essas despesas efetuadas num setor produtivo estimulam despesas noutros setores, devido ao que se designa por efeitos multiplicadores, que serão mais importantes, quanto mais integrada estiver a economia e a proximidade geográfica é um fator poderoso de integração econômica o que incorre na multiplicação das trocas. Em outras palavras, a concentração espacial das transações comerciais implica num ganho de produtividade e aumento da renda.

Ainda, nos anos 50, Hirschman (1958) e Myrdal (1957), desenvolveram os modelos de centro-periferia que estabelecia um efeito concentrador das atividades no “centro” onde se localizariam as atividades manufatureiras e a periferia teria apenas atividades primárias ou de pouco valor agregado (CRUZ, 2011).

Mesmo em teorias recentes, quando Krugman (2002) realiza uma releitura de seus predecessores, o custo de transporte permanece sendo um fator de concentração geográfica da produção e para a formação de centros e periferias. À medida que os custos de transporte caem, acaba a necessidade de a localização ficar próxima aos mercados e a produção dispersará. Ainda, Krugman mostra os efeitos positivos da aglomeração sobre a produtividade e as consequências adversas dessa aglomeração, como aumento do custo de transporte, do custo do aluguel e no tamanho da cidade, o que tenderá a gerar a desaglomeração.

O entendimento recente é que o fator localização na cidade está associado ao fator da terra-mercadoria, isto é, não há terra-mercadoria sem considerarmos a sua localização. Assim, entende-se que a teoria utilitarista ou da localização e a teoria do valor-trabalho são dependentes entre elas, pois o processo de produção capitalista valoriza a terra na forma de propriedade, captando sua mais valia e, como mercadoria,

comporta ao mesmo tempo um valor de uso e um valor de troca, sendo a localização um dos valores de uso da terra-mercadoria (GONÇALVES, 2018).

Hoje, a economia quase que abandonou completamente a noção da necessidade de uma teoria específica para tratar a renda da terra. Lenz (2008) credita, em parte, essa perda de importância à substituição da teoria clássica do valor trabalho por uma nova concepção de valor, trazida pela teoria marginalista, que passou a ter quase que a hegemonia dentro da teoria econômica contemporânea. Essa teoria marginalista se baseia na ideia de que o valor econômico resulta da utilidade marginal. Entretanto a teoria valor trabalho ainda é um importante instrumento teórico necessário para a realização de análises específicas dessa categoria econômica: renda da terra.

### **2.1.3 Curva de *bid-rent***

O modelo de Von Thünen trata do padrão de ocupação do solo por atividades agrícolas sendo os custos de transporte variável-chave na decisão de localização ao longo do espaço. Adaptado ao ambiente urbano, esse conceito deu o contorno do modelo conhecido como de cidade monocêntrica, que trata dos padrões de ocupação do solo exclusivamente urbano pelas famílias moradoras na cidade em torno de um único centro de negócios ou empregos, mantendo-se a importância dos custos de transporte que, no caso, são tratados como os custos de deslocamento da casa para o trabalho.

No contexto urbano, a teoria foi desenvolvida por Alonso (1964), Mills (1967) e Muth (1969), culminando no modelo de Alonso-Muth-Mills (AMM). Esses autores são considerados os fundadores da economia urbana cujo principal objetivo é explicar a estrutura interna das cidades, ou seja, como o solo é distribuído entre as diversas atividades e por que as cidades possuem um ou vários CBDs (área central de negócios ou *Central Business District*). Alonso (1964) ao adaptar o modelo de Thünen introduziu o conceito de curvas de *bid-rent*, ou seja, a máxima disposição a pagar pelo imóvel com determinado tamanho e localização.

Segundo O'Sullivan (2012), o conceito de *bid-rent* adota que o preço do solo no mercado é o valor atual dos pagamentos anuais do preço de aluguel do solo. Assim, para o autor o valor de mercado do solo é igual ao valor atual do fluxo de renda de aluguel do solo. No mercado agrícola seria o valor cobrado pelo proprietário da terra por acre para que o agricultor cultive nessa terra determinado produto agrícola.

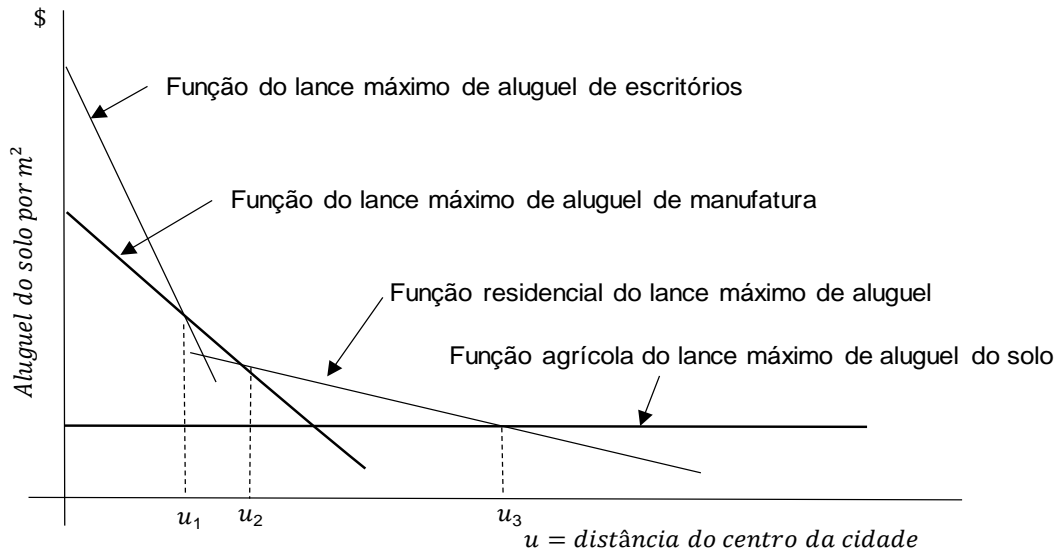
Nessa dinâmica, o solo é alocado para quem der o lance mais alto. Diferentes atividades apresentam diferentes inclinações para as funções de *bid-rent* (Figura 2). Os escritórios se localizarão em locais mais próximos ao centro da cidade, pois os lances de aluguel superam os lances dos fabricantes pelo solo do centro da cidade, tendo em vista que os escritórios dependem mais do contato direto com o cliente, resultando numa função de lance máximo de aluguel mais íngreme.

A atividade manufatureira tem custo relativamente baixo para transportar seus produtos para o mercado varejista que tende a se localizar no centro da cidade. As empresas, em um mercado competitivo, se localizarão onde o lucro adicional pela localização for zero, pois, se não, outra empresa poderia aceitar lucro menor por aquela localização. Evidente que as empresas podem ajustar os fatores de produção (terra, capital e trabalho) e variar o nível de produção por unidade de terra e, nessas localidades, estarão as atividades que intensificam a utilização de outros fatores não-terra.

Já para as moradias, a função apresenta a menor declividade, tendo em vista o *trade off* do custo de deslocamento casa/trabalho e tamanho da moradia. Ou seja, no contexto urbano a estrutura interna das cidades é definida de acordo com as preferências dos consumidores que ofertam um lance para se estabelecerem em determinado local e que, no equilíbrio, o preço da terra será igual ao lance mais alto, situação onde ninguém terá incentivo para se mudar.

A fronteira urbana dependerá do lance do produtor agrícola. E à medida que a população da cidade cresce, com um aumento da densidade e do aluguel urbano, há um aumento do valor do aluguel da terra rural o que pode resultar em aumento do custo da produção agrícola e conseqüente pressão para que aquela área se torne urbana.

**Figura 2** – Funções do lance máximo de aluguel e o uso do solo na cidade monocêntrica



Fonte: Adaptado de O'Sullivan (2012, cap. 7)

No contexto dessa teoria, o solo é considerado uma *comodity*, isto é, apresenta características uniformes e não definidas pelo produtor. Outra característica é a imobilidade e indivisibilidade do solo, ou seja, o consumidor não pode escolher a mistura de duas localizações.

A maximização da função depende da restrição orçamentária em um determinado nível de utilidade, ou seja, quanto cada consumidor está disposto a pagar pelo aluguel de um lote em determinada localização. Com base nesse conceito, explica-se a diminuição do preço da terra urbana à medida que aumenta a distância ao centro da cidade, como também explica a queda da densidade demográfica à medida que o centro se distancia com o aumento da propriedade, bem como se dá o desenvolvimento dos meios de transporte.

Ainda, segundo O'Sullivan (2012), a economia urbana explora as escolhas de localização das moradias e das firmas e entende que a mobilidade desses agentes é melhor capturada pelos modelos num prazo mais longo. O autor destaca cinco axiomas que assegura a fundação dos modelos econômicos da escolha da localização:

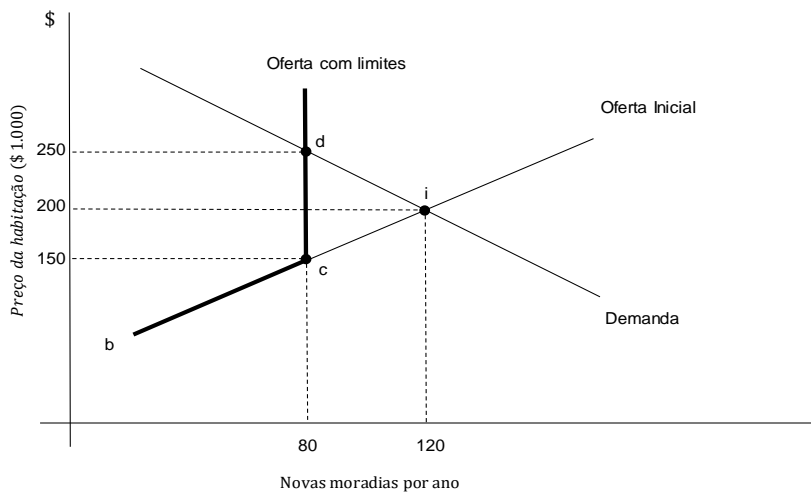


1. Os preços se ajustam para alcançar o equilíbrio locacional, ou seja, o equilíbrio ocorre quando ninguém tem mais incentivo para mudar.
2. Efeitos de auto reforço geram resultados extremos. O efeito do auto reforço é a mudança de algo que proporciona uma mudança adicional na mesma direção. O exemplo é a concentração de lojas de vendedores de carros em uma só localidade, o que atrai os consumidores, mas também faz com que as empresas se mudem para esse local.
3. Externalidades causam ineficiência. Externalidade ocorre quando algum dos custos ou benefícios de uma transação afeta alguém além da transação de compra e venda.
4. A produção está sujeita a economia de escala. A economia de escala ocorre quando o custo médio de produção decresce à medida que a produção aumenta.
5. Concorrência gera lucro econômico zero. Quando não há restrições para a entrada de firmas no mercado, novas firmas entrarão no mercado até o lucro econômico for zero.

Além disso, a teoria econômica (O'SULLIVAN, 2012) também é capaz de explicar como as ações institucionais de zoneamento ou limitação na construção de edifícios tem um efeito no preço e quantidade de moradias, alterando a função de oferta e demanda de imóveis, conforme observado na Figura 3.

A Figura 3 demonstra que o número de moradias por ano passou de 120 para 80. O novo equilíbrio passou do ponto *i* para *d*, onde o preço da moradia alcançou \$ 250.000. O ponto *c* apresenta o custo marginal de produção (\$ 150.000). A diferença entre o preço e o custo marginal (\$ 100.000) é o valor pago pelo construtor devido à licença para construir. Assim, as teorias econômicas também são capazes de explicar a influência de ações institucionais, dentre os quais o zoneamento e a limitação nas construções, sobre a configuração espacial urbana.

**Figura 3** - Efeito no mercado com a limitação na construção de edifícios



Fonte: O'Sullivan, 2012

### 2.1.3.1 Bid rent na perspectiva do construtor

Especificamente no contexto habitacional, a teoria de *bid-rent* se dá em dois momentos: primeiro, há o consumo da terra para a produção de moradias e, posteriormente, a aquisição dessas unidades habitacionais pelas famílias.

O lance máximo do construtor pelo aluguel do solo equivale ao excedente da renda total sobre o custo total. Há dois tipos de funções do lance máximo do aluguel do solo: uma quando a habitação produzida utiliza proporções fixas de insumos e a outra quando as empresas substituem insumos, substituindo terra por insumos não-terra, o que resulta na construção de edifícios mais altos, o que causa um aumento da densidade populacional na área central de uma cidade.

A função do lance máximo de aluguel do solo com proporções fixas de insumos é dada por

$$R(u) = \frac{(P(u) * Q) - K}{T} \quad (1)$$

Segundo O'Sullivan (2012), a função de lance máximo do construtor indica qual o valor do solo em diferentes locais e é dado pela renda total menos os custos não-terra. A renda total ( $R$ ) é igual ao preço de habitação ( $P$ ) vezes ( $Q$ ) que é a

quantidade de área construída, e o custo total é o custo não-terra ( $K$ ) mais o custo do solo ( $R$  vezes  $T$ ), sendo a área de terra ( $T$ ).

Entende-se que os custos dos insumos não-terra são os mesmos em diferentes localidades, mas há a possibilidade de alterar a combinação desses insumos, pois a medida que o preço do solo aumenta, as empresas de habitação produzem edifícios mais altos enquanto se aproxima ao centro da cidade.

Com a função de produção de moradias inclui-se edifícios com várias unidades habitacionais ao estabelecer uma relação entre a quantidade de capital investido e a quantidade de solo utilizada. Para a área de uma única habitação  $Q$  (em  $m^2$ ), ou quando ao ergue-se um edifício, divide-se a área de habitação em  $q$  unidades ( $Q/q$ ). Nesse modelo, os serviços de moradia que são multidimensionais, ou seja, consideram diversos atributos, como a metragem, garagem, quintal, vista panorâmica, qualidade do ar e outros, e são tratados como serviços de habitação  $H$ .

### **2.1.3.2 *Bid rent* na perspectiva dos usuários residenciais**

Assim, as firmas pagariam o aluguel da terra e as famílias pagariam o aluguel dos serviços de habitação. A função do preço de habitação indica quanto uma família está disposta a pagar pela moradia nos diferentes locais da cidade. Para isso, segundo O'Sullivan (2012) o modelo pressupõe o seguinte:

- a) um membro de cada família viaja ao trabalho no distrito central de negócios (CBD);
- b) viagens fora das viagens casa/trabalho são insignificantes;
- c) os serviços públicos e os impostos são iguais em todos os locais;
- d) as amenidades como, a qualidade do ar, temperatura, vista, são as mesmas em todos os locais;
- e) todas as famílias têm a mesma renda e os mesmos gostos para a habitação; e
- f) o custo de oportunidade do tempo de viagem é zero, ou seja, o custo é monetário, no nosso caso assumindo um valor por minuto de deslocamento.

Nesse caso, quanto mais distantes as residências do centro, maior o gasto com o deslocamento. Desse modo, o habitante que reside a uma distância  $u$ , o custo diário de deslocamento é  $tu$ , sendo  $t > 0$  e representa o custo de deslocamento.

Segundo O'Sullivan (2012), a localização é dada pela distância do trabalho ( $\Delta u$ ) vezes o custo de deslocamento em R\$/minuto ( $t$ ) e o custo de moradia por ( $\Delta P$ ) vezes o consumo de habitação em  $m^2$  ( $h$ ). Esse cálculo da indiferença locacional deverá ser zero:

$$\Delta P \cdot h + \Delta u \cdot t = 0 \quad (2)$$

Ao rescrever a equação da indiferença locacional (2), é possível demonstrar que a mudança no custo de habitação é proporcional à mudança negativa do custo de deslocamento:

$$\Delta P \cdot h = - \Delta u \cdot t \quad (3)$$

Tanto o preço de habitação ( $P$ ) quanto o consumo de habitação ( $h$ ) variam com a distância do centro da cidade ( $u$ ), de modo que há um trade off entre o custo das viagens casa/trabalho e o custo da habitação.

Entretanto, como destaca O'Sullivan (2012) o consumo de outros serviços ou mercadorias não habitacionais são sacrificados pelo consumo habitacional na localização escolhida. Assim, para incorporar essa substituição de consumo, substituímos  $h$  por  $h(u)$  na equação (3).

$$\frac{\Delta P}{\Delta u} = - \frac{t}{h(u)} \quad (4)$$

Para saber a velocidade que a função do preço de habitação decresce à medida que se afasta do CDB, divide-se os dois lados da equação anterior (4) por  $P$  (preço da habitação) para obter o gradiente do preço da habitação.

$$\frac{\Delta P/P}{\Delta u} = - \frac{t}{h(u) \cdot P(u)} \quad (5)$$

O gradiente do preço de habitação é igual ao custo de transporte por km, dividido pelo gasto habitacional.

A partir desse conceito, quão rápido os preços da terra residencial caem à medida que nos afastamos do CDB? Para isso calculamos o gradiente do aluguel, definido como a mudança percentual do aluguel do solo (ou valor de mercado) por km. O gradiente depende do preço dos imóveis e da importância relativa do solo na produção de habitação. O gradiente do aluguel é dado por:

$$\text{Gradiente de aluguel} = \frac{1}{\text{Fração do solo no valor do imóvel}} \cdot \text{Gradiente do preço dos imóveis} \quad (6)$$

Assim, na equação do gradiente de aluguel, quanto menor a parte do solo no valor do imóvel, maior a redução percentual do aluguel do solo para absorver a redução do preço de habitação.

Além disso, conforme preconiza a teoria, essa equação demonstra que quando mais se aproxima da área central de emprego (decrecendo  $u$ ), o preço da moradia aumenta, resultando na diminuição do consumo de moradia. Também, demonstra a declividade da função de acordo com a renda, pois, o aumento da renda, resultará no aumento tanto o valor de deslocamento  $t$  (custo de oportunidade das viagens casa/trabalho) quanto  $h$  (consumo de habitação), de tal modo que o aumento da renda gera um efeito ambíguo. Ou seja, o efeito disso é que os ricos têm funções mais planas para o preço habitacional e lance máximo residencial do aluguel do solo, o que pode sugerir que a declividade da função residencial seja afetada por outros fatores.

Entretanto, os trabalhadores são indiferentes entre algumas localizações onde as diferenças do custo de deslocamento são compensadas pelas diferenças no valor do aluguel, o que definimos como utilidade do trabalhador:

$$\text{Utilidade} = \text{renda do trabalhador} + \text{renda aluguel} - \text{custo deslocamento} - \text{custo aluguel} \quad (7)$$

Na equação (7), a utilidade do trabalhador considera sua renda, bem como a renda do aluguel que representa o valor de complemento da renda cobrado por aluguel e do lado da despesa, considera o custo do deslocamento e o custo do aluguel, que representa o valor da moradia pago por aquela localidade.

O mesmo nível de utilidade de moradia representa que ninguém tem incentivo a se mudar, garantido pelo lance máximo do aluguel. Isto significa que a competição pelo solo aumenta o seu preço em locais onde os custos de deslocamento sejam relativamente baixos. O nível de utilidade explica a migração de trabalhadores entre cidades em busca de salários maiores, condicionados a custos menores de moradia e deslocamento. Todavia, o aumento dos salários em cidades maiores é compensado por maiores custos de moradia e do solo, aliado ao aumento do custo de deslocamento devido aos fatores negativos da aglomeração (O'SULLIVAN, 2012).

A partir desses conceitos, diversos outros modelos surgiram tentando explicar a configuração das cidades atuais, sobretudo quanto à pulverização de empregos em núcleos periféricos, criados por diferentes razões, e buscando considerar os benefícios advindos da aglomeração de firmas. Ainda assim, para o propósito de planejamento urbano, o deslocamento ainda parece permanecer nos modelos, mesmo com decrescente nível de importância, devido à modernização do processo de comércio, comunicação e trabalho.

Também, independente da linha de pensamento, sendo a teoria utilitarista ou a teoria do valor-trabalho, muitos teóricos entendem ser necessário uma união entre essas teorias, tendo em vista que a renda age como meio de racionalidade para o uso e localização do solo, por meio de lances competitivos (HARVEY, 1980, apud GONÇALVES, 2018).

### **3 OCUPAÇÃO DE TERRAS**

O presente capítulo apresenta o contexto histórico da ocupação do Distrito Federal com a criação das cidades satélites e entorno, bem como algumas das dinâmicas utilizadas na formação urbana que resultou no cenário atual que contempla o espaço planejado e o informal ou ilegal.

O exame da formação da paisagem urbana de Brasília e arredores têm diferenças na forma e na dinâmica como encontradas na formação das cidades clássicas brasileiras. Ainda, os padrões na formação do panorama espacial urbano da cidade por meio de setores ou zonas da cidade planejada não são facilmente conciliados com a dinâmica de outras cidades.

O histórico de problemas na ocupação fundiária começa antes da definição da área que ocuparia a futura capital do Brasil, resultado da especulação imobiliária. Os parcelamentos e invasões ilegais, prática comum na formação da propriedade privada no Brasil, acompanhado à definição precária dos registros de posse, resultou numa complexa análise da cadeia proprietária dos terrenos que impossibilitou a desapropriação completa da área do DF e que, ainda hoje, são objetos de ações judiciais.

A atratividade populacional de uma capital em contraste com a baixa oferta de moradias devido ao engessamento institucional tem forte pressão nos preços das terras regulares, fazendo com que um mercado paralelo de terra ilegal tenha um ambiente favorável, com elevados retornos financeiros. As ações de repressão por parte do poder público são pouco eficientes para desestimular essa dinâmica de ocupação ilegal das terras do Distrito Federal.

#### **3.1 Conceitos do direito de propriedade e acesso urbano**

##### **3.1.1 Propriedade como definição de direitos**

A definição clara do direito de propriedade é essencial para a eficiência econômica, além de reduzir os riscos de expropriação e os custos relacionados aos conflitos pela posse da terra. Demsetz (1967) afirma que a definição de propriedade

explícita como os indivíduos podem se beneficiar e o que podem fazer. Os efeitos dos custos ou benefícios envolvidos na exploração da propriedade, ao afetarem outros indivíduos externos à atividade, são chamados de externalidades. Ainda, de acordo com o autor, a função primária do estabelecimento de propriedade é dar incentivos para que a maior parte das externalidades seja internalizada ou haja compensação. Não havendo o título de posse e a possibilidade de negociação, impede a internalização dos custos e benefícios externos.

Para Pindyck (2013) o direito de propriedade estabelece o que os particulares podem fazer com suas respectivas propriedades. Quando o direito de propriedade é bem especificado, permite que o proprietário internalize os custos envolvidos e ajuda os agentes a criar expectativas e reduzir as incertezas. A falta de direitos de propriedade leva ao aparecimento de externalidades positivas ou negativas, que por sua vez representa falha na utilização dos recursos de maneira eficiente.

Coase (1960) desenvolveu um teorema no qual diz que independentemente do estabelecimento do direito de propriedade, somente haverá a ausência de externalidade se os custos de transação entre os agentes for zero ou mesmo inexpressivo, permitindo que os agentes privados possam negociar ou barganhar entre eles de maneira a eliminar as externalidades. Os custos de transação representam todos os custos para que uma determinada transação ocorra e estão presentes, implícita ou explicitamente, em toda relação de troca social ou econômica. E à medida que direitos de propriedade se tornam melhor e mais amplamente definidos, os custos de transação tendem a zero, e nesse caso, o mercado poderia atuar amplamente.

Assim, num contexto de mercado, onde há uma definição clara dos direitos de propriedade, na qual a maior parte dos custos e das externalidades possa ser internalizada pelos agentes econômicos, temos o proprietário particular que utiliza a terra como reserva de valor e reserva patrimonial, permitindo a exploração econômica desse bem. Entretanto, com o parcelamento do solo e o relativo desaparecimento dos grandes latifúndios na Europa, ao longo do século XX, a análise teórica passou a lidar com a questão urbana. Emergiram temas como a especulação imobiliária e o



parcelamento, bem como as questões sociais, ambientais e urbanísticas (ALMEIDA E MONTE-MOR, 2017).

No Brasil, a propriedade privada da terra foi oficializada por meio da Lei das Terras, Lei nº 601/1850. Como consequência, a terra passou a ser utilizada como “reserva de valor”, o que permitiu ao proprietário, no caso da venda, a apropriação de uma fração da mais valia global expressa no preço pago por ela. A terra passou então a promover o desenvolvimento capitalista, tanto como reserva de valor quanto como reserva patrimonial (PRIETO, 2017). Ou seja, essa característica permite ao proprietário da terra perceber uma renda periódica e, recorrendo a Marx, a terra adquire um preço como resultado da própria existência da terra.

A Lei das Terras de 1850 serviu como instrumento de legalização e legitimação da grilagem de terra, realizadas no período colonial. Conforme Prieto (2017), sob um conjunto de “confusões jurídicas” que propiciaram estratégias de apropriação ilegal de terras, mediadas pelo Estado Imperial para garantir estabilidade no processo e, ao mesmo tempo que permitiu a apropriação ilegal das terras, dificultou ou bloqueou o acesso à terra aos camponeses, escravos e imigrantes no Brasil, transformando-os em força de trabalho nas grandes fazendas. Instalou-se a segregação da população de baixa renda, limitando a moradia às áreas periféricas, quando não em áreas geomorfologicamente inadequadas, passíveis de serem assoladas por desastres.

Nesse contexto urbano, as terras possuem características específicas diferentes de outros bens de mercado e diferentes de terras para exploração agrícola, ainda, adicionam-se outras características e especificidades de cada localidade. No mercado perfeito, o preço é definido pela oferta e demanda, mas já no mercado de terras urbanas, a oferta não aumenta na mesma proporção da demanda que, devido às suas características, leva em consideração as expectativas de valorização e também sofre a influência do ambiente institucional, como as condições de financiamento e compra ou o custo da transferência.

De maneira a equalizar o direito de propriedade e o direito de moradia, num ambiente altamente concentrador e segregador, invoca-se a função social da

propriedade que seu uso deve respeitar a coletividade, não se restringindo, pois, a um direito individual. O entendimento é que a cidade é um bem coletivo e deve cumprir sua função social, e o uso da propriedade deve seguir esse pressuposto. Assim, o Estado é responsável por arbitrar sobre essas tensões entre o direito ligado à propriedade privada e o direito social à moradia, bem como atuar diretamente, por meio de políticas públicas (TEIXEIRA e SILVA, 2016).

Fato é que o direito à propriedade é o reconhecimento ao titular do domínio, que é membro de uma comunidade, que possui direitos e obrigações com relação aos demais membros e isso consiste em não realizar ato algum que possa impedir ou obstaculizar os direitos dos demais. Nesse sentido, entende-se que a propriedade não é um direito, mas sim uma função social e o proprietário ou possuidor deve cumprir essa missão, sendo seus atos protegidos. Deixando de cumprir, ou cumprindo de forma imperfeita, legitima a intervenção do poder público compelindo-o ao cumprimento de sua função social de proprietário, visando o bem comum, mas tendo a função de garantir a propriedade sem sacrificar os direitos fundamentais do ser humano.

Hoje a Constituição dispõe que a propriedade privada deve estar condicionada a limitações de interesse (social e econômico) e não mais com caráter pleno e absoluto. Inclusive, a propriedade urbana deve atender às exigências de ordenação da cidade, expressas no plano diretor (art. 182 da CF/1988), para cumprir sua função social, sem afastar a inviolabilidade da propriedade privada, utilizando mecanismos que garantam essa função social: instrumentos reguladores de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento adotado mediante contrapartida, operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir. No entanto, faltam condições administrativas de intervenção na propriedade imobiliária urbana que permitam maior controle do Poder Público sobre a propriedade privada no cumprimento dessa função social.

### 3.1.2 Quando invadir compensa?

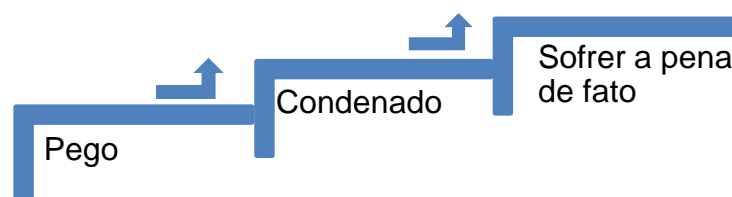
As teorias desenvolvidas sobre a configuração espacial urbana tentam estabelecer tendências ou padrões, mas necessariamente temos que recorrer ao comportamento humano para explicar que há uma racionalidade por trás de certas decisões que refletem na organização de uma cidade. Os indivíduos se submetem a uma ordem pré-concebida, onde o mercado formal e informal atua como conciliador entre a eficiência alocativa e a liberdade individual. O mercado informal é tido como uma atividade econômica como outra qualquer e o indivíduo se assemelha a um empresário que visa o lucro e, ao recorrer às ocupações informais ao invés das legais, esse indivíduo entende que os ganhos são maiores que os custos ou riscos envolvidos.

Gary Becker, por meio do trabalho “Crime and Punishment: An *Economic Approach*”, deu origem à área de estudo chamada “economia do crime”. Becker utilizou ferramentas de análise econômica na tentativa de estabelecer relações causais entre as variáveis criminológicas e as variáveis econômicas, sociais, políticas, dentre outras. Ou seja, ele buscou sistematizar e equacionar esses padrões de comportamento social utilizando as ferramentas de análise econômica para o estudo criminológico, buscando modelar, de maneira analítica, os parâmetros que levam os indivíduos a optar por ações criminológicas ao invés das legais, considerando os instrumentos governamentais lançados para a repreensão e tratamento desse problema, bem como os efeitos dessas ocorrências criminais na sociedade (MIJAN, 2017).

Becker adotou a hipótese de que a ação criminosa é uma decisão racional onde o agente avalia as variáveis ambientais que influenciam sua decisão pelo crime, sopesando os potenciais benefícios e os potenciais custos, considerando o maior ou menor grau da probabilidade de ser punido e o custo moral envolvido. Do outro lado, as instituições públicas responsáveis pelas leis, policiamento, investigação e punição avaliam, numa perspectiva econômica os custos e benefícios envolvidos, bem como os objetivos esperados numa reação racional dos potenciais criminosos frente à ação adotada (CONTI e JUSTUS, 2016).

A metodologia desenvolvida por Becker, além de poder ser usada para solucionar questões relacionadas à criminalidade por meio de análise econômica, se aplica também a diversos outros problemas sociais propondo políticas para combater comportamentos ilegais, por meio da compensação e da dissuasão. Para tanto bastaria aumentar a quantidade de detenções e a probabilidade de condenação, mas isso teria um custo financeiro para sociedade ao dispor dessa estrutura de apreensão e julgamento, o que poderia ser superior à perda causada pela ofensa. Becker sustenta que diferentes ofensas necessitam de diferentes repressões e ações de dissuasão, sendo que o Estado não deve despender muitos recursos com delitos com baixo dano, utilizando variáveis dissuasivas para tanto, e investindo nos crimes que têm maior impacto social ou financeiro.

Entretanto, o aumento na probabilidade de punição efetiva, não se confunde com o simples aumento de pena, como exemplo, aumentar a pena máxima de furto de 4 anos para 10 anos não seria efetivo, pois o vício da sociedade não é reflexo somente do agravo ou redução de pena, mas sim de vários aspectos no entorno do indivíduo que o levam a tomar a decisão de cometer um crime, que podem ser representados em uma espécie de “escada criminológica” analisando custo/benefício, onde o agente tem que ser pego, condenado e sofrer a pena de fato (SILVA e RIKER, 2019):



Por outro lado, a teoria econômica do crime reflete três tópicos: a intensidade das penas, os gastos com monitoramento e o nível de colaboração da população, o que resulta na expectativa de ganhos e nos custos do crime, e finalmente, reverte-se no resultado do número de crimes cometidos. Assim, quando o custo-benefício for positivo, ou seja, os lucros forem superiores ao custo, não somente relativos a fatores monetários, mas sim vantagens na transação, o crime compensará.

### 3.1.3 Formas alternativas de acesso à terra no meio urbano

De acordo com o IBGE, a população brasileira urbana em 1940 era de 31,24%, e, em 2015<sup>1</sup>, a população concentrada em áreas urbanas passou a ser 84,72%. Entretanto, o crescimento demográfico das cidades brasileiras não foi acompanhado pelo desenvolvimento das instituições públicas responsáveis pela gestão desse espaço. Como resultado, o acesso a esse meio urbano, num padrão pré-concebido, formado de edificações de tijolo e cimento, com infraestrutura urbana tais como: rede de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, calçada, postes de iluminação e transporte público não é a realidade de muitos, mas, ainda assim, possibilita condições de vida melhores que a do campo.

A urbanização é uma consequência do desenvolvimento econômico, pois à medida que aumenta a renda, a estrutura de consumo é alterada e a quota-parte do orçamento destinada à alimentação diminui com o rendimento (“Lei de Engel”). Outro fator por trás da urbanização é o aumento da produtividade o que também limita o número de postos de trabalho no campo. Assim, somados esses efeitos do aumento da produtividade e baixa relativa da procura por alimentos há um deslocamento da força de trabalho para outras atividades não agrícolas, com rendimentos mais elevados e, essa migração e concentração urbana repercutem nos preços do solo urbano (PÒLESE, 1998).

Abramo (2007) destaca que o modelo de cidade formal modernista das cidades latino-americanas impõe um conjunto de requisitos normativos que produz uma barreira às classes de renda inferior a três salários mínimos ao acesso ao mercado formal de terra. Seguindo o processo histórico da formação da propriedade privada numa cidade capitalista, sujeita à especulação imobiliária, onde parte da população é excluída do acesso à moradia, a informalidade passa ser a única opção. Assim, o processo histórico visto na formação da propriedade privada no Brasil

---

<sup>1</sup> Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD-IBGE).

colonial, por meio da ocupação (posse e grilagem), ficou incutido na sociedade, sendo que o mesmo processo ocorreu de maneira semelhante na formação urbana.

Morales e Smolka (2005, apud JATOBÁ, 2016) revelaram que, proporcionalmente ao nível de renda, a América Latina tem o preço da terra mais elevado, pois, adquire-se a mesma quantidade de terra urbana informal que se adquire com o salário médio mensal na Europa e América do Norte para terra urbanizada formal. Ainda, os autores revelam que o parcelador de loteamento clandestino apresenta maior rentabilidade comparado à rentabilidade de mercados formais, o que induz a ação irregular ou clandestina de loteadores e investidores na ocupação irregular do solo.

Em resumo, o acesso à terra urbana nos países em desenvolvimento se deu frente a uma necessidade e parte da população recorreu, sobretudo, ao mercado informal de moradia. A estrutura estatal, que deveria garantir a função social da propriedade, não acompanhou a demanda por moradias, restando um vácuo no qual foi preenchido por um sistema paraestatal de oferta imobiliária.

Entretanto, há dificuldade de caracterizar os assentamentos informais e por consequência, há dificuldade de mensurá-la adequadamente. Diversos fatores físicos, jurídicos ou socioeconômicos, combinados, ajudam a caracterizar um assentamento como informal. São comuns entre eles a precariedade na infraestrutura, nos serviços e equipamentos públicos, mas não são características suficientes que os definem.

A UN-HABITAT<sup>2</sup> enumera a ausência das seguintes características para classificar como uma moradia informal: i) durabilidade da habitação, ou seja, estrutura

---

<sup>2</sup> UN-HABITAT (Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos). **State of the World's Cities 2010/2011**. Cities for All: Bridging the Urban Divide. London. 2010, p. 33.

“A slum household consists of one or a group of individuals living under the same roof in an urban area, lacking one or more of the following five amenities: (1) durable housing (a permanent structure providing protection from extreme climatic conditions); (2) sufficient living area (no more than three people sharing a room); (3) access to improved water (water that is sufficient, affordable and can be obtained without extreme effort); (4) access to improved sanitation facilities (a private toilet, or a public one shared with a reasonable number of people); and (5) secure tenure (de facto or de jure secure tenure status and protection against forced eviction)”

adequada, permanente que forneça proteção para condições climáticas extremas; ii) área suficiente para a habitação, ou seja, no máximo três pessoas compartilhando o mesmo quarto; iii) acesso à quantidade suficiente de água tratada; iv) acesso a saneamento básico, ou seja, banheiro privado ou público compartilhado com um número razoável de pessoas; e v) segurança de posse, de fato ou de direito que evite o despejo forçado.

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE utiliza o termo aglomerado subnormal, e este pode se enquadrar, observados os critérios de padrões de urbanização e/ou de precariedade de serviços públicos essenciais, nas seguintes categorias: invasão; loteamento irregular ou clandestino; e áreas invadidas e loteamentos irregulares e clandestinos, regularizados em período recente. O IBGE (2020) define aglomerado subnormal como:

Os aglomerados subnormais são uma forma de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia – públicos ou privados – para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas com restrição à ocupação.

Portanto, para identificar um aglomerado subnormal ou moradia informal, deve possuir, ao menos, possuir uma das seguintes características: i) urbanização fora dos padrões vigentes, como vias de circulação estreitas, lotes de tamanhos e formas desiguais e construções não regularizadas por órgãos públicos; ii) precariedade de serviços públicos essenciais, tais quais energia elétrica, coleta de lixo e redes de água e esgoto.

Porém, tendo em vista a dificuldade de caracterizar a informalidade, Oliveira (2017) destaca que a informalidade apresentada pela classe média e alta não é capturada nos dados, o que estabelece um contraste na resolução dos problemas, visto que, para os governos, em certa medida, a informalidade produzida por essas classes é tolerada e não se apresenta como um problema tão urgente em ser combatido. A informalidade encontrada nessas faixas de renda, comprova que a pobreza não é a única causa da informalidade.

### **3.2 Revisão histórica da ocupação do Distrito Federal e criação das Cidades Satélites e ocupações informais**

O Distrito Federal é o menor território autônomo do Brasil, com área de 5.783 km<sup>2</sup>, não podendo ser dividido em municípios e acumula competências legislativas de Estado e de município. É formado pela Capital Federal, Brasília, e suas Regiões Administrativas. Em 21 de abril de 1960, Brasília tornou-se Capital Federal da República Federativa do Brasil que até então era a cidade do Rio de Janeiro.

A mudança da capital já era prevista desde meados do século XVI, mas a formalização somente ocorreu na Constituição Federal de 1891. O efeito disso no Distrito Federal é que, muito antes da implantação da nova capital, a cada menção ou indício de que seria cumprido o texto constitucional quanto à mudança da capital, mesmo a suposição da demarcação da área, gerava um movimento de ocupação e parcelamentos irregulares em busca de ganhos imobiliários.

Havia a intenção de se implantar no território do Distrito Federal, um monopólio estatal das terras que permitisse o controle fundiário efetivo, o que nunca ocorreu de fato. Após ratificar os limites do DF, criou-se a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil (NOVACAP) para gerenciar e coordenar a construção de Brasília, mas que também seria responsável pela desapropriação das terras situadas no DF (Lei Federal nº 2.874/1956).

Jatobá (2016) destaca que, no decorrer dos processos de desapropriação, a Comissão de Cooperação para a Mudança da Capital Federal<sup>3</sup> se deparou com uma situação dominial complexa e a precariedade dos registros cartoriais das propriedades existentes dentro do quadrilátero do DF, devido principalmente à ausência de documentação por parte dos ocupantes. Como resultado, somente cerca de 51% das

---

<sup>3</sup> Comissão de Cooperação para a Mudança da Capital Federal, criada pelo Decreto nº 32.976, de 08/06/1953 incumbida dos estudos definitivos destinados à escolha do sítio e da área da nova Capital, dentro do perímetro delimitado pela Lei nº 1.803, de 5 de janeiro de 1953.



desapropriações foi concluída (MALAGUTTI, 1996; BRANDÃO, 2013; JATOBÁ, 2016).

Naturalmente a região era atraente com as perspectivas que envolvem a construção de uma nova cidade, ainda mais a capital do país, que traz consigo uma ideia sedutora de grandes oportunidades. Assim, era inevitável a migração para a região, mas que por outro lado, era uma constante preocupação dos planejadores urbanos para que não houvesse a descaracterização do plano original.

A cidade manteve, no decorrer de sua história, forte atrativo para imigrantes, com taxas de crescimento maiores que a média nacional, natural para uma cidade recém-criada e com a necessária realocação dos servidores públicos. Mas ainda hoje, conforme vemos na

Tabela 1, o crescimento tem se mantido acima da média nacional. De 2018 para 2019 o crescimento foi de 1,36%, superior à média nacional do período que foi de 0,8%.

**Tabela 1** – Crescimento populacional do DF e do Brasil de 1960 a 2019.

Ano	População do DF	Crescimento da população do DF (%)	População do Brasil	Crescimento da população do Brasil (%)
1960	141.742	-	70.992.343	-
1970	546.015	285,22%	94.508.583	33,13%
1980	1.203.333	120,38%	121.150.573	28,19%
1991	1.598.415	32,83%	146.917.459	21,27%
2000	2.043.169	27,82%	169.590.693	15,43%
2010	2.570.160	25,79%	190.755.799	12,48%
2019*	3.015.268	17,32%	210.147.125	10,17%

Fonte: IBGE - Tabela 1.4 - População nos Censos Demográficos, segundo as grandes regiões e as unidades da federação - 1872/2010.

\*Estimativa IBGE - Diário Oficial da União - DOU 28/08/2019

O projeto de Brasília previa abrigar 500 mil habitantes e, somente caso ultrapassasse esse limite, o projeto previa que seriam criadas as “cidades satélites”. No último censo realizado em 2010 a população do DF já era de 2.570.160, a população estimada para 2020 era de 3.055.149 habitantes (IBGE, 2020b) e, ao

somar a RIDE, estima-se que a região metropolitana do DF tenha atingido 4,6 milhões de pessoas (CODEPLAN, 2019).

Atualmente, o Distrito Federal possui 33 Regiões Administrativas, com administradores escolhidos pelo Governador, sendo que, as duas mais recentes, foram criadas oficialmente em 2019, com estruturas funcionais próprias para atender a demanda dos seus habitantes.

Ainda, destaca-se que o processo de ocupação de Brasília avança além da fronteira do DF para regiões periféricas distantes do acesso a serviços e instrumentos públicos instalados. Muito desse movimento é resultado de uma política habitacional descoordenada para a população de baixa renda entre o Distrito Federal e municípios próximos a Brasília que condicionou a ocupação das RAs periféricas com padrão urbanístico inferior se comparado a área central de Brasília o que direcionou a ocupação em terras goianas (IPEA, 2013).

A população desses municípios periféricos ao Distrito Federal, estimada em cerca de 1,6 milhão de pessoas, que fazem parte da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno - RIDE/DF, integrando 19 municípios de Goiás e Minas Gerais, demanda trabalho e os serviços de saúde, educação, transporte, lazer, entre outros, atendidos no Distrito Federal, com grande pressão sobre a infraestrutura da capital. Há uma grande desigualdade de renda dessa região para o DF, o que tem como consequência a dependência dessa população a empregos do DF.

A partir desse cenário de crescimento urbano simultâneo, planejado e espontâneo, que se consolida territorialmente em torno do Plano Piloto de Brasília e, processo que se estende para o entorno do Distrito Federal, por meio de um evidente processo de periferização da população, com grande pressão por habitação, numa realidade de preços de terra abusivos.

### **3.3 Estudos sobre ocupação de terras no Distrito Federal**

A ocupação do solo do Distrito Federal tem sido objeto de diversas publicações nas mais diversas correntes de estudo: economia, urbanismo, geografia, meio-ambiente, antropologia dentre outros. Como exemplo, na produção de pesquisas acadêmicas, o Centro Integrado de Ordenamento Territorial – CIORD atua na produção de conteúdo interdisciplinar no campo de ordenamento territorial. No âmbito do Distrito Federal e RIDE, compete à CODEPLAN a produção técnica de estudos, diagnósticos e pesquisas nas áreas de planejamento urbano, política fundiária, habitação, meio-ambiente e desenvolvimento sustentável.

O Apêndice A apresenta as normas comentadas anteriores à Constituição Federal, citadas ao longo do texto, ou mesmo responsáveis pela formação da propriedade urbana do Distrito Federal. Já o Apêndice B, apresenta as normas comentadas, posteriores à CF, subdividas entre os governos distritais. A análise desses instrumentos normativos em conjunto com as teorias permite desenvolver a análise crítica sobre a ocupação do território do DF sobre os diversos aspectos: político, econômico, ambiental, sociológico, etc.

A ocupação do território do DF, ainda durante a construção da cidade planejada, no período aproximado de 1955-1960, gerou diversos conflitos sociais e territoriais explorados em estudos. Ribeiro (1989) destaca que os acampamentos dos operários, origem de diversos núcleos habitacionais, alguns deles hoje consolidados e regularizados, eram tidos como solução habitacional durante a construção de Brasília. Entretanto, a precariedade das instalações dos acampamentos tinha por objetivo exercer controle sobre os trabalhadores e induzi-los ao processo produtivo da construção civil, mas também impedir que os moradores criassem raízes e fixassem moradia, ou seja, passar a ideia de que após a inauguração, a cidade não lhes pertencia mais (RIBEIRO, 1989; PAVIANI, 1991; REIS JUNIOR, 2008).

Quinto Jr. e Iwakami (1998), destacam que durante os anos iniciais na nova capital havia uma política de remoção das invasões para áreas mais distantes em núcleos habitacionais isolados, de modo a preservar o plano inicial do Plano Piloto. Segundo Oliveira (2007), de maneira segregacionista, os favelados foram banidos do

centro, com impacto direto na redução da renda dessas famílias, ainda com a elevação do custo de transporte. No mesmo sentido, conforme amplamente explorado por Paviani (1991, 1996, 2010), os novos assentamentos, futuramente cidades satélites, não tinham oportunidades de emprego, infraestruturas urbanas e a qualidade das moradias era inferior quando comparada ao centro.

Entretanto, conforme destaca Brito (2009), interligadas pelas estradas-parque havia um vazio entre o Plano Piloto e as cidades satélites, localizadas em núcleos habitacionais isolados. Segundo a autora, era uma região promissora para a especulação imobiliária e, inevitavelmente, essa área contínua ao Plano Piloto, começou a ser preenchida, tanto de maneira dirigida quanto de maneira espontânea e informal. Como consequência do aspecto morfológico da ocupação do território do DF, com baixa densidade das ocupações urbanas, a descontinuidade do tecido urbano e a setorização rígida do plano urbanístico de Brasília, processo repetido nas demais cidades satélites com menor qualidade, elevou os custos no provimento da estrutura urbana: água, esgoto, transporte dentre outros (MANCINI, 2008; SABBAG, 2012; BARBOSA JUNIOR, 2015; MARTINS, 2016).

O projeto de Lúcio Costa, sob a concepção Modernista a qual Brasília fora concebida, cujo maior precursor foi Le Corbusier, buscava controlar a expansão urbana de forma planejada, ordenada, sob uma lógica racional-formal-arquitetônica (SABBAG, 2012). Para o Plano Piloto, previa as Unidades de Vizinhança<sup>4</sup> onde abrigariam pessoas com as mais distintas rendas, aonde prevalecia o interesse público sobre interesse privado, ou seja, o solo seria liberado e tratado como público, com espaços livres, geralmente verdes, que compunham o cenário com os edifícios que incorporavam conceito de pilotis, com os edifícios monumentais – conceito de cidade-jardim ou cidade-parque, esquema não reproduzido nas expansões urbanas

---

<sup>4</sup> Unidade de Vizinhança – UV seria o conjunto de quatro Superquadras no Plano Piloto, com dimensão de 280m x 280m cada, que abrigariam, além dos prédios residenciais, o comércio local, igreja, clube de lazer, jardim de infância, escola classe e a escola parque. Ainda, previam lotes com funções institucionais que atenderiam à população dessas quadras, cujo modelo de UV é o conjunto das quadras 107/108 e 307/308 da Asa Sul (SABBAG, 2012).

fora do Plano Piloto (SABBAG, 2012). Entretanto, para Jatobá (2016), o plano idealizado para Brasília, com equidade das faixas sociais, foi frustrado, reproduzido e exacerbado, havendo uma seletividade para os estratos que ocupariam o Plano Piloto.

Esse acesso desigual ao espaço e à infraestrutura urbana é fonte de diversos conflitos sociais, recorrentemente foco de discussões políticas e promessas eleitorais, o que retira a racionalidade do planejamento da política habitacional (BARBOSA JUNIOR, 2015). Vicente (2012), ao analisar a estrutura de governança do espaço urbano no DF e as mudanças na política pública habitacional, resultado da atuação de coalizões no processo político, revelou um complexo jogo de interesses que reflete nas tomadas de decisão, por vezes mais desenvolvimentistas, outras voltadas mais para as moradias populares e em outras com a visão mais ambientalista.

Como solução dessa discrepante realidade do plano de Brasília e da periferia, Serrano (2014) destaca a necessidade de políticas descentralizadoras que promovam a dispersão dos equipamentos públicos culturais e educacionais, disponibilizando aos moradores das regiões administrativas marginalizadas, alternativas à estrutura estabelecida no centro de Brasília, com impacto no mercado imobiliário.

As políticas habitacionais no DF têm sido excludentes, pois o braço institucional do governo do DF esteve mais preocupado em auferir altos ganhos com a venda dos terrenos do que providenciar moradias para as camadas de baixa renda (MELO, 2019). Por sua vez, o mercado imobiliário, após a aquisição dos terrenos, numa visão de mercado, prioriza empreendimentos com maior potencial de valorização imobiliária e rentabilidade. Nesse contexto, os movimentos sociais por acesso à moradia, representam um instrumento político, mas com atuação desigual nas arenas de pressão pelo urbano (MARTINS, 2016). Esses movimentos entendem o acesso à moradia como indicador de melhoria da qualidade de vida, nutrindo um sentimento no cidadão, antes excluído e afastado, de pertencimento e posse daquele espaço urbano (MARTINS, 2016).

Análises mostram que o cenário antes visto em que os grupos de baixa renda eram expulsos para regiões mais afastadas, ocorreu também com o espraiamento da população de alta renda para essas áreas (RESENDE, 2013). Para Freitas (2013) é um processo natural mundial de autosegregação da classe média que se isola dos demais segmentos sociais. Moura (2008, 2010a, 2010b, 2012, 2019) se dedicou a estudar a

particularidade na periferia do Distrito Federal, marcada pela existência de condomínios irregulares habitados por cidadãos de média e alta renda, protegidos por muros e guaritas, chamadas por ela de “favelas de luxo”. Segundo Jatobá (2016), mesmo as camadas da população de renda superior viram na informalidade a solução de moradia, mesmo sem as garantias de posse e o precário nível de serviços e infraestrutura urbana.

Malagutti (1996) discorreu sobre as causas da origem dos parcelamentos “clandestinos” ou “irregulares”, destacando as falhas no sistema registral brasileiro, que impediu a desapropriação das fazendas localizadas no DF e como esse processo incompleto de desapropriação impactou, ao longo da história, a execução dos planos de gestão do solo no DF.

O Estado ao falhar no monitoramento do uso do solo, as ocupações urbanas irregulares ocorrem com grande impacto ambiental e medidas compensatórias são pouco efetivas, além de serem extremamente onerosas (FREITAS, 2013). Carvalho Junior (2007) explora o caso de Vicente Pires, área rural, transformada em área urbana por meio de parcelamentos ilegais, com omissões e conivências estatais, sem qualquer ordenamento, com severos danos ambientais, sobretudo hídricos. Para a mesma região, Vicente Pires, Almeida (2017) quantifica as externalidades negativas sobre o meio ambiente decorrente da supressão de 251 ha, tratadas como custo social do parcelamento irregular do solo, obtendo o valor econômico total (VET) de R\$ 425.288.293,31 das Áreas de Preservação Permanente, equivalente à implantação de parcelamento de solo como o “Paranoá Parque”, que possui população de 21.000 habitantes, cujo investimento de aquisição de gleba e obra civil foi de cerca de R\$ 552.222.855,63.

Após a ocupação e consolidação do empreendimento irregular, cabe ao Estado adotar medidas mitigadoras, resolvendo inconsistências registrais, fundiárias, urbanísticas e ambientais. Brandão (2013) chama as etapas formais de regularização de acertamento: o acertamento registral, o acertamento fundiário, o acertamento urbanístico e o acertamento ambiental. A consecução de um dos acertamentos não garante o registro ou a “escritura” de um imóvel contido num condomínio irregular (BRANDÃO, 2013).

Entretanto, é impossível recuperar o solo como se não tivesse havido loteamento naquele local, mesmo a dificuldade social de remover famílias dessas localidades que se instalaram sob a conivência ou descaso do Poder Público. Assim, segundo Malagutti (1996), sempre que possível, as exigências legislativas devem ser atendidas, mas será inevitável a flexibilização de alguns dessas disposições na regularização desses empreendimentos.

O custo das políticas curativas de regularização e adequação da urbanização de ocupações irregulares é superior aos custos das políticas preventivas de oferta de solo urbanizado (JATOBÁ, 2016; ALMEIDA, 2017). Como exemplo, Jatobá (2016) cita estudos realizados na cidade de Bogotá, Colômbia, onde o valor da urbanização corretiva de loteamento irregular correspondeu a 2,7 vezes o custo de implantação de áreas novas. Também, cita o estudo realizado em Recife que estimou entre quatro a dez vezes o custo de programas de regularização em comparação aos custos de programas que ofertam habitações prontas. A Administração Pública ao não combater as informalidades, voltando os esforços para a regularização desses empreendimentos, gerou as condições e retroalimentou o círculo vicioso da informalidade (JATOBÁ, 2016).

## 4 INDICADORES DA OCUPAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL

Diversas variáveis exercem influência na decisão dos agentes sobre a localização de suas moradias e inibem ou impulsionam as ocupações irregulares. Não se pretende aqui tratar de maneira aprofundada sobre cada uma delas, até por que a influência dessas variáveis é diferente em cada contexto, da pessoa ou da cidade. Entretanto, entendemos que algumas delas condensam os efeitos de diversas variáveis, sendo elas importantes modeladoras do espaço urbano. Destaca-se ainda que algumas dessas variáveis são específicas para o Distrito Federal.

A literatura tenta justificar o descontrole na ocupação urbana com base em alguns fatores. Vicente (2012), com base nos estudos da cientista norte-americana Elinor Ostrom, vencedora do Prêmio Nobel de Economia de 2009, que estudava os mecanismos de boa governança dos *commons* ou bem comuns, elenca os seguintes princípios de estudo da regulação e uso da terra no DF são: i) fronteiras bem definidas; ii) sistemas de monitoramento e fiscalização; iii) sanções graduais; iv) alinhamento e articulação intersetorial efetiva na gestão; v) mecanismos de resolução de conflitos; e vi) mecanismos de participação social.

Os princípios de boa governança territorial do DF elencados acima coincidem quase que na totalidade com as variáveis elencadas como modeladoras da ocupação urbana e, apesar de não destacarmos algumas das variáveis elencadas, elas foram tratadas no decorrer desse trabalho de maneira dispersa. Os fatores que evidenciamos, responsáveis, de algum modo, por interferir na oferta e demanda por moradias:

- definição de propriedade no Distrito Federal;
- déficit habitacional e inadequação de moradias no Distrito Federal;
- ações de fiscalização e controle no Distrito Federal; e
- comportamento do preço da terra no Distrito Federal.

Essas mesmas variáveis também são responsáveis na indução de ocupação de terras urbanas, inclusive, inibindo ou incentivando o comportamento dos agentes na decisão da localização de suas moradias, tanto formais quanto informais.



#### 4.1 A definição de propriedade no Distrito Federal

Na concepção do Distrito Federal, as terras localizadas naquele território pertenceriam ao Estado, após a realização da desapropriação, o que permitiria uma situação confortável do ponto de vista de planejamento e ocupação do solo. Apesar de haver problemas de desapropriação, ainda assim, a maior parte das terras foi efetivamente desapropriada, o que permitiria ao Distrito Federal os meios necessários para se tornar um exemplo na gestão das terras, sendo ele proprietário, loteador e vendedor (MALAGUTTI, 1996).

Pretendia-se que as áreas urbanas fossem criadas e ocupadas gradualmente, atendendo às necessidades locais, por meio de repasses aos particulares através do processo licitatório, doação ou comodato e os recursos obtidos seriam utilizados para a manutenção e construção dos equipamentos urbanos. Já as áreas rurais não seriam vendidas, mas arrendadas, por tempo certo e definido, garantindo um “cinturão verde” em torno da cidade.

Entretanto, a partir da Lei nº 759, de 08/09/1994, esse planejamento inicial foi modificado e a lei possibilitou a venda de terras públicas rurais pertencentes ao DF e à TERRACAP. Naquela época, já estava em voga uma política de doação de lotes como forma de administrar conflitos sociais e auferir sustentação política. O GDF, apesar das condições iniciais favoráveis para a gestão do solo, fez uso de programas irracionais, fruto de pressões sociais sobre habitação, que disponibilizou lotes e moradias e afrouxou os mecanismos de controle territorial.

Aliado a isso, num ambiente de poucos mecanismos controle gerencial e governança, havia uma confusa competência institucional sobre a quem cabia a responsabilidade da gestão das terras no DF. O poder público, ao tentar tratar o problema ao longo da história, editou normas<sup>5</sup> e criou diversas instituições, que de

---

<sup>5</sup> Nos apêndices A e B são listadas as normas editadas ao longo da história que impactaram a gestão das terras no Distrito Federal.

maneira descoordenada, com atribuições efêmeras, não conseguiram cessar o ciclo negativo da irregularidade na ocupação das terras do DF e muitas vezes contribuíram para o cenário de desordem fundiária.

Ao longo da história do DF, instituições foram criadas e transformadas para atender interesses específicos de grupos políticos, muito disso, reflexo da fragmentação partidária que induz coligações eleitorais, e muitas vezes incoerentes em termos de projeto político, mas que, depois de vencida a arena eleitoral, o grupo vencedor deve alocar os partidos apoiadores e aliados, que por sua vez têm interesses em projetos específicos, o que gerou, com frequência, decisões sobrepostas e/ou contraditórias (VICENTE, 2012).

No Apêndice C, é possível observar a dinâmica de transformação administrativa no DF, com a profusão de órgãos envolvidos de alguma maneira na disponibilização de espaços habitacionais no DF, comprometendo a coordenação de políticas habitacionais e a construção da base histórica de informações. Os órgãos detinham o controle da destinação de grandes áreas dentro do quadrilátero sem haver controle externo sobre o correto emprego da área num claro problema de agência<sup>6</sup>. Destaca-se ainda a ausência histórica no DF de uma burocracia profissional de carreira, bem remunerados e qualificados, com funções definidas que poderiam garantir um padrão institucional ao assunto e dar a destinação correta às terras do DF.

A responsabilidade do poder público é delimitar as políticas habitacionais, seja diretamente, produzindo moradias ou indiretamente proporcionando um ambiente favorável para a atuação dos agentes privados na produção do espaço urbano. Nesse contexto, a identificação dos agentes, públicos e privados, suas fases de atuação e interesses, contribui para uma melhor compreensão dessa dinâmica de produção de espaço urbano e melhoria das políticas públicas.

---

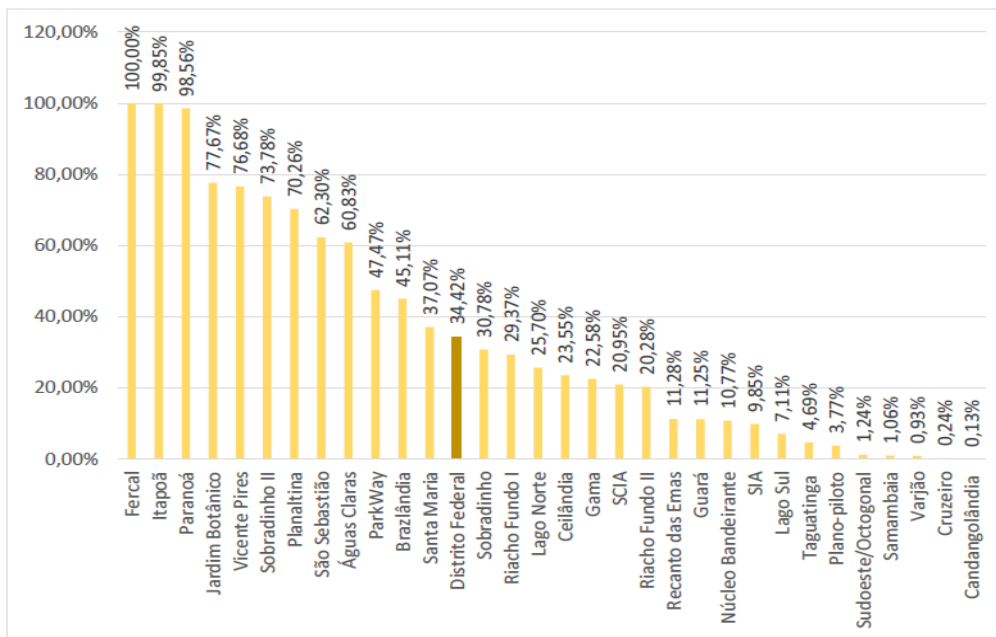
<sup>6</sup> Problema de agência é quando os administradores colocam seus objetivos pessoais à frente dos objetivos públicos.

Conforme observado no Apêndice D, diversos agentes (stakeholders) atuam no processo de ocupação urbana, exercendo influência, seja ela social, institucional, fiscalizatória ou econômico-financeira. Alguns desses agentes têm maior acesso à arena política moldando os instrumentos de política pública da área habitacional de acordo com seus interesses, mas aqui não se pretende aprofundar sobre a atuação de cada um desses agentes e sim demonstrar como as decisões políticas são pautadas por um complexo jogo de interesses.

Quando não se tem a definição clara da competência institucional da gestão dessas áreas urbanas, a definição da propriedade dessas terras fica comprometida e, aproveitando essas brechas institucionais, tem-se como resultado o aumento da informalidade.

Com base em dados do Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (Siturb), a SEDUH (2019) apresenta uma estimativa de informalidade fundiária urbana em que o Distrito Federal, no qual 194.453 terrenos não apresentam registro em um universo de 565.006 terrenos, ou seja, cerca de 35% do total, sendo que os menores índices estão presentes nas áreas planejadas e com plano de ocupação consolidado, conforme apresentado na Figura 4.

**Figura 4** - Terrenos não registrados por RA (%)



Fonte: elaboração da SEDUH com dados do Siturb 2018 – Observatório Territorial.

Hoje impera a recomendação nº 10/2009 do MPDFT emitida aos Cartórios de Registro de Imóveis do DF, que exige, como condição para o registro de matrículas individualizadas (escrituras), dentre outros documentos, as atas de aprovação dos projetos de regularização dos condomínios pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN) e o Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal (CONAM), o que tem se mostrado um desafio do Estado na formatação de políticas públicas para a solução da grande informalidade no DF.

#### **4.2 Déficit Habitacional e inadequação de moradias no Distrito Federal**

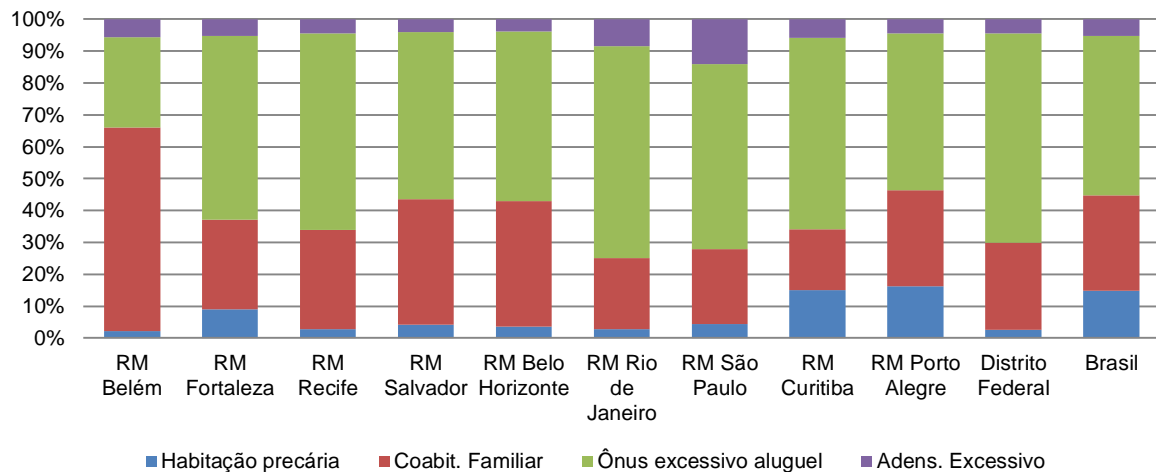
A baixa oferta de moradias para as diversas camadas de renda aliada à dificuldade na obtenção de crédito torna o processo altamente especulativo, fazendo com que grande parte da população seja incapaz de acessar o espaço formal urbanizado, obrigando o cidadão a recorrer ao mercado informal das periferias, em especial em terras rurais e, certamente com a anuência implícita ou explícita de diferentes autoridades.

O déficit habitacional no Brasil em 2015 correspondia a 6.355.743 milhões de domicílios, 9,3% do total dos domicílios particulares permanentes e improvisados (FJP, 2018). Nesse mesmo período, o déficit habitacional no Distrito Federal, correspondia a 132.903 de domicílios, 13,5% do total dos domicílios, podendo alcançar em 2025, 151.276 de domicílios em termos absolutos (CODEPLAN, 2018).

Em relação às dez maiores regiões metropolitanas, o Distrito Federal registrou o maior déficit habitacional proporcional do país, sendo que o ônus excessivo com aluguel, o componente de maior peso, representando em 2015, metade do déficit

habitacional<sup>7</sup> (FJP, 2019). O ônus excessivo com aluguel, de acordo com FJP (2019), “por ser um indicador que reflete a dificuldade do mercado imobiliário de se adequar ao perfil de demanda da população, espera-se que tenha maior peso nos grandes centros urbanos” e o DF segue essa premissa, bem como Rio de Janeiro e São Paulo (Figura 5).

**Figura 5** - Composição do déficit habitacional 2015 - regiões metropolitanas e DF



Fonte: Fundação João Pinheiro, 2019.

De acordo com a metodologia utilizada pela SEDUH, o Indicador de Demanda Habitacional Demográfica Urbana do Distrito Federal apresentou um resultado de 144.447 domicílios, 16,35% do universo de 883.437 domicílios urbanos considerados pela PDAD 2018 (CODEPLAN, 2019).

<sup>7</sup> Conceitos da FJP (2019) para os componentes do déficit habitacional urbano (deficiências do estoque de moradias):

- Adensamento excessivo de moradores: corresponde ao número médio de moradores superior a três pessoas por dormitório em apartamentos e casas alugados.
- Ônus excessivo com aluguel urbano: corresponde ao número de famílias urbanas com renda familiar de até três salários mínimos que moram em casa ou apartamento e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel.
- Coabitação Familiar: compreende a soma das famílias conviventes secundárias (que têm intenção de constituir domicílio exclusivo) e das que vivem em domicílios localizados em cômodos - exceto os cedidos por empregador.
- Habitações Precárias: conceito que contabiliza os domicílios improvisados (imóveis comerciais, embaixo de pontes e viadutos, carcaças de carros abandonados, barcos, cavernas, entre outros) e os domicílios rústicos (moradias sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada).

Num contexto de crescimento populacional, devido ao fluxo migratório e crescimento vegetativo da população, há uma lacuna entre a demanda e a oferta habitacional em condições adequadas de moradia. Como consequência, parte da população recorre a habitações com uma quantidade excessiva de pessoas no mesmo lote ou habitações precárias, com deficiências estruturais ou fundiárias, chamados "aglomerados subnormais" pelo IBGE.

Na realidade do Distrito Federal, apesar de o índice de déficit habitacional ser predominante nos locais de baixa renda, alguns parcelamentos de média e alta renda, compõem as estatísticas de precariedade urbana, devido à deficiente infraestrutura urbana que, apesar de existente, não está adequada às normas legais de urbanização o que causa uma distorção nesse índice. Em 2010, a região administrativa do Jardim Botânico, área que possui parcelamentos irregulares de média e alta renda, apresentava alto índice de déficit habitacional, cerca de 23% dos domicílios.

Assim, o déficit habitacional reflete a demanda potencial por moradia, mas que, de certo modo, considera outras variáveis, como indicadores de informalidade, renda e acesso a financiamento. As políticas públicas de habitação no Distrito Federal devem ser capazes de fornecer o ambiente favorável para reduzir esses índices, em especial, destaca-se que o principal componente do índice de déficit habitacional, o ônus excessivo de aluguel, indica que parte da população tem um dispêndio excessivo em aluguel, comprometendo grande parte da renda familiar com moradia o que prejudica outras dimensões da vida.

### **4.3 Ações de Fiscalização e Controle**

Os fatores que geram o ambiente favorável à informalidade dependem da constância e intensidade da repressão e fiscalização que pode ocorrer de maneira preventiva ou repressiva. No decorrer da história fundiária do DF muito pouco se fez de maneira a evitar a ocupação irregular das áreas do DF. O efeito é que, após certo tempo, as invasões se tornam definitivas, tendo em vista o volume de investimentos empregado na urbanização do loteamento.

A ausência de controle efetivo ou muitas vezes a leniência por parte desses órgãos que deveriam combater os ilícitos na ocupação irregular de áreas do DF que, muitas delas em áreas de proteção ambiental, como nas APAs do São Bartolomeu e do Descoberto, torna o processo repressivo mais caro e danoso à sociedade. Fato é que a legislação não estava adequada à realidade local, nem tampouco o corpo técnico e os órgãos estavam equipados adequadamente para o combate dessas irregularidades o que, no somatório, contribuiu para o quadro que se encontra hoje o Distrito Federal.

A fiscalização das áreas do quadrilátero do Distrito Federal se deu de maneira incremental. Assim como havia uma confusão institucional de quem cabia a definição das políticas do DF, com a fiscalização ocorreu o mesmo e diversos órgãos foram criados, utilizando estratégias de fiscalização diferentes, sem efeito repressor sobre a continuidade das irregularidades.

Era evidente que a fiscalização dessa extensa área, cobiçada por muitos, não seria bem-sucedida sem que esses órgãos possuíssem os instrumentos adequados para isso. Havia necessidade de órgãos independentes que atuassem de maneira especializada nas diversas 'vertentes fiscalizatórias' (ambiental, administrativa, judicial, policial e outras).

Assim, hoje, a Procuradoria-Geral do Distrito Federal atua de maneira especializada em matérias jurídicas relativas a parcelamentos do solo, atividades urbanísticas, ambientais e de tombamento. O Ministério Público, por meio de duas promotorias especializadas: a Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural do Distrito Federal - PRODEMA e a Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística do Distrito Federal – PROURB promovem e acompanham medidas judiciais e extrajudiciais ou administrativas no caso de desobediência nas áreas de suas competências. Na vertente policial, a Delegacia Especial do Meio Ambiente e à Ordem Urbanística – DEMA é responsável pelos ilícitos penais relacionados a parcelamentos irregulares.

A Câmara Legislativa do Distrito Federal, também, por meio de Comissões Parlamentares de Inquérito, periodicamente, tratou das irregularidades na destinação das terras do DF, sete no total, conforme relação apresentada no Quadro 1.

**Quadro 1** - Comissões Parlamentares de Inquérito que visaram apurar irregularidades na destinação de terras públicas urbanas no DF

<b>CPI</b>	<b>Objeto</b>	<b>Data Relatório</b>
CPI da Terra	Destinada a apurar irregularidades em áreas administradas pela Fundação Zoobotânica do Distrito Federal	06/12/1991
CPI da Grilagem	Destinada à apuração de fatos relacionados com a grilagem de terras públicas do Distrito Federal.	03/07/1995
CPI das Cooperativas	Destinada a apurar fatos relacionados com possíveis irregularidades no sistema de distribuição de lotes a grupos organizados, de que tratava o Decreto nº 18.009/1997 que implementou em programa para atendimento a movimentos organizados por moradia no DF.	17/08/2000
CPI dos Condomínios	Destinada à apuração de denúncias em fitas degradadas e veiculadas na imprensa local, dando conta de possíveis irregularidades contidas na regularização de condomínios horizontais no Distrito Federal.	18/12/2002
CPI da Gautama	Destinada a investigar os contratos firmados entre o governo do Distrito Federal e a Construtora Gautama para obras na Bacia do Rio Preto, inclusive com desapropriações de terras e pagamentos de indenização	01/10/2008
CPI da CODEPLAN	Destinada a investigar desdobramentos da Operação Caixa de Pandora, inclusive com o objetivo de investigar irregularidades na aprovação do PDOT, utilização do programa Pró-DF e alteração de uso ou gabarito.	25/08/2010
CPI do Pró-DF	Destinada a apurar irregularidades na execução dos programas de apoio ao empreendimento produtivo, com doação de lotes urbanos	22/04/2012

Fonte: Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF, <https://www.cl.df.gov.br/web/guest/cpi>, acesso em 30/11/2020

Do mesmo modo, sobre as faixas de domínio, faixas de preservação ou também chamadas faixas *non aedificandi* que podem ser rodoviárias, ferroviárias, dutos, áreas de preservação, adutoras ou de redes elétricas que, em cada um desses casos, os órgãos responsáveis devem exercer a fiscalização dessas áreas, sendo eles: DER, DNIT, CEB, CAESB dentre outros.

A fiscalização das áreas de proteção ambiental, sob supervisão distrital, é realizada pelo Instituto Brasília Ambiental – IBRAM e nas áreas do DF sob supervisão federal, o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis



– IBAMA e Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, especificamente vinculada à proteção das Unidades de Conservação - UCs federais.

Assim, apesar de haver diversos órgãos que atuam na fiscalização da ocupação irregular do solo, poucos são os órgãos dotados com poder de polícia<sup>8</sup> no âmbito distrital, cabendo somente ao IBRAM e AGEFIS, conter e punir as infrações ambientais administrativamente e lavrar o auto de infração. Os demais órgãos que exercem atos de fiscalização dentro de suas competências, ressentem da ausência desse poder de polícia, o que torna o combate intempestivo, pois necessitam demandar aos órgãos que possuem esse poder para agir e, esses, por sua vez, não têm capacidade operacional (TCDF, 2015a).

As atividades de fiscalização administrativa e ambiental no DF, provenientes do poder de polícia administrativo são baseadas, em especial, na Lei Complementar nº 803/2009 - PDOT 2009 e Lei Distrital nº 41/1989. Entretanto, as leis utilizadas para fiscalização e enquadramento dos envolvidos nos ilícitos têm problemas que tornam a atividade fiscalizatória pouco efetiva (TCDF, 2015a).

As punições e sanções prevista em normas são consideradas brandas, com pena máxima de 5 anos de prisão, frente a alta rentabilidade e potencial de dano que essa ação pode causar. Ainda, cabe ressaltar que poucos são os casos de pessoas que de fato cumprem pena, pois grande parte desses processos prescreve antes da fixação de uma pena, o que gera mais um custo para a sociedade, sem qualquer efeito pedagógico, o que frustra todos os agentes envolvidos nessas operações.

A Agência de Fiscalização de Atividades Urbanas do Distrito Federal (AGEFIS), criada em 2008, foi transformada em Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal – DF Legal, por meio da Lei nº 6.302, de 16/05/2019. Resultado de um amplo debate político, havia o compromisso de

---

<sup>8</sup> O poder de polícia administrativo ambiental se refere à atividade da Administração Pública que disciplina a prática de atos relacionados à saúde da população, à preservação dos ecossistemas, à regulamentação da produção e do mercado, que dependam de concessão, autorização/permissão ou licença, cujas atividades possam gerar poluição ou agressão à natureza.

campanha do Governador eleito Ibaneis Rocha de que o órgão fiscalizatório passasse a atuar mais na prevenção e menos na repressão. Entretanto, de imediato, o que se viu foi a promoção de limitações à autonomia do órgão fiscalizatório, com descontinuidade de algumas iniciativas, mesmo que fossem controversas, mas que pareciam ter algum resultado pedagógico na contenção de invasões e parcelamentos ilegais de áreas, ainda mais quando as ações da AGEFIS atingiam estratos mais elevados da sociedade.

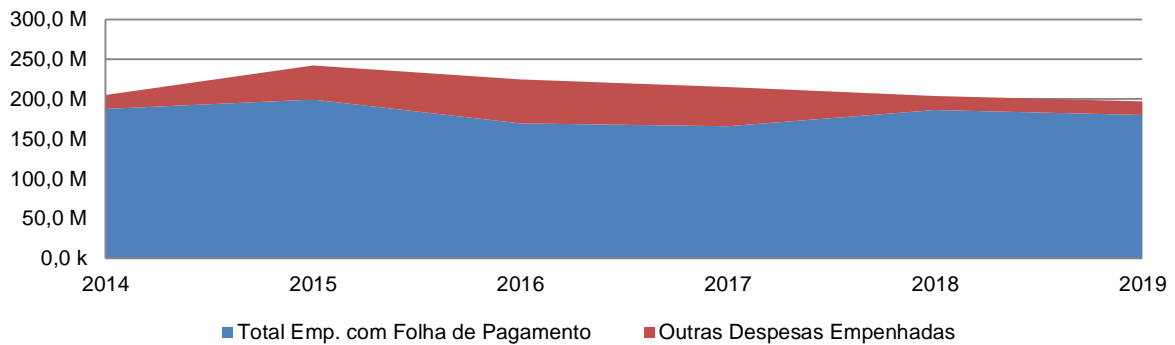
Apesar dessa controversa atuação quanto ao modo, com o uso de força desmedida e seletividade dos locais de atuação, houve méritos nas ações da AGEFIS em prol do ordenamento urbano e territorial. A AGEFIS foi dotada de poder de polícia, poder este exercido exclusivamente pelos servidores integrantes da carreira de Auditoria de Atividades Urbanas do Distrito Federal. A união de diversas atividades de fiscalização sob uma única entidade jurídica possibilitou também o exercício profissional da fiscalização, com a inclusão de novas tecnologias, métodos e procedimentos de gestão, inclusive com maior uso de planejamento, metas e indicadores para aferir a atuação institucional dentro de suas competências (TCDF, 2017).

Apesar de haver um incremento à atividade fiscalizatória, de acordo com o TCDF (2015b e 2017), a AGEFIS carecia ainda de um planejamento administrativo e operacional eficiente, com a definição de parâmetros e metas, que contemplasse as ações fiscais a serem executadas permitindo a melhor distribuição da força laboral entre essas atividades. A execução das fiscalizações se resumia em atender demandas externas sem uma orientação planejada e sem controle efetivo do que era realizado. Além disso, segundo o TCDF (2015b), havia limitação de recursos materiais, humanos, tecnológicos e de capacidade técnico-operacional ao desempenho das atividades fiscalizatórias da AGEFIS, com forte dependência de outros órgãos para o fornecimento desses recursos.

Ao longo dos anos a AGEFIS, hoje DF Legal, de fato, tem perdido capacidade operacional e de investimento, muito devido à crise nas contas públicas que o GDF tem enfrentado nesses últimos anos, ficando a despesa com folha de pagamento com

a maior parcela do orçamento da Unidade (91,3% em 2019), conforme observado na Figura 6.

**Figura 6** - Despesa empenhada com pessoal e total empenhado do DF Legal (AGEFIS) entre 2014 a 2019 (em milhões)

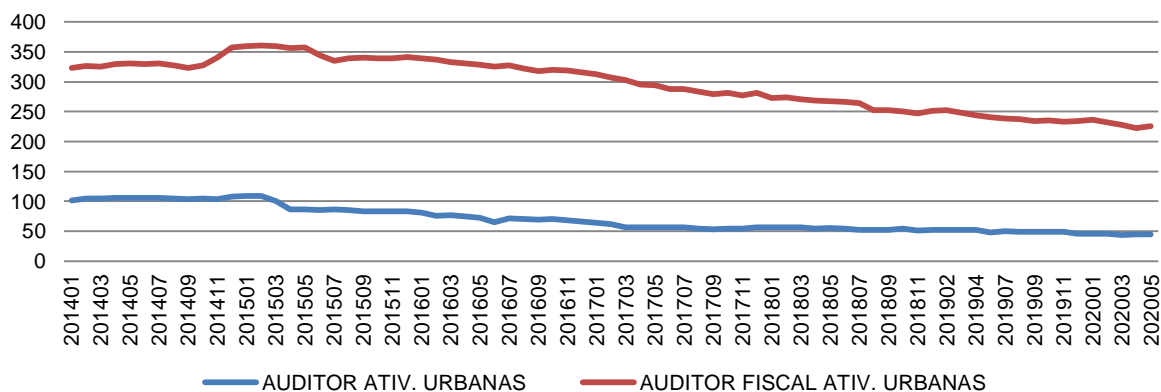


Fonte: Portal da transparência, AGEFIS (UG 110201) e DF Legal (UG 630101), <http://www.transparencia.df.gov.br/>, acesso em 29/07/2020

Observa-se também que o orçamento do órgão fiscalizatório tem decrescido. Em 2015, o valor era cerca de R\$ 242 milhões e em 2019, passou a ser cerca de R\$ 197 milhões.

Assim como a perda financeira e orçamentária, o DF Legal, o principal órgão fiscalizador, tem, ao longo dos anos, perdido capacidade laborativa com a falta de novos ingressos na carreira, exatamente na carreira que detém o poder de polícia de exercer a fiscalização – Auditoria de Atividades Urbanas/Auditoria de Fiscalização de Atividades Urbanas (Figura 7).

**Figura 7** - Força de trabalho da AGEFIS/DF Legal entre 2014 e 2019 – Carreira Auditoria de Atividades Urbanas (Auditor de Atividades Urbanas e Auditor de Fiscalização de Atividades Urbanas).



Fonte: Portal da Transparência do DF, em <http://www.transparencia.df.gov.br/>, acesso em 29/07/2020

Em 2015, a força de trabalho da AGEFIS chegou a contar com 470 auditores e em maio de 2020 esse número chegou a 271 auditores, decréscimo de 42% em 5 anos, ainda com tendência de queda.

Entretanto, nesse contexto de desorganização e carência de recursos, parece surgir, necessariamente, um modelo de fiscalização com ações integradas com participação de diversos órgãos e inclusive da sociedade, com as condições e arranjos de governança na fiscalização, utilizando ferramentas de monitoramento via satélite, com imagens georreferenciadas, e disponibilização de mapas com a indicação de áreas ilegais, o que permite a democratização da informação e que a população auxilie na proteção do solo (SEPLAG, 2016).

A eficácia da aplicação de lei ou mesmo a atuação de órgão fiscalizatório ou punitivo depende de uma harmonia entre as normas locais e federais, com as competências institucionais e planejamentos do território, bem como cooperação entre os diversos órgãos e entes envolvidos no assunto, envolvendo a comunidade disponibilizando canais de denúncia eficientes para o efetivo controle social (TCU, 2015).

Percebe-se que, quando as ações preventivas falham, as ações sancionatórias têm pouca efetividade, com penas brandas e leis inadequadas. A falta de punição causa uma sensação nos agentes envolvidos de que a ação ilegal vale a pena e tem forte incentivo para que outros agentes se aproveitem das ações criminosas, especialmente por não haver penalização efetiva, tanto para os parceladores, quanto aos compradores desses lotes, objeto de crime.

#### **4.4 Comportamento do Preço da Terra no Distrito Federal**

A formação do preço da terra urbana deve considerar diversas características que as diferenciam de outras mercadorias, pois a terra é irreproduzível, inamovível, indestrutível e indispensável (JATOBÁ, 2016). Almeida e Monte-mor (2017) destacam também, que a terra é um bem heterogêneo, não fungível (que não acaba ao ser consumido), que possui divisibilidade limitada (os lotes ou imóveis precisam ter um tamanho mínimo para cada uso).

Tendo em vista as características da terra, especificamente para o caso urbano, o preço não é definido simplesmente pela oferta e pela demanda. Há o componente de expectativa de valorização que deve levar em consideração estruturas e serviços públicos existentes, como eletricidade, limpeza urbana, transporte, escolas, hospitais, calçadas, água e esgoto. Considera-se também a destinação dada àquele espaço, a intensidade do direito de construir, concedida pelo Poder Público, e a influência institucional como condições de financiamento, juros e os custos transacionais.

Exclusivamente no caso de Brasília, somam-se outras características que exercem influência no preço da terra urbana. Brasília possui uma das maiores áreas urbana tombadas no mundo, o que torna a terra urbana em um bem ainda mais escasso, especialmente na área central da cidade, devido às restrições impostas pelo plano urbano da capital. Contrariamente, o DF tem o maior percentual de terras ociosas localizadas em perímetro urbano de todo o país, o que resulta numa baixa densidade populacional próxima ao centro (VICENTE, 2012). Tais fatos, de certo modo contraditórios, são argumentos para que o próprio governo, por meio da TERRACAP, detentora das terras públicas e responsável, monopolisticamente, em fornecer áreas para urbanização, aja de maneira especulativa no mercado imobiliário, ofertando terrenos urbanos regulares com preços elevados, sem a preocupação de atender as questões sociais.

As localidades centrais urbanas, onde a infraestrutura urbana é mais desenvolvida e com a maior quantidade de empregos, tendem a ser as regiões mais valorizadas, com maiores rendas no mercado imobiliário (terras urbanas e imóveis). Para o caso de Brasília, o centro do poder público do Brasil são as áreas mais valorizadas, com uma grande concentração de vagas de emprego do Distrito Federal que, em 2013, correspondia a 47,72%, sendo que Taguatinga, em segundo lugar, detinha 8,96% dos empregos (MIRAGAYA, 2013). Significa que grande parte dos moradores das regiões administrativas se deslocam para o trabalho no centro de Brasília, região que abriga somente 13% da população do DF.

Hoje o mercado de imóveis no Distrito Federal se apresenta em pesquisas como um dos m<sup>2</sup> mais caros entre as cidades do Brasil, tanto para a venda quanto

para aluguel. Segundo FIPEZAP (2021), considerando a amostra de imóveis residenciais anunciados, o preço de venda médio do m<sup>2</sup> em Brasília, em dezembro de 2020, foi de R\$ 7.985/m<sup>2</sup>, terceiro entre as capitais, ficando atrás do Rio de Janeiro, (R\$ 9.437/m<sup>2</sup>) e São Paulo (R\$ 9.329/m<sup>2</sup>). A locação residencial em Brasília, em dezembro de 2020, apresentou o preço médio de R\$ 32,16/m<sup>2</sup>, o segundo maior entre as capitais monitoradas, ficando atrás de São Paulo (R\$ 40,06/m<sup>2</sup>) e à frente de Recife (R\$ 31,50/m<sup>2</sup>) e Rio de Janeiro (R\$ 30,46/m<sup>2</sup>).

Outro índice que pode ser usado para aferir o valor do m<sup>2</sup> é Custo Unitário Básico – CUB<sup>9</sup> da construção civil do SINDUSCON que mostra o valor de construção de imóveis – residenciais multifamiliares por m<sup>2</sup>. Conforme observa-se na Tabela 2, no Distrito Federal, em dez/2019 o valor alcançou R\$ 1.356,24 e em dez/2020 R\$ 1.451,79, uma variação de 7,05% nesse período.

**Tabela 2** - Custo Unitário Básico - CUB da construção civil - Distrito Federal – 2013 a 2020 – Padrão Normal – (R\$/m<sup>2</sup>) – valores correntes.

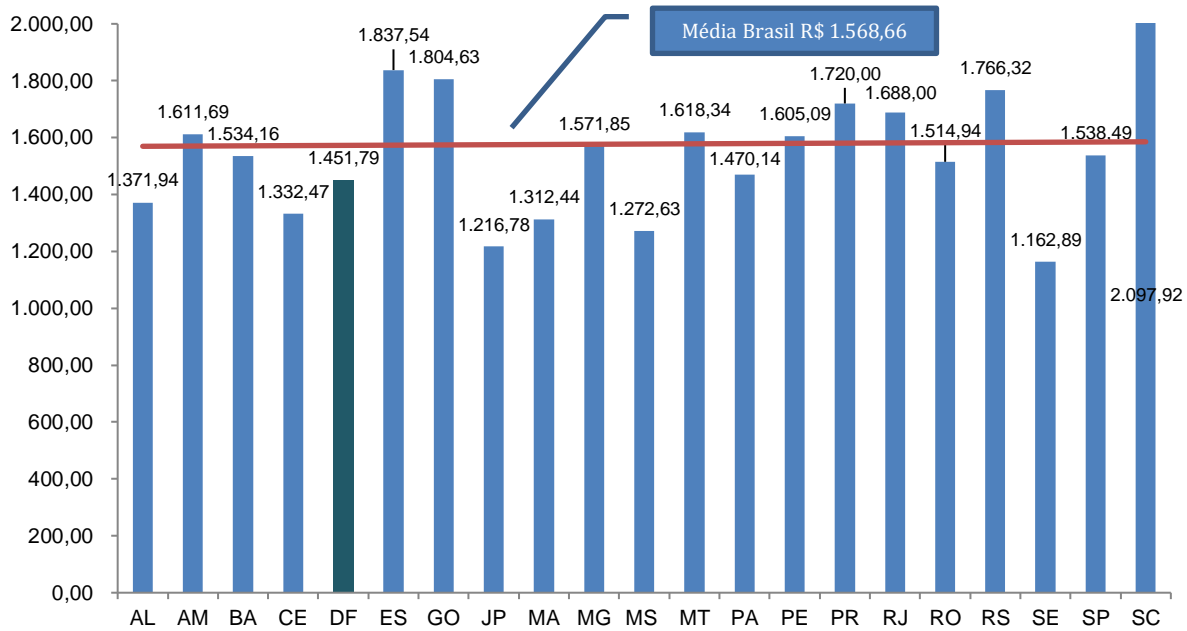
<b>ANOS</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>Jan</i>	954,36	1.020,97	1.070,55	1.158,10	1.219,89	1.246,25	1.317,83	1.342,39
<i>Fev</i>	955,76	1.024,73	1.073,63	1.156,28	1.221,21	1.247,24	1.316,62	1.347,39
<i>Mar</i>	957,78	1.030,03	1.077,51	1.155,06	1.223,81	1.251,18	1.317,24	1.326,28
<i>Abr</i>	960,8	1.031,37	1.076,65	1.156,08	1.223,56	1.261,64	1.314,69	1.324,03
<i>Mai</i>	988,04	1.028,44	1.089,32	1.148,94	1.222,35	1.266,63	1.318,44	1.325,71
<i>Jun</i>	992,58	1.039,23	1.092,35	1.143,80	1.246,86	1.269,81	1.311,22	1.333,83
<i>Jul</i>	999,13	1.062,46	1.142,17	1.145,59	1.245,41	1.275,39	1.307,08	1.352,79
<i>Ago</i>	999,67	1.063,12	1.140,79	1.147,12	1.241,27	1.276,05	1.329,02	1.411,08
<i>Set</i>	1.003,67	1.064,67	1.151,61	1.186,33	1.242,11	1.283,55	1.357,99	1.426,64
<i>Out</i>	1.008,02	1.066,58	1.154,92	1.189,43	1.241,63	1.308,57	1.350,22	1.470,36
<i>Nov</i>	1.015,99	1.068,03	1.154,66	1.183,77	1.242,81	1.305,56	1.358,25	1.465,79
<i>Dez</i>	1.019,13	1.068,63	1.156,36	1.187,61	1.245,49	1.312,02	1.356,24	1.451,79

Fonte: Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal – SINDUSCON – Comissões de Economia e Estatística

<sup>9</sup> Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção, calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país e determina o custo global da obra, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

A Figura 8 apresenta o CUB médio das unidades da federação no Brasil. O CUB médio brasileiro, em dez/2020 foi de R\$ 1.568,66/m², 8% superior ao valor do Distrito Federal.

**Figura 8 - CUB/m² - padrão normal - dez/20 – por Unidades da Federação (R\$/m²)**



Fonte: <http://www.cub.org.br/>, acesso em 04/03/2021

O índice do CUB tem variação entre os estados e tem por objetivo básico disciplinar o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos dos imóveis, pois apresenta a evolução dos custos das edificações de uma forma geral. Apesar do CUB do Distrito Federal ser inferior à média nacional, o metro quadrado dos imóveis do DF é o terceiro mais caro dentre as capitais o que indica que há outros fatores, além do preço da construção, que contribuem para o alto preço dos imóveis no DF.

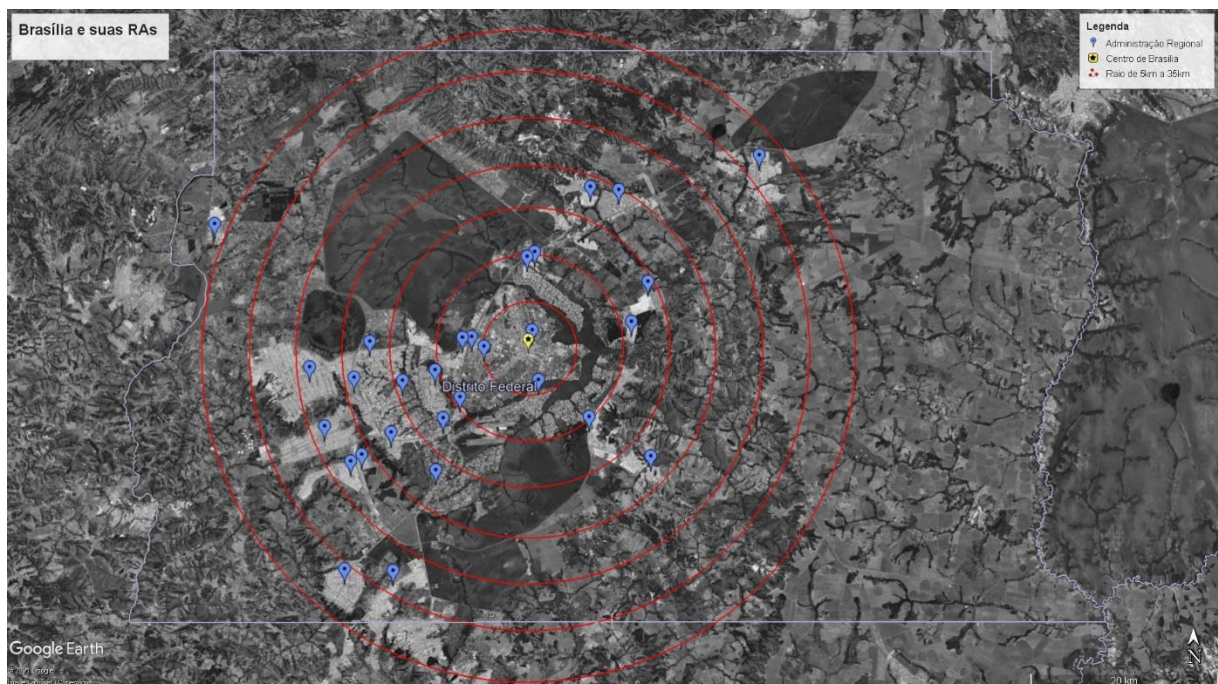
## 5 APLICAÇÃO DA TEORIA DE *BID-RENT* NO DISTRITO FEDERAL

### 5.1 Padrões de ocupação no Distrito Federal e a teoria econômica

O Plano Piloto detém quase metade dos empregos do Distrito Federal, que segundo o PDAD/2018, 41,14% das pessoas de outras RAs trabalham no Plano Piloto. Assim, apesar de não ser considerada uma cidade com único centro de negócios, há grande concentração de empregos no centro.

No contexto urbano de Brasília onde o crescimento da cidade e ocupação dos espaços é limitada, ainda assim, a estrutura interna da cidade, nas áreas permitidas, é definida de acordo com as preferências dos consumidores que ofertam um lance para se estabelecerem em determinado local.

**Figura 9** – Administrações Regionais a partir do centro de Brasília



Fonte: Google Earth

Para tanto, para investigar os padrões de uso do solo no DF, utilizando a função do lance máximo de aluguel, consideraremos a área central como único centro de negócios (CDB), especificamente, a Rodoviária do Plano Piloto, localizada na área

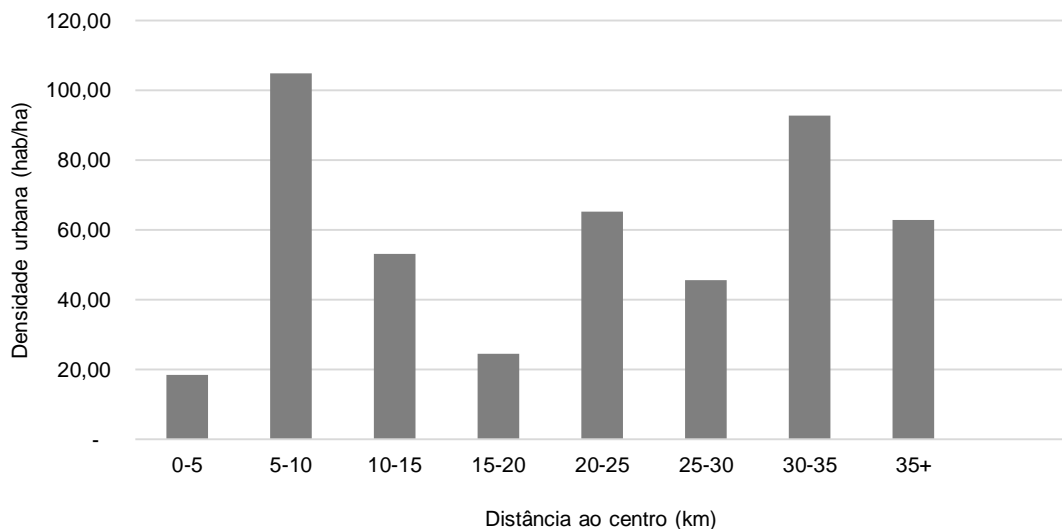


central da cidade, onde o Plano Piloto se estende num raio aproximado de 6km e a Administração Regional mais distante está localizada numa distância de cerca de 35 km desse centro. Assim, dentro desse espaço geográfico estão localizadas as demais regiões administrativas do DF, conforme demonstrado na Figura 9. As variáveis dessas Administrações Regionais estão consolidadas no Apêndice E.

A teoria do *bid-rent* preconiza que as propriedades mais distantes possuem área maior, por outro lado, a densidade demográfica é maior próxima ao centro de negócios da cidade devido ao maior investimento na terra com a construção de edifícios mais altos.

Entretanto, ao contrário do prescreve a teoria de *bid-rent*, conforme observa-se na Figura 10, Brasília apresenta uma densidade baixa próxima ao centro, tanto devido à concentração de edifícios da Administração Pública, não disponíveis para habitação, como também às restrições impostas pelo tombamento para construção de novos edifícios e verticalização do centro, o que resulta num espraiamento da cidade.

**Figura 10** - Densidade populacional urbana no Distrito Federal 2018 de acordo com a distância

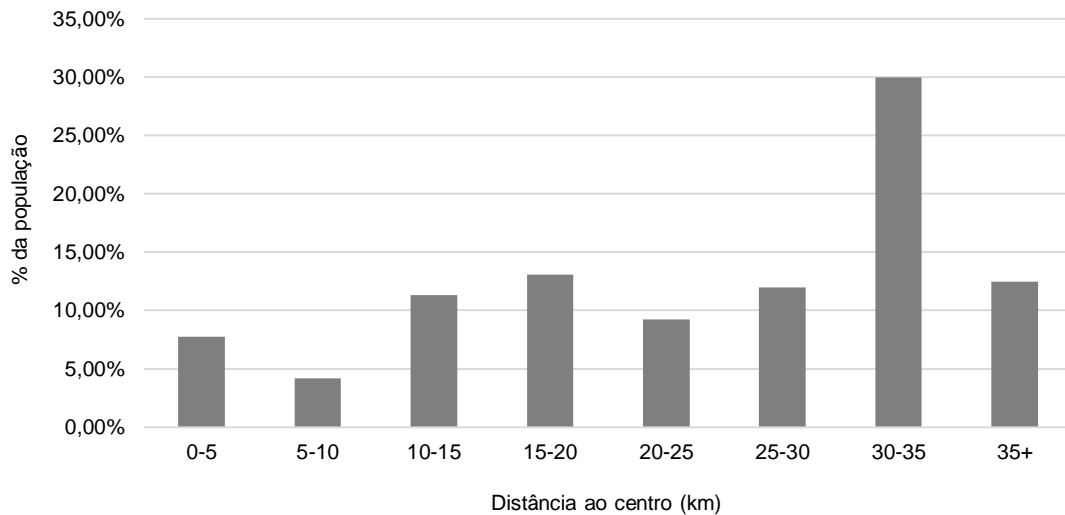


Fonte: PDAD/DF-2018 (2019)

A população do Distrito Federal está distribuída de maneira irregular e a maioria da população não está localizada próxima ao centro, mas sim na faixa entre

30 e 35 km distante do centro, conforme demonstrado na Figura 11, concentrando cerca de 30% da população do DF, onde estão localizadas as regiões administrativas de Ceilândia, Samambaia, Gama e Paranoá.

**Figura 11** - Distribuição percentual da população do Distrito Federal de acordo com a distância



Fonte: PDAD/DF-2018 (2019)

A renda do DF é a maior dentre os estados o que justifica o desejo migratório, mas, ao analisar a composição da renda média das Regiões Administrativas é possível identificar situações contrastantes. Conforme demonstrado na Tabela 3, o que se percebe é uma certa lógica do planejado versus o espontâneo, onde, apesar de não ser geral essa lógica, pode-se verificar que as cidades minimamente planejadas apresentam melhores rendas dentro do quadrilátero.

Observa-se que a região administrativa com maior renda per capita mensal foi o Lago Sul (R\$ 8.322,81) e o menor no SCIA/Estrutural (R\$ 573,34), região nas proximidades do lixão da Estrutural.

**Tabela 3** - Características das Administrações Regionais do Distrito Federal: população, renda per capita mensal, distância para o centro e tempo de deslocamento.

Região Administrativa	Área Total (Km <sup>2</sup> )	Área com Ocupação Urbana (Km <sup>2</sup> )	Estimativa populacional		Renda Per Capita mensal <sup>(4)</sup>	Distância da RA para o centro de Brasília (Km)	Tempo médio de deslocamento diário - minuto.	
			Quant.	%			(PDTU, 2010)	(PMU, 2016)
I - Plano Piloto	450,20	101,76	221.326	7,70	6.749,79	-	18,50	19,10
II - Gama	276,34	26,32	132.466	4,60	1.604,06	35,00	48,00	69,30
III - Taguatinga	105,00	25,72	205.670	7,10	2.211,60	25,00	35,60	60,10
IV - Brazlândia	474,83	5,54	53.534	1,90	1.129,13	52,00	48,00	107,30
V - Sobradinho	287,60	15,04	60.077	2,10	2.128,37	25,00	39,60	51,10
VI - Planaltina	1.534,69	29,89	177.492	6,20	1.139,38	42,00	50,80	84,30
VII - Paranoá	853,33	4,87	65.533	2,30	829,58	35,00	37,40	57,50
VIII - Núcleo Bandeirante	5,00	2,30	23.619	0,80	2.376,50	15,00	19,20	35,10
IX - Ceilândia	230,33	36,92	432.927	15,00	1.125,06	33,00	40,30	68,50
X - Guará	37,50	18,11	134.002	4,60	3.688,63	12,00	27,30	37,50
XI - Cruzeiro	2,80	2,91	31.079	1,10	3.749,44	7,00	22,80	27,30
XII - Samambaia	102,60	25,02	232.893	8,10	997,09	35,00	36,80	73,40
XIII - Santa Maria	215,86	21,80	128.882	4,50	990,85	39,00	46,90	71,60
XIV - São Sebastião	383,71	8,83	115.256	4,00	1.374,54	30,00	41,30	55,20
XV - Recanto Das Emas	101,22	12,46	130.043	4,50	859,54	30,00	47,80	78,50
XVI - Lago Sul	183,39	43,52	29.754	1,00	8.322,81	8,00	18,50	24,50
XVII - Riacho Fundo	25,50	4,66	41.410	1,40	1.321,23	20,00	38,70	55,00
XVIII - Lago Norte	64,60	36,42	33.103	1,10	6.439,70	20,00	18,50	27,10
XIX - Candangolândia	6,61	1,14	16.489	0,60	1.434,56	15,00	19,20	32,30
XX - Águas Claras	31,50	19,37	161.184	5,60	4.418,06	19,00	35,60	48,60
XXI - Riacho Fundo II	30,60	6,19	85.658	3,00	803,09	18,00	38,70	74,50
XXII - Sudoeste/Octogonal	6,20	5,06	53.770	1,90	7.131,45	6,00	22,80	22,40
XXIII - Varjão	1,50	0,59	8.802	0,30	840,58	16,00	18,50	36,20
XXIV - Park Way	64,20	56,53	20.511	0,70	5.945,64	17,00	35,60	73,20
XXV - SCIA/Estrutural <sup>(1)</sup>	29,00	3,50	35.520	1,20	573,34	9,00	27,30	45,60
XXVI - Sobradinho II	285,00	17,08	85.574	3,00	2.353,59	13,00	39,60	50,10
XXVII - Jardim Botânico	-	30,18	26.449	0,90	5.846,12	18,00	41,30	32,40
XXVIII - Itapoã	-	8,21	62.208	2,20	931,90	27,00	37,40	65,50
XXIX - SIA <sup>(2)</sup>	-	18,45	1.549	0,10	3.800,18	4,00	22,80	33,40
XXX - Vicente Pires	-	22,77	66.491	2,30	2.978,59	13,00	35,60	43,50
XXXI - Fercal	-	2,80	8.583	0,30	816,29	28,00	50,80	87,30
XXXII - Sol Nascente/Pôr do Sol <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	38,00	-	93,50
XXXIII - Arniqueira <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	19,00	-	-
<b>Total</b>	<b>5.789,16</b>	<b>614,66</b>	<b>2.881.854</b>	<b>100,0</b>	<b>2.481,37</b>		<b>37,6</b>	<b>54,4</b>

Fonte: CODEPLAN – Anuário Estatístico do Distrito Federal, PDAD 2018, Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal - PDTU, 2010 e Pesquisa de Mobilidade Urbana do DF - PMU 2016

(1) SCIA - Setor Complementar de Indústria e Abastecimento.

(2) SIA - Setor de Indústria e Abastecimento.

(3) As Regiões Administrativas do Sol Nascente/Pôr do Sol e RA da Arniqueira foram criadas em 2019

(4) A renda per capita mensal tem como referência o mês de julho de 2018.

As despesas com habitação também são desiguais e variam de acordo com o nível de renda, que, de acordo com o IBGE (2020a), no DF a despesa com moradia apresenta o maior peso no orçamento das famílias em todas as faixas de renda, com maior peso para as faixas inferiores, conforme demonstrado na Tabela 4.

**Tabela 4** – Despesa com habitação por faixa de renda no DF em 2018

<b>Faixa de Renda</b>	<b>(%)</b>
<b>Média Total</b>	<b>24,6</b>
Até 1.908	41,7
Mais de 1.908 a 2.862	41,1
Mais de 2.862 a 5.724	32,0
Mais de 5.724 a 9.540	28,8
Mais de 9.540 a 14.310	24,6
Mais de 14.310 a 23.850	24,2
Mais de 23.850	20,1

Fonte: Pesquisa de Orçamentos Familiares – POF 2017-2018 (IBGE, 2020a)

No Distrito Federal, a maior parte da população se localiza numa maior distância para o centro da cidade (Plano Piloto), fazendo que cerca de 56% do orçamento familiar médio seja destinado a despesas com habitação e transporte (IBGE, 2020a).

As teorias utilitaristas modernas e as teorias localização consideram importante a localização das atividades mais próximas ao centro urbano por entenderem que ali tem maior infraestrutura e o custo do deslocamento é menor, o que impacta na renda da terra urbana.

A Tabela 5 apresenta índices de preços médios do m<sup>2</sup> para a venda e para o aluguel. As Regiões Administrativas do Plano Piloto e Sudoeste/Octogonal são as regiões com maiores índices, bairros situados próximos a área central da cidade.

**Tabela 5** - Preço médio de venda (R\$/m<sup>2</sup>) por Região Administrativa, referente 2020, a partir de dados imobiliárias do Distrito Federal

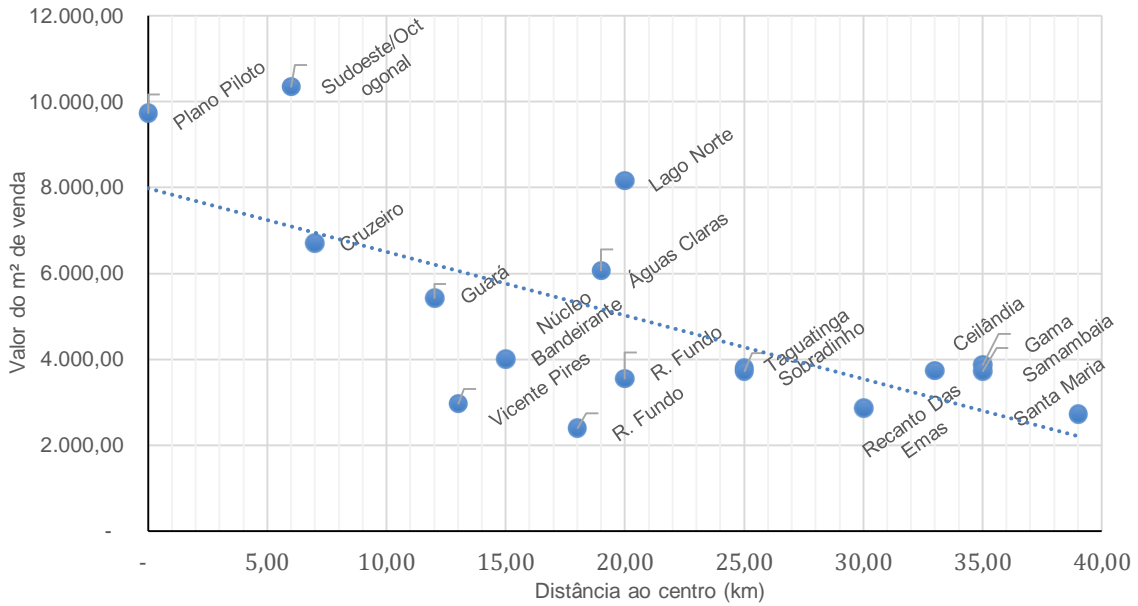
Região Administrativa	Preço de venda médio 2020 (R\$/m <sup>2</sup> )				Preço do aluguel médio 2020 (R\$/m <sup>2</sup> )			
	FIPEZAP	INDEX	SECOVI	Média*	FIPEZAP	INDEX	SECOVI	Média*
I - Plano Piloto	9.727,84	9.699,18	9.744,00	9.723,67	47,85	41,23	38,00	42,36
II - Gama	3.835,00	4.054,00	3.713,00	3.867,33	15,18	18,12	19,00	17,43
III - Taguatinga	3.808,75	3.987,45	3.571,00	3.789,07	17,59	19,56	17,50	18,22
IV - Brazlândia	-	-	-	-	-	-	-	-
V - Sobradinho	3.637,17	3.863,73	3.623,00	3.707,96	-	18,32	17,00	17,66
VI - Planaltina	-	-	-	-	-	-	-	-
VII - Paranoá	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII - Núcleo Bandeirante	3.826,00	4.110,91	4.074,00	4.003,64	14,42	-	15,00	14,71
IX - Ceilândia	3.477,75	3.773,27	3.938,00	3.729,67	15,25	15,92	15,00	15,39
X - Guará	-	5.784,82	5.057,00	5.420,91	-	24,68	23,00	23,84
XI - Cruzeiro	-	6.364,27	7.021,00	6.692,64	-	29,83	27,00	28,41
XII - Samambaia	3.735,64	3.743,18	3.684,00	3.720,94	15,64	17,99	19,00	17,54
XIII - Santa Maria	2.712,83	2.710,27	-	2.711,55	-	-	-	-
XIV - São Sebastião	-	-	-	-	-	-	-	-
XV - Recanto Das Emas	3.442,00	2.260,00	-	2.851,00	-	-	-	-
XVI - Lago Sul	-	-	-	-	14,29	-	36,00	25,15
XVII - Riacho Fundo	3.864,00	3.797,73	2.941,00	3.534,24	-	18,83	15,00	16,92
XVIII - Lago Norte	-	7.809,50	8.501,00	8.155,25	36,35	-	38,00	37,18
XIX - Candangolândia	-	-	-	-	-	-	-	-
XX - Águas Claras	-	5.933,64	6.176,00	6.054,82	-	29,55	28,00	28,78
XXI - Riacho Fundo II	-	2.387,33	-	2.387,33	-	-	-	-
XXII - Sudoeste/Octogonal	9.188,83	11.956,00	9.860,50	10.335,11	36,95	-	-	36,95
XXIII - Varjão	-	-	-	-	-	-	-	-
XXIV - Park Way	-	-	-	-	-	-	-	-
XXV - SCIA/Estrutural <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
XXVI - Sobradinho II	-	-	-	-	-	-	-	-
XXVII - Jardim Botânico	-	-	-	-	-	-	-	-
XXVIII - Itapoã	-	-	-	-	-	-	-	-
XXIX – SIA <sup>(2)</sup>	-	8.704,91	-	8.704,91	-	-	-	-
XXX - Vicente Pires	2.999,83	2.918,73	-	2.959,28	-	18,44	-	18,44
XXXI - Fercal	-	-	-	-	-	-	-	-
XXXII - Sol Nascente/Pôr do Sol <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
XXXIII – Arniqueira <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-

Fonte: FIPEZAP, Índice Residencial de Venda e de Aluguel; INDEX, Relatório de Mercado Imobiliário do Distrito Federal; e SECOVI, Boletim de Conjuntura – Jan/2021

\* O cálculo médio considerou a média entre os três diferentes indicadores, sem considerar o peso relativo da pesquisa realizado por cada uma desses institutos.

Na realidade do DF, a Figura 12 apresenta que à medida que se distancia do Plano Piloto, há uma queda no valor do m<sup>2</sup> para venda nas regiões administrativas.

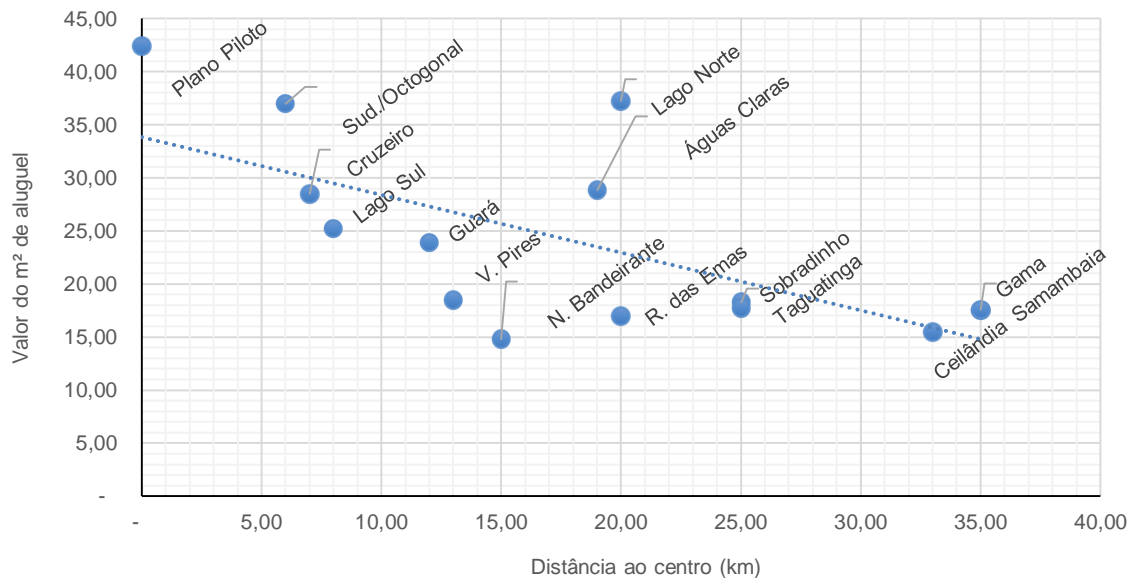
**Figura 12** - Valor do m<sup>2</sup> de venda de imóveis de acordo com a distância para o centro de Brasília



Fonte: elaborado pelo autor com base em dados do ano de 2020 do FIPEZAP, INDEX e SECOVI

A Figura 13 apresenta o valor do m<sup>2</sup> médio de aluguel de acordo com a distância ao centro da cidade.

**Figura 13** - Valor do m<sup>2</sup> de aluguel de imóveis de acordo com a distância para o centro de Brasília



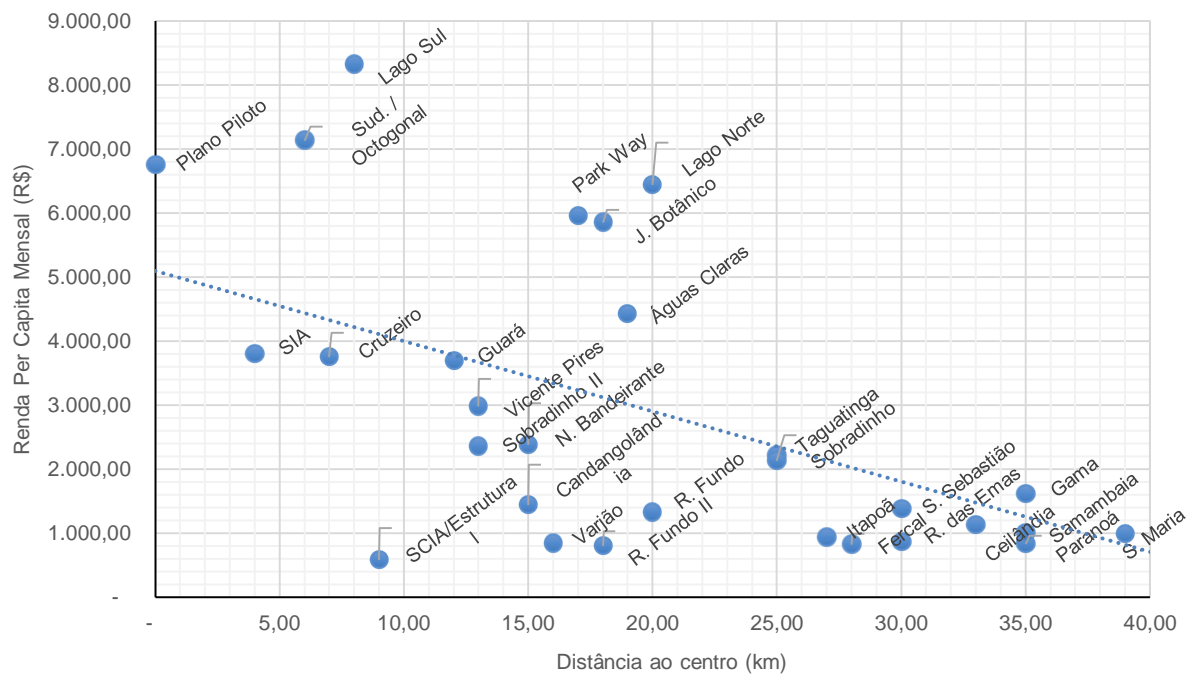
Fonte: elaborado pelo autor com base em dados do ano de 2020 do FIPEZAP, INDEX e SECOVI

Com base nos valores obtidos por Regiões Administrativas, percebe-se que a região do Plano Piloto apresenta maiores valores tanto para a venda (R\$ 9.723,67/m<sup>2</sup>) quanto para aluguel (R\$ 42,36/m<sup>2</sup>). O Gama, localizado a cerca de 30

km do centro, apresenta o valor de R\$ 3.867,33/m<sup>2</sup> para venda e R\$ 17,43/m<sup>2</sup> para aluguel.

Quando consideramos a renda per capita de acordo com as regiões administrativas temos o seguinte quadro, conforme Figura 14:

**Figura 14** - Renda per capita mensal por Região Administrativa - em 2018, de acordo com a distância ao centro de Brasília



Fonte: elaborado pelo autor com base no PDA/DF-2018 (2019)

Entretanto, frente ao comprometimento da renda com habitação, o processo de formação urbana se dá de duas maneiras: formal e informal. Formalmente, a terra urbana é vendida pela TERRACAP, detentora de grandes áreas do DF, ou particulares detentores de lotes aos interessados que irão investir em infraestrutura.

Para tanto, após a posse do terreno, a construção regular deve ser aprovada pelo poder público passando pelas seguintes etapas:

1ª etapa: Pedido de visto (habitação unifamiliar) e aprovação de projetos (habitação coletiva e comercial);

2ª etapa: Emissão de alvará de construção; e

3ª etapa: Emissão de habite-se.

Hoje, a responsabilidade pelo visto e pela aprovação projetos arquitetônicos e urbanísticos, e parcelamentos do solo é da Central de Aprovação de Projetos - CAP/SEDUH. A Tabela 6 apresenta as vendas diretas de imóveis pela TERRACAP, licenciamentos, alvarás e cartas de habite-se nas regiões administrativas do DF.

**Tabela 6** – Valor das vendas diretas de imóveis pela TERRACAP, área licenciada, alvará de construção e carta de habite-se nas regiões administrativas mediante licitação entre 2016 a 2020.

Região Administrativa	Vendas Diretas* TERRACAP		Área licenciada		Alvará de Construção		Carta de Habite-se	
	Área (m²)	Valor Venda (R\$)	Quant.	Área (m²)	Quant.	Área (m²)	Quant.	Área (m²)
I - Plano Piloto	278.415	1.092.174.109	5.975	1.306.949	147	1.174.917	54	426.792
II - Gama	31.286	26.863.404	2.557	275.906	219	84.832	86	259.748
III - Taguatinga	39.796	54.227.828	2.143	227.067	298	125.937	113	97.805
IV - Brazlândia	50	85.039	1	68	24	4.152	11	1.483
V - Sobradinho	29.409	33.703.247	999	149.269	561	155.495	226	62.118
VI - Planaltina	3.644	2.100.186	3.581	176.906	174	128.043	91	29.516
VII - Paranoá	71.978	43.676.249	1	1.310	16	3.404	1	390
VIII - Núcleo Bandeirante	3.293	4.312.228	6	1.762	23	2.934	8	1.702
IX - Ceilândia	105.413	70.123.880	3.064	242.473	261	118.948	122	54.523
X - Guará	142.556	258.208.212	1.555	316.176	476	228.114	63	39.319
XI - Cruzeiro	-	-	1	283	23	4.112	3	688
XII - Samambaia	167.133	206.628.412	6.028	443.921	443	191.946	239	189.958
XIII - Santa Maria	27.711	17.912.120	2.602	142.148	309	150.090	96	87.003
XIV - São Sebastião	15.370	16.371.934	1.928	103.359	104	215.196	16	75.092
XV - Recanto Das Emas	30.845	47.692.045	11	1.348	205	42.682	107	12.275
XVI - Lago Sul	-	-	41	29.308	381	273.874	203	150.755
XVII - Riacho Fundo	3.974	4.566.436	5	1.576	71	14.924	14	2.340
XVIII - Lago Norte	35.606	24.784.028	258	50.487	328	155.352	162	60.320
XIX - Candangolândia	-	-	3	3.150	36	7.943	3	471
XX - Águas Claras	137.158	329.740.041	4.224	792.458	20	281.195	14	138.728
XXI - Riacho Fundo II	70.078	82.466.015	1.594	97.028	40	26.107	3	14.190
XXII - Sudoeste/Octogonal	-	-	120	49.355	7	160.669	1	27.276
XXIII - Varjão	-	-	232	14.552	34	16.069	6	781
XXIV - Park Way	-	-	30	15.245	253	130.100	96	34.771
XXV - SCIA/Estrutural	-	-	16	1.179,74	2	451	-	-
XXVI - Sobradinho II	-	-	3	794	105	13.716	63	6.162
XXVII - Jardim Botânico	145.208	98.214.318	26	8.394	189	65.205	151	51.371
XXVIII - Itapoã	-	-	11.856	629.944	24	209.361	-	-
XXIX – SIA	-	-	-	-	-	-	-	69.458
XXX - Vicente Pires	1.501	4.610.000	-	-	-	-	2	793
XXXI - Fercal	-	-	-	-	-	-	-	-
XXXII - Sol Nascente/Pôr do Sol <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-
XXXIII – Arniqueira	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Distrito Federal</b>	<b>1.340.421</b>	<b>2.418.459.731</b>	<b>48.860</b>	<b>5.082.414</b>	<b>4.773</b>	<b>3.985.767</b>	<b>1.954</b>	<b>1.895.829</b>

Fonte: TERRACAP – editais de licitação e Central de Aprovação de Projetos/SEDUH, mediante E-SIC

\* Os valores de comercialização de terrenos pela TERRACAP consideram os valores obtidos nos editais, sem considerar a destinação comercial de cada lote (moradia, comércio, indústria, etc).



Entre 2016 e 2020, a CAP/SEDUH aprovou 48.860 projetos arquitetônicos ou urbanos para obras novas residenciais ou mistas novas, que totaliza uma área de 5.082.413,55 m<sup>2</sup> (Tabela 6).

Nos anos de 2016 a 2020, a TERRACAP vendeu a particulares cerca de 1960 lotes, arrecadando R\$ 2,418 bilhões o que corresponde à área de 1,340 milhões de m<sup>2</sup> (Tabela 6). Essas vendas regulares à incorporadoras e construtoras, bem como à particulares em geral, são responsáveis pela formação do espaço urbano das cidades, mas deveria atender suficientemente à demanda e ao crescimento orgânico de uma cidade, evitando a necessidade de a população recorrer a terrenos informais, o que não ocorreu em anos anteriores.

No caso da formação urbana por meio da ocupação irregular, a lógica tem um fluxo diferente: primeiro ocupa para depois regularizar e desfazer o delito e, enfim obter a infraestrutura urbana. No período de 2016 a 2020, a Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR/SEDUH informou, conforme apresentado no Anexo B e resumido na Tabela 7, que 58.257 lotes foram regularizados, ou seja, passaram apreciação do CONPLAN e aprovação do projeto urbanístico, e desses, 37.397 lotes passaram aprovação por Decreto que representa a efetivação da aprovação do projeto urbanístico.

**Tabela 7** - Regularização de áreas no DF nos anos de 2016 a 2020 aprovados pelo CONPLAN

Região Administrativa	Área (m <sup>2</sup> )	População Estimada	Nº Lotes
III - Taguatinga	610.707,46	3.584	1.110
IV - Brazlândia	1.664.113,17	20.362	6.074
VI - Planaltina	6.338.064,94	51.871	5.335
VII - Paranoá	2.727.100,00	20.615	7.603
IX - Ceilândia	6.851,19	184	42
XV - Recanto das Emas	14.956,23	291	83
XVII - Riacho Fundo	123.355,99	1.733	273
XXI - Riacho Fundo II	460.600,00	8.007	1.750
XXVI - Sobradinho II	1.521.561,00	9.259	2.531
XXVII - Jardim Botânico	6.207.066,18	15.049	4.370
XXX - Vicente Pires	24.071.159,00	272.818	22.951
XXXII - Sol Nascente/ Pôr do Sol	432.900,00	15.662	1.047
XXXIII - Arniqueira	7.380.839,00	26.896	5.088
<b>TOTAL</b>	<b>51.559.274,16</b>	<b>446.333</b>	<b>58.257</b>

Fonte: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH mediante E-SIC.

A regularização não significa adequar os parcelamentos às diversas normas existentes e saná-los das falhas materiais, até porque seria uma tarefa inatingível. Ou seja, não foi realizado o processo regular de aprovação do projeto de loteamento pelos órgãos competentes do governo antes de sua construção, como manda a lei, mas sim, posteriormente, em busca de soluções remediadoras que tragam esses grandes aglomerados de habitações informais para a formalidade, resolvendo inconsistências registrais, fundiárias, urbanísticas e ambientais.

## **5.2 Aplicação da teoria do *bid-rent* em Vicente Pires, Águas Claras e Guará**

A teoria da localização dos bairros na realidade do Distrito Federal tem um componente de contraste entre o planejado/consolidado e o informal. Para tanto, utilizamos três bairros do Distrito Federal: Guará, Águas Claras e Vicente Pires na tentativa de demonstrar essa dinâmica na ocupação urbana entre as regiões administrativas do DF com algumas características próprias, mas com distância semelhante ao Plano Piloto.

A Região Administrativa do Guará é uma região consolidada, fundada em 1969, com renda per capita média mensal de R\$ 3.688,63. Essa região abriga 134.002 pessoas majoritariamente em lotes unifamiliares (53,3%) com tamanho médio de 200m<sup>2</sup>, mas também com projeções multifamiliares (43,5%). Além disso, situada a uma distância aproximada de 13km em relação ao Plano Piloto, onde 48,3% das pessoas ocupadas da região trabalham, o Guará é uma região atendida por linhas de transporte público eficientes e estações de metrô (PDAD/DF-2018, 2019).

A Região Administrativa de Águas Claras, localizada a cerca de 19 km do Plano Piloto, é uma região verticalizada, com 161.184 pessoas, projetada para abrigar essencialmente projeções multifamiliares (80,5%) em torno do metrô que atravessa a cidade de uma extremidade à outra. Das pessoas ocupadas da região, 42,6% trabalham no Plano Piloto e apresenta renda per capita média de R\$ 4.418,06 (PDAD/DF-2018, 2019).

A Região Administrativa de Vicente Pires, com renda média per capita de R\$ 2.978,59, localizada a cerca de 13 km do Plano Piloto, onde 32,5% das pessoas

ocupadas trabalham, abriga 66.491 pessoas, essencialmente em lotes unifamiliares (83%) com tamanho médio de 800m<sup>2</sup>, implantados informalmente a partir da conversão de áreas rurais em áreas urbanas, sem atender às exigências legais de parcelamento do solo (PDAD/DF-2018, 2019).

Assim, devido à deficiência da infraestrutura urbana, principalmente referente à inexistência de drenagem pluvial, a região de Vicente Pires sofre com enchentes e inundações, entre outros problemas, o que impacta a qualidade de vida da população residente. Também, em consequência da ocupação desordenada, a acessibilidade viária à região é prejudicada e carece de um sistema adequado de transporte público.

Atualmente, avança a política de regularização da região de Vicente Pires, considerada uma “Área de Regularização de Interesse Específico”, que significa que são parcelamentos informais de média e alta renda. A negociação dos imóveis é feita diretamente pela TERRACAP, com preço médio de R\$ 91 mil para terreno de 400m<sup>2</sup>, já deduzido o valor da infraestrutura implantada pelo morador e a valorização decorrente, que varia em cerca de 42% a 48% do valor do imóvel. Ainda, para pagamentos à vista pela compra, concede-se 25% de desconto (TERRACAP, 2021).

Paralelamente ao processo de regularização dos lotes de Vicente Pires, os investimentos em infraestrutura urbana têm avançado, especialmente em obras para drenagem e pavimentação. Além disso, com a regularização é possível políticas de recuperação das áreas degradadas de áreas sensíveis ambientalmente.

A Tabela 8 apresenta os dados das regiões administrativas selecionadas para a análise - Vicente Pires, Guará e Águas Claras e os dados do Plano Piloto, tido como referência central da cidade de Brasília.

**Tabela 8** - Indicadores das Regiões Administrativas do Plano Piloto, Vicente Pires, Guará e guas Claras

Indicadores das Regiões Administrativas	Fonte	Plano Piloto	Vicente Pires	Guará	guas Claras
Distância para o centro de Brasília (km)	Tabela 3	-	13,00	12,00	19,00
Tempo médio de deslocamento diário (min.)	Tabela 3	18,50	35,60	27,30	35,60
Custo de Deslocamento (R\$/mês) <sup>10</sup>	Tabela 3	416,24	353,46	335,67	524,28
População estimada 2018 (hab.)	Tabela 3	221.326	66.491	134.002	161.184
rea com ocupação urbana (km)	Tabela 3	101,76	22,77	18,11	19,37
Densidade 2018 (hab/km)	Tabela 3	2.174,98	2.920,11	7.399,34	8.321,32
Renda per capita média mensal - PDAD 2018 (R\$)	Tabela 3	6.749,79	2.978,59	3.688,63	4.418,06
Preço da habitação médio em 2020 - venda (R\$/m)	Tabela 5	9.723,67	2.959,28	5.420,91	6.054,82
Preço da habitação médio em 2020 - aluguel (R\$/m)	Tabela 5	42,36	18,44	37,50	31,50
Relação entre o preço de venda e aluguel (%)	Tabela 5	0,44%	0,62%	0,69%	0,52%
Alvará de construção (m)	Tabela 7	7.993	-	479,23	14.060
rea Lote alienado pela TERRACAP 2016 a 2020 (má)	Tabela 7	278.415	1.500,78	142.556	137.158
Valor de venda dos lotes pela TERRACAP 2016 a 2020 (R\$/m)	Tabela 7	3.923,83	3.071,74	1.811,28	2.404,09
rea regularizada com moradores pela TERRACAP (m)	Tabela 8	-	448.351	-	-
Valor de venda/m cobrado pela TERRACAP (R\$)	Tabela 8	-	335,47	-	-

Fonte: elaboração própria com base nos dados das tabelas referenciadas

Com base na teoria do *bid rent* e informações apresentadas na Tabela 8 extraímos algumas informações que são pertinentes para explicar a opção pela moradia em determinada localidade.

Inicialmente, busca-se obter a utilidade dos trabalhadores, ou seja, localidade onde as despesas com habitação e os custos de acessibilidade são compensados entre si. Para tanto, com base na equação (7), utilizamos a renda média, o valor médio

<sup>10</sup> O cálculo do deslocamento considerou tanto o tempo gasto no deslocamento, com base na renda per capita da RA (220 horas/mês), mais o consumo de combustível, utilizando o valor médio da gasolina no DF, que em 31/12/2020 era de R\$ 4,74/L e consumo de 10km/L. O PDTU/2010 (p. 172-173) considera o valor hora de deslocamento para os diferentes tipos de categoria: motorista de automóvel 3,29 salários mínimos (SM), passageiro de automóvel 2,35 SM e passageiro de transporte coletivo 1,03 SM. Sullivan (2012) cita estudos sobre as viagens casa/trabalho que sugerem que a maioria das pessoas valoriza o tempo gasto em viagens casa/trabalho em entre um terço e metade do salário por hora.

do aluguel por m<sup>2</sup> e o custo de deslocamento. A Tabela 9 apresenta o resultado desse cálculo.

**Tabela 9** - Utilidade do trabalhador ou localidade em que é indiferente o custo de habitação e deslocamento

	Plano Piloto	Vicente Pires	Guará	Águas Claras
Utilidade do trabalhador (R\$)	5.137,41	1.636,05	2.331,85	2.646,74
Utilidade do trabalhador com a renda fixa de (R\$)	868,99	1.138,83	1.124,59	710,05

Fonte: elaboração própria com base nos indicadores das Regiões Administrativas

Nota: Os indicadores das Regiões Administrativas foram apresentados na Tabela 8

O resultado da Tabela 9 mostra que o morador do Plano Piloto tem nível de utilidade para aquela localidade de R\$ 5.137,41. Ou seja, mesmo com o custo elevado da moradia, a alta renda daquela região administrativa, aliado ao baixo custo de deslocamento faz com que o nível de utilidade seja superior às demais localidades. Nesse caso, a teoria utiliza esse resultado para explicar a migração entre as cidades, onde as pessoas migrariam para a localidade de melhor nível de utilidade.

Entretanto, no caso do Distrito Federal, ao considerarmos o centro da cidade como sendo o Plano Piloto, onde há a concentração de empregos, a teoria não se mostra adequada. Assim, ao desconsiderar-se a influência da renda, fixando-a como a média per capita do DF (R\$ 2.481,37), Vicente Pires, apresenta maior utilidade para aquela localidade (R\$ 1.138,83), considerando o menor custo de moradia e custo de deslocamento.

Em complemento ao conceito anterior, ao considerarmos três grupos de despesas apenas: moradia, deslocamento e as demais despesas é possível obter a restrição de consumo habitacional. Para tanto, assumimos como sendo 44% da renda média são despesas, fora habitação e deslocamento. A Tabela 10 apresenta a restrição de consumo habitacional, utilizando o valor de compra do imóvel e o aluguel, tanto com a renda da Região Administrativa quanto com a renda fixa.

**Tabela 10** - Restrição de consumo habitacional – em m<sup>2</sup>

	<b>Plano Piloto</b>	<b>Vicente Pires</b>	<b>Guará</b>	<b>Águas Claras</b>
Restrição de consumo habitacional para venda com a renda média da RA	3,67	2,32	2,57	2,39
Restrição de consumo habitacional para venda com a renda fixa em R\$ 2.481,37	0,73	1,19	1,07	0,24
Restrição de consumo habitacional de aluguel com a renda média da RA	70,30	31,02	30,95	38,33
Restrição de consumo habitacional de aluguel com a renda fixa em R\$ 2.481,37	13,87	15,92	12,92	3,90

Fonte: elaboração própria com base nos indicadores das Regiões Administrativas

Nota: Os indicadores das Regiões Administrativas foram apresentados na Tabela 8

O resultado obtido na Tabela 10, para compra de imóveis, de acordo com a renda do Plano Piloto, é possível obter maiores imóveis naquela região (3,67m<sup>2</sup>) e os menores seriam adquiridos em Vicente Pires (2,32m<sup>2</sup>). Entretanto, ao fixarmos a renda, em Vicente Pires é possível adquirir imóveis maiores (1,19m<sup>2</sup>), índice superior ao Plano Piloto (0,73m<sup>2</sup>).

Considerando os valores do m<sup>2</sup> de aluguel, devido à alta renda do Plano Piloto, é possível consumir maior quantidade de habitação (70,30m<sup>2</sup>). Ao desconsiderarmos a renda per capita de cada RA, na região de Vicente Pires é possível consumir mais serviços de habitação que nos bairros formais consolidados (15,92m<sup>2</sup>).

O resultado reflete as características da região, ou seja, lotes unifamiliares com área média de 800m<sup>2</sup>, bem como o valor dos imóveis ainda negociados em valores de mercado abaixo do esperado, devido aos problemas decorrentes de ocupações irregulares.

Na região de Vicente Pires não houve o processo formal de formação urbana, ou seja, a compra do terreno e posterior parcelamento em lotes menores com matrícula individualizada. Entretanto, busca-se entender a diferença entre o preço de terrenos negociados, nesse caso, o valor de venda por meio de licitação da TERRACAP e preço do imóvel no mercado de imóveis para cada Administração Regional, conforme demonstrado na Tabela 11.

**Tabela 11** - Percentual do terreno em relação ao valor de mercado do imóvel

	Plano Piloto	Vicente Pires	Guará	Águas Claras
% do valor do terreno negociado pela TERRACAP em relação ao preço da moradia	40,34%	103,80%*	33,41%	39,71%
% do valor do terreno obtido por meio de regularização junto à TERRACAP em relação ao preço da moradia	-	11,34%	-	-

Fonte: elaboração própria com base nos indicadores das Regiões Administrativas

Nota: Os indicadores das Regiões Administrativas foram apresentados na Tabela 8

\* O valor obtido por m<sup>2</sup> se deu sobre uma única venda ocorrida na região por meio do Edital nº 04/2019, item 79, e não considera a destinação dada ao lote (comercial, industrial, moradia e etc.) ou se destinado a ocupação unifamiliar ou multifamiliar.

Assim, a diferença entre o valor da terra ofertada de maneira formal pela TERRACAP varia entre 33% e 40% nas regiões regulares. Entretanto, na Região Administrativa de Vicente Pires o custo do terreno ofertado pela TERRACAP (R\$ 3.071,74/m<sup>2</sup>) é superior ao valor de mercado de venda (R\$ 2.959,28/m<sup>2</sup>), tornando o investimento formal inviável. Por outro lado, nesse mesmo período, foi aprovada pelo CONPLAM para regularização as ocupações irregulares em Vicente Pires, por meio de pagamento à TERRACAP, no preço médio de R\$ 335,47/m<sup>2</sup>, o que representa 11,34% do valor de mercado, ainda havendo desconto de 25% pelo pagamento à vista, com média de R\$ 163,89/m<sup>2</sup>, ou seja, 5,54% do valor de venda.

Importante ressaltar que o valor negociado pela TERRACAP, além da infraestrutura da custeada pelos habitantes, retira-se o valor de valorização da região decorrente desse investimento, o que justifica, em parte, a diferença do valor cobrado na regularização.

O mercado imobiliário se aproveita da especulação imobiliária obtida entre essas diferenças para empreender: a diferença entre o valor do terreno para construir e o valor de venda do imóvel, bem como da diferença do valor de venda e o valor de aluguel. No caso de Vicente Pires, além de possuir uma lacuna entre o valor do terreno formal e informal, há também uma diferença entre o percentual de aluguel sobre o valor do imóvel, conforme observa-se na Tabela 12.

**Tabela 12** - Diferença percentual entre o valor do aluguel e valor de venda do imóvel

	Plano Piloto	Vicente Pires	Guará	Águas Claras
% do valor do aluguel sobre o valor do imóvel	0,44%	0,62%	0,69%	0,52%

Fonte: elaboração própria com base nos indicadores das Regiões Administrativas

Nota: Os indicadores das Regiões Administrativas foram apresentados na Tabela 8

Vicente Pires possui um percentual de 0,62% de aluguel sobre o valor de venda, índice superior ao Plano Piloto (0,44%) e Águas Claras (0,52%), inferior ao Guarά (0,69%).

A Tabela 13 demonstra o índice de variação do valor do terreno à medida que se distancia do centro (Plano Piloto), chamado de gradiente do preço do terreno.

**Tabela 13** - Gradiente do preço dos terrenos

	Vicente Pires	Guará	Águas Claras
Gradiente do preço de mercado TERRACAP (%)	1,67% <sup>(1)</sup>	4,49%	2,04%
Gradiente do preço de mercado - regularização (%)	7,03% <sup>(2)</sup>	-	-

Fonte: elaboração própria com base nos indicadores das Regiões Administrativas

Nota: Os indicadores das Regiões Administrativas foram apresentados na Tabela 8

<sup>(1)</sup> O valor considera o terreno vendido pela TERRACAP sem considerar a sua destinação

<sup>(2)</sup> O valor considera o valor do m<sup>2</sup> de regularização médio em Vicente Pires

O resultado considera a diferença entre o valor cobrado pelo terreno na área central (Plano Piloto) e nas regiões administrativas. Com base no resultado da Tabela 13, Vicente Pires, tem um gradiente de 1,67% para o valor de terreno vendido pela TERRACAP e 7,03% para o caso do valor médio do m<sup>2</sup> de regularização. Significa que a cada km de distância do centro, o valor de mercado de aluguel varia 1,67%, uma variação pequena para a distância de Vicente Pires diferente de quando se utiliza o valor de regularização. Para o caso de Águas Claras, a variação pequena se justifica, pois, os terrenos podem abrigar edifícios com maior número de pavimentos que nas localidades mais centrais do Distrito Federal.

O gradiente do preço de mercado apresentado na Tabela 14 reflete a variação negativa do preço de mercado a cada km que se distancia do centro.



**Tabela 14** - Gradiente do valor de mercado dos imóveis

	Vicente Pires	Guará	Águas Claras
Gradiente do valor de mercado dos imóveis (%)	5,35%	3,69%	1,99%

Fonte: elaboração própria com base nos indicadores das Regiões Administrativas

Nota: Os indicadores das Regiões Administrativas foram apresentados na Tabela 8

O gradiente do valor dos imóveis de Vicente Pires é 5,35%, Guará 3,69% e Águas Claras 1,99%. Esses índices revelam que após construídas as moradias, a variação em relação ao centro de Brasília é menor que a variação dos preços dos terrenos. A variação dos gradientes do valor dos terrenos em relação ao gradiente do valor dos imóveis é para Vicente Pires 23,93% (regularização), Guará 17,79% e Águas Claras 2,54%.

Aplicando os resultados na equação (6) do gradiente do aluguel, de acordo com a Tabela 15, busca-se entender a velocidade entre o decréscimo do preço do solo residencial à medida que aumenta a distância ao centro da cidade. A equação do gradiente de aluguel resgata gradiente do preço dos imóveis da Tabela 14 e da importância relativa do solo na produção de habitação presente na Tabela 11.

**Tabela 15** - Gradiente do aluguel ou percentual de mudança do aluguel do solo por km

	Vicente Pires	Guará	Águas Claras
Gradiente de aluguel – venda TERRACAP (%)	5,16% <sup>(1)</sup>	11,04%	5,00%
Gradiente de aluguel – terreno regularização (%)	47,21% <sup>(2)</sup>	-	-

Fonte: elaboração própria com base nos indicadores das Regiões Administrativas

Nota: Os indicadores das Regiões Administrativas foram apresentados na Tabela 8

(1) O valor considera o terreno vendido pela TERRACAP sem considerar a sua destinação

(2) O valor considera o valor do m<sup>2</sup> de regularização médio em Vicente Pires

O resultado reflete o índice de participação relativa do valor do terreno no valor do imóvel, como também, considera o gradiente do preço do imóvel. O resultado do gradiente de aluguel significa que a cada 1 km de distância do centro do Plano Piloto, o preço do solo em Vicente Pires, decresce 5,16% ou 47,21%, Guará 11,04% e Águas Claras 5,00%.

Na RA do Guará, o valor do terreno representa 33,41% relativamente ao valor do imóvel, mas com a maior variao em relao ao centro (4,49%) e o gradiente do valor dos imóveis é 3,69%. Assim, com base nesses dados calcula-se o gradiente do aluguel que é 11,04%.

Na RA de guas Claras, 39,71% relativamente ao preço do imóvel é devido ao valor do terreno e o gradiente do valor de mercado dos imóveis é 1,99%. O valor do terreno nesse caso representa maior parcela do valor do imóvel, sendo assim, o gradiente de aluguel é de 5,00%.

No caso de Vicente Pires, considera-se dois valores, primeiro o valor do terreno vendido pela TERRACAP que representa 103,80% em relao ao valor de mercado do imóvel e o valor médio do m<sup>2</sup> do terreno quando da regularizao, que representa 11,34% do valor do imóvel no mercado. O gradiente do valor de mercado da região é de 5,35%. Considerando os valores acima, o gradiente de aluguel para terrenos da TERRACAP  de 5,16% e para os terrenos objetos de regularizao o gradiente do aluguel é de 47,21%. Conforme dispõe a teoria, quanto menor a parte do solo no valor do imóvel, maior a reduo percentual do aluguel do solo para absorver a reduo do preço de habitao. No caso de Vicente Pires, a cada km que se afasta do Plano Piloto, o valor do gradiente de aluguel diminui 47,21%.

Entretanto, os índices obtidos para Vicente Pires demonstram a dificuldade de aplicar conceitos econômicos em áreas com predominância de ocupaoes irregulares, havendo resultados que sugerem que a proximidade da localizao tem predominância sobre a questão da formalidade ou não da moradia.

O morador dessa localidade apresenta uma utilidade relativamente superior às demais regioes, implicando numa melhor qualidade de vida e maior consumo de habitao. Ao mesmo tempo, de acordo com o gradiente de aluguel, o valor da habitao na região de Vicente Pires decresce rapidamente  medida que se afasta do centro da cidade (Plano Piloto). Como resultado dessa alta utilidade do morador e valores relativamente baixos do valor de habitao, há uma oportunidade para o setor imobiliário empreender, alimentando o ciclo da irregularidade.

## 6 CONCLUSÃO

O presente trabalho tem por objetivo central avaliar os padrões de ocupação e uso do solo no Distrito Federal em torno do centro de negócios de Brasília. Para tanto, utilizou o arcabouço teórico sobre o lance máximo para acesso a determinado espaço geográfico, chamado de *bid-rent*, para responder a seguinte questão: “apesar dos limites urbanísticos há um padrão nas ocupações das moradias nas terras urbanas do Distrito Federal?”.

Na comparação das regiões de Vicente Pires, Guará e Águas Claras, situadas a 13km, 12km e 19km em relação ao centro da cidade (Plano Piloto), para os moradores, consumidores finais de serviços de habitação, evidenciou-se que há aspectos econômicos positivos na ocupação de regiões mais próximas ao centro, mesmo que essas localidades estejam em situação irregular, conforme observado na utilidade do trabalhador que apresentou os seguintes índices: Plano Piloto (868,99), Vicente Pires (1.138,83), Guará (1.124,59) e Águas Claras (710,05).

Ressalta-se que foram utilizados índices gerais das Administrações Regionais, o que possibilitou estudar a acomodação dessas cidades no DF, mas não viabilizou analisar as preferências de localização e distribuição das famílias no território. Com base na renda média dessas regiões administrativas, ficou identificado que a ocupação do território do DF segue uma lógica de que as maiores rendas se situam em torno do centro tombado da cidade.

Do lado dos produtores de habitação, o valor da terra urbana formal comercializada pela TERRACAP também segue um padrão de valorização em torno do centro tombado da cidade, região com os maiores valores de imóveis. Entretanto, a falta de dados sobre os valores cobrados pela terra na formação de ocupações informais, impossibilitou concluir que o padrão de ocupação dessas regiões independe de a terra ser ou não formal. Para tanto, seria necessária uma análise de correlação para estimar os preços implícitos das amenidades urbanas ou da desvalorização dessas áreas devido a fatores negativos, como congestionamentos, alagamentos e erosões.

Para o futuro, as pressões para novas áreas habitacionais continuarão e o Estado deve encarregar-se que esse crescimento orgânico da cidade seja saudável e sustentável. Então, com base no que foi tratado no estudo, como forma de garantir a eficácia no aproveitamento do solo urbano, recomenda-se estudo sobre o fortalecimento de subcentros de negócios como medida para a descentralização das vagas de emprego entre as regiões administrativas.

Isso não significa retirar as vagas de emprego do centro de Brasília, cidade criada para abrigar os órgãos da Administração Pública federal, mas sim incentivar as expertises de negócio de cada região, aumentando as oportunidades de emprego. Como resultado, ao afastar-se das restrições de zoneamento do centro de Brasília, espera-se a aplicação de soluções de engenharia mais eficientes economicamente, dispersando o investimento em infraestrutura no quadrilátero, melhorando a qualidade de vida do subúrbio, com valorização de áreas habitacionais distantes do centro.

Nesse sentido, ações fortalecimento de subcentros buscam fomentar um mecanismo para a diminuição das desigualdades socioespaciais do entorno de Brasília, alinhando-se aos conceitos de cidades sustentáveis, sobretudo para a melhoria da eficácia dos deslocamentos médios diários das famílias, o que também deve ser objeto de estudo.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABRAMO, P. **A cidade com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, vol. 9, núm. 2, pp. 25-54, Recife, 2007.
- ALBERGARIA, Henrique. A teoria da localização: o modelo de Von Thünen, In: **Compêndio de Economia Regional.** Coordenador: COSTA, José Silva. Coleção Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional – APDR, 2005. Cap. 2. p. 61-73.
- ALMEIDA, Nathália Lima de Araújo. **Zoneamento: do ideal ao real. Externalidades ambientais negativas da ocupação irregular do DF. A experiência do Setor Habitacional Vicente Pires.** Brasília: Dissertação (Mestrado), Centro de Estudos em Economia, Meio Ambiente e Agricultura, Departamento de Economia, Universidade de Brasília, Brasília/DF, 2017, 79p.
- ALMEIDA, Renan Pereira; MONTE-MOR, Roberto Luís de Melo. **Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo.** Rev. Econ. Polit., São Paulo, v. 37, n. 2, p. 417-436, jun. 2017. Disponível em <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0101-31572017000200417&lng=pt&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-31572017000200417&lng=pt&nrm=iso)>. Acesso em 23 fev. 2019.
- ALVES, Manuel Brandão. A formação dos sistemas urbanos, cap. 3, p. 122-280. In: **Compêndio de Economia Regional.** Coordenador: COSTA, José Silva. Coleção Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional – APDR, 2005.
- BARBOSA JÚNIOR, Mauro Ribeiro. **De plano piloto a metrópole: entraves e desafios da política habitacional de Brasília.** 2015. xv, 103 f., il. Dissertação (Mestrado Profissional em Administração Pública) - Universidade de Brasília, Brasília/DF, 2015.
- BRANDÃO, Igor Dias Marques Ribas. **Por que falha a regularização? Fragilidade institucional e (in)capacidades estatais no Distrito Federal.** Dissertação (Mestrado). Instituto de Ciência Política, Universidade de Brasília, Brasília, 2013.
- BRITO, Jusselma Duarte de. **De Plano Piloto a metrópole: a mancha urbana de Brasília.** 2009. 346 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília/DF, 2009.
- CLEMENTE, A.; HIGACHI, H. **Economia e desenvolvimento regional.** São Paulo: Atlas, 2000.
- COASE, Ronald H. **The problem of social cost.** In: Classic Papers in Natural Resource Economics. Palgrave Macmillan UK, 1960. p. 87-137.

CODEPLAN - COMPANHIA DE PLANEJAMENTO DO DISTRITO FEDERAL. **Panorama Habitacional Prospectivo para o DF 2020/2025**. Brasília/DF, 2018.

CODEPLAN - COMPANHIA DE PLANEJAMENTO DO DISTRITO FEDERAL. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – Distrito Federal – PDAD/DF 2018**. Brasília/DF, 2019.

CODEPLAN - COMPANHIA DE PLANEJAMENTO DO DISTRITO FEDERAL. **Anuário Estatístico do Distrito Federal - Caracterização do Território** [internet], acesso em 20/02/2020, disponível em: <<http://www.codeplan.df.gov.br/anuario-estatistico-do-distrito-federal/>>

CONTI, Thomas Victor; JUSTUS, Marcelo. **A história do pensamento econômico sobre crime e punição de Adam Smith a Gary Becker: Parte I**. Texto para Discussão, Instituto de Economia, UNICAMP, 2016.

CRUZ, Bruno de Oliveira. Uma Breve Incursão em Aspectos Regionais da Nova Geografia Econômica. In: CRUZ, Bruno de Oliveira; FURTADO, Bernardo Alves; MONASTERIO, Leonardo; RODRIGUES JÚNIOR, Waldery (Org.). **Economia regional e urbana: teorias e métodos com ênfase no Brasil**. Brasília/DF: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA, 2011. Cap. 5. p. 141-182.

DEMSETZ, H. **Toward a theory of property rights**. The American Economic Review, v. 58, n. 2, p. 347-359, 1967.

DISTRITO FEDERAL (Brasil). **Relatório de Atividades 2016**. Prestação de Contas Anual do Governador – Anexo IV. Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão – SEPLAG, 2016.

FERNANDES, Edésio. **Regularização de Assentamentos Informais na América Latina**. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, MA, EUA, 2011.

FIPE - FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. **Índice FIPEZAP de Venda Residencial**, Mar. 2019 a Dez. 2020. Disponível em <<https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap>> Acesso em 10 mar. 2021.

FREITAS, Giuliana de. **Células Desconexas: Condomínios Fechados e as Políticas Públicas de Regularização do Distrito Federal**. Dissertação (Mestrado) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília/DF, 2013.

FJP - FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil: 2015**. Belo Horizonte/MG, 2018.

GONÇALVES, André Vinicius Martinez. **Teoria da localização, teoria da renda fundiária urbana e o processo da obsolescência espacial urbana**. Espaço e Economia: Revista brasileira de geografia econômica, Ano VII, número 13, 2018.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: HUCITEC, 291p, 1980.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Aglomerados Subnormais: O que é**. Disponível em <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html?=&t=o-que-e> Acesso em 20 de novembro de 2020.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa de Orçamentos Familiares - POF**, 2020a.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Estimativas da população residente com data de referência 1º de julho de 2020**, 2020b.

INDEX Imóvel Web – Índice Imobiliário da Wimóveis. Relatório de Mercado Imobiliário do Distrito Federal. Disponível em <https://www.imovelweb.com.br/noticias/imovelweb-index/wimoveis-index-um-retrato-mercado-imobiliario/> Acesso em 10 mar. 2021.

JARAMILLO GONZALEZ, Samuel. **Hacia una teoria de la renta del suelo urbano**. 472 p Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, Bogotá, Colômbia, 2010.

JATOBÁ, Sérgio Ulisses. **Informalidade Territorial e Mercado de Terras Urbanas no Distrito Federal**. Texto para Discussão n. 18. Brasília/DF: Companhia de Planejamento do Distrito Federal - CODEPLAN, 2016.

LAGES, Sofia Santos. **Políticas públicas, valorização da terra e metropolização: RMBH e o vetor industrial de expansão**. Cad. Metrop., São Paulo, v. 22, n. 47, p. 193-214, jan/abr 2020. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2020-4709>

LENZ, Maria Heloisa. **A Evolução do Conceito de Renda da Terra no Pensamento Econômico: Ricardo, Malthus, Adam Smith e Marx**. In Anais do XIII Encontro Nacional de Economia Política – SEP. João Pessoa/PB, 2008.

MALAGUTTI, Cecília Juno. **Loteamentos Clandestinos no DF: Legalização ou Exclusão?** Dissertação de Mestrado. Faculdade de arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, Brasília/DF, 1996.

MANCINI, Gisele Arrobas. **Avaliação dos custos da urbanização dispersa no Distrito Federal**. 2008. 178 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília/DF, 2008.

MARTINS, Ananda de Melo. **Entre a utopia do direito à Cidade e a Resistência urbana: a luta pelo habitar em Brasília/DF**. Tese de Doutorado em Geografia, Universidade de Brasília, Brasília/DF, 2016.

MELO, Marina Leite. **Expropriação de terras em Brasília/DF: Urbanização a interesse de quem?** Tese de Doutorado em Política Social, Universidade de Brasília, Brasília/DF, 2019.

MIJAN, Pedro H. C. **Economia do Crime: as contribuições de Gary Becker, seu desenvolvimento e aplicações atuais.** Universidade de Brasília – UNB, Brasília/DF, 2017.

MIRAGAYA, Júlio. **Perfil da Distribuição dos Postos de Trabalho no Distrito Federal: Concentração no Plano Piloto e Déficits nas Cidades-Dormitório.** Brasília/DF: CODEPLAN, 2013.

MONASTERIO, Leonardo; CAVALCANTE, Luiz Ricardo. Fundamentos do Pensamento Econômico Regional. In: CRUZ, Bruno de Oliveira; FURTADO, Bernardo Alves; MONASTERIO, Leonardo; RODRIGUES JÚNIOR, Waldery (Org.). **Economia regional e urbana: teorias e métodos com ênfase no Brasil.** Brasília/DF: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA, 2011. Cap. 2. p. 43-78.

MORALES SCHECHINGER, C., SMOLKA, Martim O. **Apuntes sobre conceptos desarrollados por Martim Smolka respecto del mercado del suelo y el impuesto a la propiedad en America Latina.** Documento de trabajo, 2005.

MOURA, Cristina Patriota de. **As Trajetórias da Formalização: Condomínios Horizontais em Brasília**, 32º Encontro Anual da ANPOCS. Brasília/DF, 2008.

\_\_\_\_\_. **Condomínios e Gated Communities: por uma antropologia das novas composições urbanas.** Anuário Antropológico [Online], II | 2010a, posto online no dia 04 novembro 2015. Disponível em: URL: <<http://journals.openedition.org/aa/970>>; DOI: <<https://doi.org/10.4000/aa.970>>., Acesso em 23 mar. 2020.

\_\_\_\_\_. **Condomínios horizontais em Brasília: elementos e Composições.** In: Antropolítica. Niterói, n. 28, p.47-68, 1. sem. 2010b. Disponível em: <<http://www.revistas.uff.br/index.php/antropolitica/article/view/21>>. Acesso em 20 mar 2020.

Moura, C. P. de, & Januzzi, V. P. (2019). **Brasília classificada: novos espaços de classe média na capital federal.** Tempo Social, 31(1), 113-134. <https://doi.org/10.11606/0103-2070.ts.2019.151261>

NADALIN, Vanessa G. Economia Urbana e Mercados De Habitação. In: CRUZ, Bruno de Oliveira; FURTADO, Bernardo Alves; MONASTERIO, Leonardo; RODRIGUES JÚNIOR, Waldery (Org.). **Economia regional e urbana: teorias e métodos com ênfase no Brasil.** Brasília/DF: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA, 2011. Cap. 7. p. 221-260.

O'SULLIVAN, Arthur. **Urban Economics.** McGraw-Hill/Irwin, 8th edition, 2012.



OLIVEIRA, Tony Marcelo Gomes de. **A erradicação da Vila IAPI: marcas do processo de formação do espaço urbano de Brasília.** 136 f., il. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade de Brasília, Brasília/DF, 2007.

OLIVEIRA, Suzana Dias Rabelo de. **A informalidade como alternativa à moradia na cidade: por que ela é, mas não deve ser?**. 2017 xvi, 252 f., il. Tese (Doutorado) Departamento de Geografia - Universidade de Brasília, Brasília/DF, 2017.

PARNREITER, Christof. **Geografía económica: una introducción contemporánea.** Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Economía, Ciudad Universitaria, México, 2018.

PAVIANI, Aldo. **A construção injusta do espaço urbano.** In.: PAVIANI, Aldo (Org.). *A Conquista da Cidade: Movimentos populares em Brasília.* Cap. 5. Brasília: Ed. De Brasília, 1991, p. 115-141.

\_\_\_\_\_. **Brasília: Moradia e exclusão.** Brasília: Editora da UnB, 1996, 250p.

\_\_\_\_\_. **A conquista da cidade: Movimentos Populares em Brasília.** Brasília: Editora da UnB, 2010, 324p.

PINDYCK, Robert S. **Microeconomia** / Robert S. Pindyck, Daniel L. Rubinfeld; tradução Daniel Vieira, revisão técnica Edgard Merlo, Julio Pires. – 8. ed. – São Paulo: Pearson Education do Brasil, 2013.

PRIETO, Gustavo Francisco Teixeira. **Sob o império da grilagem.** *Terra Brasilis (Nova Série)* [Online], 8 | 2017, posto online no dia 27 junho 2017, disponível em: <<http://journals.openedition.org/terrabrasilis/2137>>. Acesso em 18 jan. 2020.

QUINTO JR, Luiz de Pinedo & IWAKAMI, Luiza Naomi. O canteiro de obras da cidade planejada e o fator de aglomeração. In: PAVIANI, Aldo (Org.). **A conquista da cidade: Movimentos Populares em Brasília.** Brasília: Editora da UnB, 1998. pp. 55-73

REIS, Alexandre; SANTIN, Maria Fernanda Cavalieri de Lima. **A teoria da renda da terra ricardiana: um marco unificador entre as economias da poluição e dos recursos naturais.** *Perspectiva Econômica*; v.3, n, 2: 65 - 81, jul./dez. 2007. ISSN 1808-575X.

REIS JÚNIOR, Reinaldo de Lima. **Cidade, Trabalho e Memória: os Trabalhadores da Construção de Brasília (1956-1960).** Dissertação de mestrado. Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2008.

RESENDE, Luciana da Graça. **Expansão metropolitana, promotores imobiliários e discurso da sustentabilidade ambiental, no aglomerado urbano de Brasília: o**

**caso do condomínio Alphaville.** Dissertação de Mestrado. Departamento de Geografia, Universidade de Brasília, Brasília/DF, 2013.

RIBEIRO, Gustavo Lins. **Acampamento de grande projeto, uma forma de imobilização da força de trabalho pela moradia.** Departamento de Antropologia – Universidade de Brasília, Brasília/DF, 1989.

SABBAG, Juliane Albuquerque Abe. **Brasília, 50 anos: do Urbanismo Moderno ao Planejamento Estratégico.** Dissertação (mestrado), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília - UNB. Brasília/DF, 2012.

SECOVI-DF. **Boletim de Conjuntura 2020.** Disponível em <https://secovidf.com.br/boletim/> Acesso em 10 mar. 2021.

SEDUH – SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO. **Observatório Territorial.** Disponível em <<http://www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br/>>. Acesso em 26/03/2020.

SEDUH – SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO. **Relatório Demanda Habitacional Demográfica 2018.** Atualizado em set/2019. Disponível em: <<http://www.observatorioterritorial.seduh.df.gov.br/demanda-habitacional-demografica-urbana/>> Acesso em 27 jan. 2019.

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

SILVA, Michele Lins Aracaty; RIKER, Daniel Garcia Jaña. Economia do Crime: Uma Perspectiva Econômica da Teoria de Gary Becker com Foco no Criminoso Racional. In: COSTA, Alvaro Daniel (Org.). **Cultura, cidadania e políticas públicas.** Ponta Grossa (PR): Atena Editora, 2019. Cap. 21 p. 221-239.

TCDF - TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL. **Gestão do uso e ocupação do solo, dos recursos hídricos e da destinação dos resíduos sólidos e efluentes líquidos:** Relatório de Auditoria Operacional – Processo nº 1.009/2014. Brasília/DF, 2015a.

TCDF - TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL. **Ações de Fiscalização de Obras, Atividades Econômicas e de Limpeza Pública no Distrito Federal exercidas pela AGEFIS:** Relatório de Auditoria Operacional – Processo nº 17006/2014. Brasília/DF, 2015b.

TCDF - TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL. **Ordenamento territorial do Distrito Federal, sob os aspectos do planejamento da ocupação e da regularização fundiária:** Relatório de Auditoria Operacional – Processo nº 29.491/2015. Brasília/DF, 2017.

TCU - TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO. **Regularização fundiária e ao ordenamento territorial do DF e entorno**: Relatório de Levantamento. TC 033.148/2015-5. Brasília/DF, 2015.

TEIXEIRA, Alessandra; DA SILVA, Eliane. **Conflitos Fundiários Urbanos e Sistema de Justiça: Judicialização da Política ou Politização da Justiça?**. Revista Mediações, Jul-Dec 2016, Vol.21(1), pp.124-144.

TERRACAP – COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA. **Notícias**. Disponível em <<https://www.terracap.df.gov.br/index.php/noticias/993-vicente-pires-avanca-na-regularizacao-fundiaria>> Acesso em 27 ago. 2021.

UN-HABITAT (Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos). **State of the World's Cities 2010/2011**. Cities for All: Bridging the Urban Divide. London. 2010, p. 33.

VICENTE, Victor Manuel Barbosa. **Análise de Mudanças Institucionais na Política de Ordenamento Territorial Urbano no Distrito Federal (1991-2009)**. Tese (Doutorado). Departamento de Administração, Universidade de Brasília, Brasília/DF, 2012.

## APÊNDICE A – Normas Comentadas (1850-1987)

<b>Normas Comentadas (1850-1987) - Continua</b>			
Ano	Norma	Âmbito da Legislação	Descrição
1850	Lei nº 601, de 10/09/1850	Fundiária	Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Oficializou a propriedade privada da terra no Brasil, permitindo que se tornasse "reserva de valor".
1854	Decreto nº 1318, de 18/09/1854	Fundiária	Regulamenta a Lei nº 601/1850.
1864	Lei nº 1.237, de 24/09/1864.	Fundiária/Registral	Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real.
1934	Decreto nº 24.643, de 10/07/1934	Ambiental	Código das Águas, determina que "são expressamente proibidas construções capazes de poluir ou inutilizar para o uso ordinário a água do poço ou nascente alheia a elas preexistentes", devendo ser demolidas as obras irregulares
1937	Decreto-Lei nº 58, de 10/12/1937	Fundiária	Lei do Loteamento. Dispõe sôbre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.
1939	Decreto nº 4.857, de 09/11/1939	Registral	Dispõe sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil. Instituiu sistema e estatuto para os cartórios de registro de imóveis do país.
1941	Decreto-Lei nº 3.365, de 21/06/1941	Fundiária	Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.
1946	Decreto-Lei nº 9.760, de 05/09/1946	Fundiária	Dispõe sôbre os bens imóveis da União
1953	Lei nº 1.803, de 05/01/1953	Administrativa	Autoriza o Poder Executivo a realizar estudos definitivos sôbre a localização da nova Capital da República.
1953	Decreto nº 32.976, de 08/06/1953	Administrativa	Cria a "Comissão de Localização da Nova Capital Federal" e dá outras providências.
1954	Decreto nº 36.598, de 11/12/1954	Administrativa	Dispõe sobre a Comissão de Localização de Nova Capital Federal, e dá outras providências.
1955	Decreto Estadual nº 480/1955, de 30/04/1955	Fundiária	Declara de utilidade pública e de conveniência ao interesse social a área de 5.789km <sup>2</sup> para a nova capital definida pela Comissão de Localização e Mudança da Nova Capital.
1955	Lei Estadual nº 1071/1955, de 11/05/1955	Fundiária	Autorizou o Poder Executivo do Estado a efetivar a desapropriação prevista no decreto nº 480/1955
1955	Decreto Estadual nº 500, de 11/05/1955	Fundiária	Determinou a suspensão de toda e qualquer alienação de terras devolutas e outras do domínio estadual, compreendidas na área o Novo Distrito Federal e suas adjacências.
1955	Decreto Estadual nº 1.258/1955, de 05/10/1955	Administrativa	Foi constituída a Comissão de Cooperação para a Mudança da Capital Federal, incumbida do estudo histórico e jurídico da cadeia dominial das fazendas situadas no DF
1956	Lei nº 2.874, de 19/09/1956	Fundiária	Dispõe sôbre a mudança da Capital Federal.
1960	Lei nº 3.751, de 13/04/1960	Fundiária/Registral	Dispõe sobre a organização administrativa do Distrito Federal.
1960	Decreto nº 48.926, de 08/09/1960	Ambiental	Cria na Prefeitura do Distrito Federal parques botânicos e zoológicos, autorizou a criação da Fundação Zoobotânica de Brasília - FZDF
1960	Estatuto de 11/11/1960	Administrativa	Aprova o estatuto da Fundação Zoobotânica de Brasília - FZDF e destina grandes áreas para seu patrimônio
1962	Decreto nº 163, de 26/02/1962	Fundiária	Disciplina o uso de terras urbanas e rurais do Distrito Federal

<b>Normas Comentadas (1850-1987) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
1964	Lei nº 4.504, de 30/11/1964	Fundiária	Dispõe sobre o estatuto da terra.
1964	Lei nº 4.545, de 10/12/1964	Administrativa	Reforma administrativa do DF. Cria órgãos e empresas da estrutura administrativa do DF que moldou as decisões políticas nos 20 anos seguintes (1965-1985)
1964	Lei nº 4.591, de 16/12/1964	Urbanística	Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias
1965	Lei nº 4.771, de 15/09/1965	Ambiental	Instituiu o Código Florestal
1966	Lei nº 4.947, de 06/04/1966	Fundiária/Registral	Fixa Normas de Direito Agrário. Dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária. Proibiu a inscrição de loteamentos rurais no Registro de Imóveis sem a prévia aprovação da autoridade competente.
1966	Lei nº 5.027, de 14/06/1966	Ambiental	Institui o Código Sanitário do Distrito Federal. O primeiro lançou diretrizes de meio ambiente, saneamento, núcleos habitacionais e dividiu o território em três áreas: metropolitana, núcleos satélites e núcleos rurais.
1966	Decreto nº 59.428, de 27/10/1966	Fundiária	Regulamentou diversas leis que tratavam sobre propriedades rurais e especificamente regulamenta o Estatuto da Terra - Lei nº 4.504/1964
1966	Decreto-Lei nº 76, de 21/11/1966	Registral	Dispõe sobre a ocupação e uso de imóveis residenciais construídos, adquiridos ou arrendados pela União, em Brasília, e dá outras providências.
1967	Lei nº 5.197, de 03/01/1967	Ambiental	Dispõe sobre a proteção à fauna e dá outras providências.
1967	Decreto-Lei nº 203, de 27/02/1967	Fundiária	Autoriza a Prefeitura do Distrito Federal a promover a desapropriação de terras situadas no perímetro do Distrito Federal.
1967	Decreto-Lei nº 271, de 28/02/1967	Fundiária	Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do Loteador concessão de uso e espaço aéreo. Cria o regime de "concessão de uso"
1967	Decreto nº 636, de 26/07/1967	Fundiária	Regulamenta o Decreto-lei nº 203, de 27 de fevereiro de 1967 (Desapropriação de terras do Distrito Federal)
1967	Lei nº 5.318, de 26/09/1967	Ambiental	Institui a Política Nacional de Saneamento e cria o Conselho Nacional de Saneamento
1969	Decreto nº 944, de 14/02/1969	Urbanística	Aprova o Código de Edificações das Cidades Satélites.
1969	Decreto nº 1.052, de 29/07/1969	Fundiária	Revoga o Decreto nº 163/1962 que disciplina o uso das áreas rurais e dá o contorno do que estará no PLANIDRO
1969	Decreto-Lei nº 768, de 18/08/1969	Registral	Dispõe sobre a venda de imóveis residenciais de propriedade da Prefeitura do Distrito Federal.
1970	-	Ambiental	Plano Diretor de Água, Esgoto e Controle da Poluição – PLANIDRO. Recomendou a não ocupação dos espaços livres localizados na Bacia do Paranoá, pois se ocupados esses vazios, ocorreria o processo de eutrofização do Lago Paranoá.
1970	Decreto-Lei nº 1.110 de 09/07/1970	Fundiária	Cria o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), extingue o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, o Instituto Nacional de Desenvolvimento Agrário e o Grupo Executivo da Reforma Agrária e dá outras providências.
1972	Lei nº 5.861, de 12/12/1972	Administrativa	Autoriza o desmembramento da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP, mediante alteração de seu objeto e constituição da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, passou a realizar desapropriações de terras no DF pelo Governo do Distrito Federal.
1972	Lei nº 5.868, de 12/12/1972	Administrativa	Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências.
1973	Lei Complementar nº 14, de 08/06/1973	Administrativa	Estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza.

<b>Normas Comentadas (1850-1987) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
1973	Lei nº 5.972, de 11/12/1973	Registral	Regula o procedimento para o registro da propriedade de bens imóveis discriminados administrativamente ou possuídos pela União.
1973	Lei nº 6.008, de 26/12/1973	Fundiária/Registral	Dispõe sobre a execução, no Distrito Federal, do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP) e dá outras providências.
1973	Lei nº 6.015, de 31/12/1973	Registral	Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Cria o instituto da matrícula imobiliária que corresponde a cadastro das transferências e afetações sobre o imóvel, cadastro inscrito em livro próprio depositado no Cartório de Registro de Imóveis.
1974	Decreto nº 2.739, de 16/10/1974	Fundiária/Registral	Estabelece normas para o uso, concessão, distribuição e arrendamento de terras na área rural do Distrito Federal. Primeiro a prever um plano diretor para o DF e estabelece o macrozoneamento do DF, de acordo com a divisão apresentada no código sanitário.
1976	Lei nº 6.383, de 07/12/1976	Fundiária	Dispõe sobre o Processo Discriminatório de Terras Devolutas da União
1977	Decreto-Lei nº 1.561, de 13/07/1977	Fundiária/Registral	Dispõe sobre a ocupação de terrenos da União.
1977	Decreto nº 3.906, de 24/10/1977	Urbanística	Dispõe sobre o licenciamento e a fiscalização de edificações na área rural do Distrito Federal. Previa que a fiscalização das áreas rurais cabia às Administrações Regionais com o apoio logístico e humano da TERRACAP.
1978	Decreto nº 4.049, de 10/01/1978	Fundiária/Registral	Plano Estruturador de Organização Territorial - PEOT, constituiu-se na primeira medida administrativa concreta objetivando o ordenamento territorial do Distrito Federal.
1979	Lei nº 6.739, de 05/12/1979	Registral	Dispõe sobre a matrícula e o registro de imóveis rurais
1979	Lei nº 6.766, de 19/12/1979	Fundiária/Registral	Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano. Os lotes só poderão ser vendidos após o registro em Cartório de Imóveis competente. Incentivou que o DF editasse sua própria Lei de Parcelamento. Exigia condições mínimas de qualidade de vida para ocupantes de empreendimentos imobiliários. Permitiu ao poder público, junto ao proprietário, a definição das características do loteamento ou mesmo impedir que ele ocorresse caso fosse contrário ao desenvolvimento urbano da área.
1980	Instrução nº 17-b - INCRA, de 22/12/1980	Fundiária	Dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais
1980	Lei nº 6.902, de 27/04/1980	Ambiental	Dispõe sobre a criação de Estações Ecológicas, Áreas de Proteção Ambiental.
1981	Decreto-Lei nº 1.876, de 15/07/1981	Fundiária/Registral	Dispensa do pagamento de foros e laudêmios os titulares do domínio útil dos bens imóveis da União, nos casos que especifica.
1981	Lei nº 6.938, de 31/08/1981	Ambiental	Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação. Estabelece regras básicas das APA, permite os particulares a utilizar suas terras, sem a necessidade de desapropriação, mas obedecendo as restrições de uso.
1983	Decreto nº 88.351, de 01/06/1983	Ambiental	Regulamenta a Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, e a Lei nº 6.902, de 27 de abril de 1981, que dispõem, respectivamente, sobre a Política Nacional do Meio Ambiente e sobre a criação de Estações Ecológicas e Áreas de Proteção Ambiental.
1983	Decreto nº 88.940, de 07/11/1983	Ambiental	Dispõe sobre a criação das Áreas de Proteção Ambiental das bacias dos Rios São Bartolomeu e Descoberto com base no Decreto nº 88.351, de 01/06/1983.
1985	Decreto nº 91.303, de 03/06/1985	Ambiental	Dispõe sobre a declaração de área de relevante interesse ecológico, em Brasília, Distrito Federal, e dá outras providências – Cria a ARIE Capetinga-Taquara no DF.

<b>Normas Comentadas (1850-1987) - Conclusão</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
1985	Decreto nº 8.690, de 05/07/1985	Registral/Urbanística	Proíbe a concessão de licença para edificações em loteamentos ou desmembramentos irregulares, fraudulentos ou clandestinos, bem como proíbe a instalação de redes de iluminação, abastecimento de água, esgotamento sanitário e telefonia.
1986	Resolução CONAMA nº 01, de 23/01/1986	Ambiental	Define os critérios de elaboração de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental - RIMA
1986	Decreto nº 9.417, de 21/04/1986	Ambiental	Cria a Área de Proteção Ambiental das bacias do GAMA e CABEÇA DE VEADO
1987	Decreto nº 10.056 de 05/01/1987	Administrativa	Criou o Cadastro Geral de Pretendentes à Moradia do Distrito Federal – CGPMDF e homologou um regulamento para a distribuição de moradia pela SHIS, uma listagem única, em substituição às existentes.
1987	Decreto nº 10.829, de 14/10/1987	Urbanística	Homologa o "Brasília Revisitada" ao regulamentar o art. 38 da Lei nº 3.751, de 13 de abril de 1960, no que se refere à preservação da concepção urbanística de Brasília, almejando o título da UNESCO, como Patrimônio Mundial.
1987	Decreto nº 10.893, de 14/10/1987	Fundiária	Estabelece normas sobre distribuição, administração e utilização de terras na área rural do Distrito Federal e dá outras providências.
1987	Decreto-Lei nº 2.398, de 21/12/1987	Fundiária/Registral	Dispõe sobre foros, laudêmios e taxas de ocupação relativas a imóveis de propriedade da União.

## APÊNDICE B – Normas Comentadas (1988-2020)

Normas Comentadas (1988-2020) - Continua			
Ano	Norma	Âmbito da Legislação	Descrição
<b>1º Governo Roriz (1988-1990)</b>			
1998	Decreto nº 19.248, de 19/05/1998	Fundiária	(Inconstitucional ADI 4311-4/2006). Estabelece normas sobre distribuição administração e utilização de terras públicas rurais no Distrito Federal e dá outras providências.
1988	Decreto nº 11.123, de 10/06/1988	Ambiental	Cria a Área de Proteção Ambiental CAFURINGA, conforme a Decisão nº 39, de 24 de maio de 1988, do Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente
1988	art. 21, IX e XX da CF/1988	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	IX - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social; XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;
1988	art. 24, I da CF/1988	-	Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;
1988	art. 30, VIII da CF/1988	-	Art. 30. Compete aos Municípios: VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;
1988	Arts. 182 e 183 da CF/1988	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	<p><b>CAPÍTULO II</b> <b>DA POLÍTICA URBANA</b></p> <p>Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)</p> <p>§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.</p> <p>§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.</p> <p>§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.</p> <p>§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.</p> <p>Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (Regulamento)</p> <p>§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.</p> <p>§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.</p> <p>§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.</p>
1988	Resolução CONAMA nº 10, de 14/12/1988	Ambiental	Dispõe sobre a regulamentação das Áreas de Proteção Ambiental-APAs.



<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
1989	Decreto nº 11.476, de 09/03/1989	Fundiária/Registral	Fixa critérios para o Assentamento de residentes em invasões em áreas do Distrito Federal
1989	Lei nº 40, de 13/09/1989	Administrativa	Cria a Secretaria do Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia - SEMATEC e o Instituto de Ecologia e Meio Ambiente do Distrito Federal – IEMA/DF
1989	Lei nº 41, de 13/09/1989	Ambiental	Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal.
1989	Decreto nº 11.955, de 09/11/1989	Administrativa	Regulamenta o Fundo Especial criado pelo Decreto-lei nº 768/1969, denominado Fundo Habitacional do Distrito Federal — FUNDHABI para o financiamento de edificação de unidades residenciais para os servidores do Conjunto Administrativo do Distrito Federal
1989	Lei nº 54, de 23/11/1989	Fundiária/Registral	Dispõe sobre a regularização ou desconstituição de parcelamentos urbanos implantados no território do Distrito Federal sob a forma de loteamentos ou condomínios de fato.
1989	Lei nº 55, de 24/11/1989	Ambiental	Dispõe sobre a utilização das águas subterrâneas situadas no Distrito Federal.
1989	Lei nº 56, de 24/11/1989	Ambiental	Dispõe sobre normas para a proteção do meio ambiente, nos casos que especifica.
1989	Decreto nº 12.055, de 14/12/1989	Ambiental	Cria a Área de Proteção Ambiental do Lago Paranoá – APA do Lago Paranoá
1990	Decreto nº 12.184, de 31/01/1990	Urbanística	Acrescenta parágrafo ao Art. 2º do Decreto nº 8.906, de 24 de outubro de 1977, que dispõe sobre o licenciamento e fiscalização de edificações na área rural do Distrito Federal, permitindo a instalação de energia elétrica em parcelamentos irregulares em áreas rurais.
1990	Decreto nº 12.379, de 16/05/1990	Fundiária/Registral	Regulamenta a Lei 54, de 23 de novembro de 1989, que dispõe sobre a regularização ou desconstituição de parcelamentos urbanos implantados no território do Distrito Federal sob a forma de loteamento ou condomínio de fato.
1990	Lei nº 118, de 02/08/1990	Ambiental	Dispõe sobre a realização de auditoria ambiental no Distrito Federal e dá outras providências.
1990	Portaria do Ministério da Cultura nº 161, de 02/08/1990	Urbanística	Tombamento de Brasília como Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, no que se refere ao perímetro do Plano Piloto
1990	Lei nº 122, de 12/09/1990	Urbanística	Autorizou a CEB a fornecer energia elétrica a qualquer parcelamento no DF independente da condição de irregularidades e proibia o corte do fornecimento até a promulgação da Lei Orgânica do DF, que viria a ser aprovada somente três anos adiante, com a Lei nº 612/1993
1990	Decreto nº 12.898, de 13/12/1990	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Dispõe sobre o Planejamento, Ocupação e Uso do Solo do Distrito Federal - POUZO
1990	Resolução CONAMA nº 13, de 06/12/1990	Ambiental	Dispõe sobre normas referentes às atividades desenvolvidas no entorno das Unidades de Conservação impondo restrições a empreendimentos situados a menos de 10 km de APAs.
1990	Decreto nº 12.960, de 28/12/1990	Ambiental	Aprova o Regulamento da Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989 que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências.
<b>2º Governo Roriz 1ª Legislatura CLDF (1991-1994)</b>			
1991	Decreto nº 13.028, de 25/02/1991	Administrativa	Cria o Grupo Especial de Fiscalização do Uso e Ocupação de áreas consideradas como Zonas Urbanas destinado ao estabelecimento de sistema de controle eficiente visando coibir irregularidades de uso e ocupação, desordenamento espacial e suas consequências
1991	Decreto nº 13.059, de 08/03/1991	Urbanística	Homologa a Decisão nº 129/90, do Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio-Ambiente do Distrito Federal - CAUMA e aprova o Código de Obras e Edificações de Brasília

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
1991	Lei nº 208, de 18/12/1991	Administrativa	Dispõe sobre as premissas para elaboração do Plano Diretor do Distrito Federal
1991	Lei nº 212, de 20/12/1991	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Estabelece Normas Gerais para ordenamento territorial do Distrito Federal
1992	Decreto nº 13.829, de 13/03/1992	Fundiária/Registral	Dispõe sobre a regularização de casos pendentes do Programa de Assentamento de Populações de Baixa Renda.
1992	Lei nº 245, de 27/03/1992	Urbanística	Promulgação negada pelo Governador do Distrito Federal ao Projeto de Lei que 'dispõe sobre a autorização legislativa para alterações nos códigos de edificações, nos gabaritos de edificações, no zoneamento e destinação das terras públicas do Distrito Federal e dá outras providências'.
1992	Portaria IPHAN nº 314, de 08/10/1992	Urbanística	Regulamentação do tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília, apresenta diretrizes gerais de preservação, sendo necessário sua complementação e seu detalhamento para aprimorar o processo de gestão, preservação e fiscalização do bem tombado.
1992	Lei nº 353, de 18/11/1992	Fundiária/Registral	Aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/92, institui o Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal. Derrubou o monopólio do GDF sobre a prerrogativa legal de parcelar o solo e oferecer lotes urbanos e rurais e, de outro, previa que todo parcelamento de terra novo deveria obter com antecedência parecer do CONPLAN. Além disso, permitia a regularização de condomínios constituídos até o dia de promulgação da lei e previa a criação o IPDF
1993	Decreto nº 14.592, de 28/01/1993	Administrativa	Fica criado o Sistema Integrado de Vigilância do Uso do Solo do Distrito Federal/SIV-SOLO, com competência para prevenir, controlar e erradicar invasões no território do Distrito Federal e exercer a fiscalização nos parcelamentos irregulares do solo
1993	Lei nº 8.629, de 25/02/1993	Fundiária/Registral	Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal.
1993	Decreto nº 14.661, de 01/04/1993	Fundiária/Registral	Define as normas específicas referentes ao Cadastramento e análise dos parcelamentos implantados no Distrito Federal, sob a forma de loteamentos ou condomínios de fato, conforme previsto no art. 54, da Lei 353, de 18.11.92.

Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação			
Ano	Norma	Âmbito da Legislação	Descrição
1993	art. 314 - Política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	<p>Art. 314. A política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal, em conformidade com as diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantido o bem-estar de seus habitantes, e compreende o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada do território, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos por parte da população.</p> <p>Parágrafo único. São princípios norteadores da política de desenvolvimento urbano:</p> <p>I - o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território;</p> <p>II - o acesso de todos a condições adequadas de moradia, saneamento básico, transporte, saúde, segurança pública, educação, cultura e lazer;</p> <p>III - a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;</p> <p>IV - a manutenção, segurança e preservação do patrimônio paisagístico, histórico, urbanístico, arquitetônico, artístico e cultural, considerada a condição de Brasília como Capital Federal e Patrimônio Cultural da Humanidade;</p> <p>V - a prevalência do interesse coletivo sobre o individual e do interesse público sobre o privado;</p> <p>VI - o incentivo ao cooperativismo e ao associativismo, com apoio a suas iniciativas, na forma da lei;</p> <p>VII - o planejamento para a correia expansão das áreas urbanas, quer pela formação de novos núcleos, quer pelo adensamento dos já existentes;</p> <p>VIII - a adoção de padrões de equipamentos urbanos, comunitários e de estruturas viárias compatíveis com as condições sócio-econômicas do Distrito Federal;</p> <p>IX - a adequação do direito de construir aos interesses sociais e públicos, bem como às normas urbanísticas e ambientais previstas em lei;</p> <p>X - o combate a todas as formas de poluição;</p> <p>XI - o controle do uso e da ocupação do solo urbano, de modo a evitar:</p> <p>a) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;</p> <p>b) o parcelamento do solo e a edificação vertical e horizontal excessivos com relação aos equipamentos urbanos e comunitários existentes;</p> <p>c) a não edificação, subutilização ou não utilização do solo urbano edificável.</p>
1993	art. 315 - Função Social da propriedade	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	<p>Art. 315. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende a exigências fundamentais de ordenação do território, expressas no plano diretor de ordenamento territorial, planos diretores locais, legislação urbanística e ambiental, especialmente quanto:</p> <p>I - ao acesso à moradia;</p> <p>II - à contraprestação ao Poder Público pela valorização imobiliária decorrente de sua ação;</p> <p>III - à proteção ao patrimônio histórico, artístico, paisagístico, cultural e ao meio ambiente.</p>
1993	§§ 1º e 2º do art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	<p>Art. 316. O Distrito Federal terá, como instrumento básico das políticas de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento urbanos, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal e, como instrumentos complementares, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e os Planos de Desenvolvimento Local.</p> <p>§ 1º No sítio urbano tombado e inscrito como Patrimônio Cultural da Humanidade, o Plano de Desenvolvimento Local será representado pelo Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.</p> <p>§ 2º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília e os Planos de Desenvolvimento Local serão aprovados por lei complementar.</p>
1993	Lei Orgânica do DF, de 08/06/1993	Administrativa	Organiza os Poderes do Distrito Federal

Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação			
Ano	Norma	Âmbito da Legislação	Descrição
1993	Lei nº 8.666, de 21/06/1993	Fundiária/Registral	Art. 17 f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública; g) procedimentos de legitimação de posse de que trata o art. 29 da Lei no 6.383, de 7 de dezembro de 1976, mediante iniciativa e deliberação dos órgãos da Administração Pública em cuja competência legal inclua-se tal atribuição; h) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis de uso comercial de âmbito local com área de até 250 m <sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública; i) alienação e concessão de direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União e do Incra, onde incidam ocupações até o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei no 11.952, de 25 de junho de 2009, para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais
1993	Lei Complementar nº 76, de 06/07/1993	Fundiária/Registral	Dispõe sobre o procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo de desapropriação de imóvel rural, por interesse social, para fins de reforma agrária.
1993	Lei nº 494, de 20/07/1993	Administrativa	Dispõe sobre a criação do Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF
1993	Lei nº 612, de 08/12/1993	Urbanística	Autoriza o Governo do Distrito Federal, através da Companhia Energética de Brasília (CEB), a fornecer energia elétrica para as unidades habitacionais em parcelamentos irregulares. Foi questionada pelo MPDFT a sua legalidade que ficou suspensa sua aplicação até a edição da Lei nº 732/1994
1993	Decreto nº 15.349, de 21/12/1993	Urbanística	Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal.
1994	Decreto nº 15.427, de 02/02/1994	Fundiária/Registral	Aprova a Norma Técnica nº 1 do Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF, referente aos procedimentos para aprovação de projetos de parcelamento urbano. Entretanto, inicialmente a NT não foi aplicada aos loteamentos clandestinos
1994	Lei nº 694, de 08/04/1994	Fundiária/Registral	Dispõe sobre os procedimentos para regularização dos parcelamentos, loteamentos e condomínios relacionados - 50 empreendimentos, dentre os quais alguns sem projeto urbanístico e outros com irregularidade fundiária;
1994	Lei nº 697, de 15/04/1994	Fundiária/Registral	Dispõe sobre a outorga de Alvará de Funcionamento, a título precário, nos parcelamentos, condomínios ou loteamentos situados em área rural ou urbana do Distrito Federal.
1994	Lei nº 732, de 20/07/1994	Urbanística	Autorizava a CEB a fornecer energia elétrica a condomínios irregulares
1994	Decreto nº 15.775, de 21/07/1994	Administrativo	Cria Grupo Executivo de Trabalho para examinar conclusivamente a regularidade dos parcelamentos do solo, de que tratam a Lei Federal nº 6.766/79, a Lei local nº 54/89 e art. 54 da Lei nº 353/92 e dá outras providências.
1994	Decreto nº 15.831, de 08/08/1994	Urbanística	Fixa as faixas de domínio das Rodovias do Sistema Rodoviário do Distrito Federal - SRDF - aprovado pelo Decreto nº 15.349, de 21.12.93
1994	Lei nº 759, de 08/09/1994	Fundiária/Registral	Dispõe sobre alienação de terras públicas rurais pertencentes ao Distrito Federal e à Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP. Chamada de Lei da Enfeiteuse, mas revogada pela Lei nº 841/1994.
1994	Decreto nº 16.045, de 07/11/1994	Fundiária/Registral	Plano de loteamento denominado "Condomínio Rural San Francisco II"

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
1994	Decreto nº 16.046, de 07/11/1994	Fundiária/Registral	Plano de loteamento denominado "Condomínio Jardim Atlântico Sul"
1994	Decreto nº 16.047, de 07/11/1994	Fundiária/Registral	Plano de loteamento denominado "Condomínio Setor de Mansões Rurais Lago Sul"
1994	Lei nº 801, de 29/11/1994	Urbanística	Concede novo prazo para apresentação de projeto urbanístico de loteamento
1994	Lei nº 804 de 08/12/1994	Administrativa	Dispõe sobre a criação do Instituto de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - IDHAB-DF, define a estrutura orgânica básica, extingue a Sociedade de Habitações de Interesse Social LTDA - SHIS
1994	Lei nº 824, de 27/12/1994	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Dispõe sobre o prazo para revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT e suspende os novos parcelamentos.
1994	Lei nº 832, de 27/12/1994	Ambiental	Cria a Delegacia Especial do Meio Ambiente - DEMA na PCDF
1994	Lei nº 841, de 28/12/1994	Fundiária/Registral	Autoriza o Governo do Distrito Federal a atribuir o domínio útil de bens imóveis, que forem objeto de desapropriação ou de desapropriação em comum com terceiros. A Lei foi revogada pela Lei nº 854, de 21/03/1995.
<b>Governo Cristóvam 2º Legislatura CLDF (1995-1998)</b>			
1995	Decreto nº 16.278, de 16/01/1995	Administrativa	Institui Comissão para análise da questão dos parcelamentos irregulares no Distrito Federal.
1995	Decreto nº 16.281, de 16/01/1995	Administrativa	Estabeleceu novas diretrizes ao SIV-SOLO (Decreto nº 14.592/1993)
1995	Decreto nº 16.290, de 23/01/1995	Fundiária/Registral	Estabelece medidas emergenciais para coibir a ocupação irregular de terras públicas no Distrito Federal
1995	Decreto nº 16.330, de 22/02/1995	Administrativa	Criação do Grupo Executivo de Trabalho para Parcelamentos Irregulares - GET/PI destinado a tratar da regularização ou desconstituição dos parcelamentos irregulares do solo do DF.
1995	Decreto nº 16.417, de 07/04/1995	Fundiária/Registral	Anula o plano de loteamento denominado "Condomínio Setor de Mansões Rurais Lago Sul"
1995	Decreto nº 16.418, de 07/04/1995	Fundiária/Registral	Anula o plano de loteamento denominado "Condomínio Rural San Francisco II"
1995	Decreto nº 16.419, de 07/04/1995	Fundiária/Registral	Anula o plano de loteamento denominado "Condomínio Jardim Atlântico Sul"
1995	Decreto nº 16.610, de 10/07/1995	Administrativa	Institui Grupo Executivo de Trabalho para tratar das ocupações urbanas irregulares no Distrito Federal.
1995	Lei nº 954, de 17/11/1995	Fundiária/Registral	Dispõe sobre alienação de lotes ou parcelas de terras públicas no território do Distrito Federal. Estabeleceu os procedimentos da regularização em áreas públicas da Terracap
1995	Decreto nº 17.057, de 26/12/1995	Fundiária/Registral	Estabeleceu procedimentos para promover divisões amigáveis das terras desapropriadas em comum com terras particulares.
1995	Lei nº 992, de 28/12/1995	Fundiária/Registral	Dispõe sobre parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal. Substitui a Lei nº 54/1989. Estabeleceu procedimentos para regularização de terras particulares - com data limite para regularização até dez de 1995. Possibilitou a responsabilidade de regularização à entidade civil representativa dos adquirentes dos lotes

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
1996	Lei nº 9.262, de 12/01/1996	Ambiental/Registral/Fundiária	(ADI nº 2990-8/DF, de 18/04/2007 STF declarou constitucional). Transferiu a gestão da APA do São Bartolomeu para o GDF e autorizou a venda direta ou dispensa de licitação para os procedimentos de regularização dos condomínios situados em terras públicas da Terracap.
1996	Decreto nº 17.260, de 01/04/1996	Registral/Fundiária/Urbanística	Regulamenta a Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995, dispõe sobre o procedimento para aprovação de parcelamentos
1996	Decreto nº 17.261, de 01/04/1996	Administrativa	Permitiu a tramitação conjunta de processos de parcelamento nos órgãos responsáveis
1996	Decreto nº 17.262, de 01/04/1996	Administrativa	Dispõe sobre a instalação de serviço de telefonia nos parcelamentos do solo com o processo de regularização em trâmite e nos núcleos rurais.
1996	Decreto nº 17.497, de 10/07/1996	Fundiária/Registral	Regulamenta a Lei nº 954/1995 quanto aos procedimentos de regularização de áreas públicas da TERRACAP
1996	Lei nº 1.149, de 11/07/1996	Ambiental	Dispõe sobre rezoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental da bacia do Rio São Bartolomeu e permitiu a regularização em zonas de proteção ambiental
1996	Lei nº 1.170, de 24/07/1996	Urbanística	Institui o instrumento jurídico da outorga onerosa do direito de construir - ODIR no Distrito Federal.
1996	Lei nº 1.224, de 11/10/1996	Administrativa	Dispõe sobre a realização de auditorias ambientais pela Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMARH
1996	Lei nº 1.298, de 16/12/1996	Ambiental	Dispõe sobre a preservação da fauna e da flora nativas do Distrito Federal e das espécies animais e vegetais socioeconomicamente importantes e adaptadas às condições ecológicas.
1997	Lei nº 9.443, de 08/01/1997	Ambiental	Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos (PNRH) e destaca a água como um bem de domínio público, de interesse comum, cuja conservação é essencial.
1997	Lei Complementar nº 17, de 28/01/1997	Fundiária/Registral	Aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/97 e aprova uma nova zona urbana na área de incidência dos condomínios irregulares na APA do SB, para viabilizar a regularização.
1997	Decreto nº 18.010, de 30/01/1997	Fundiária/Registral	Cria o Programa Habitacional de Interesse Social para a regularização dos parcelamentos de baixa renda do Distrito Federal
1997	Decreto nº 18.137, de 02/04/1997	Fundiária/Registral	Regulamenta a Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995, que dispõe sobre o procedimento para aprovação de parcelamentos
1997	Decreto nº 18.585, de 09/09/1997	Ambiental	Regulamenta o Art. 30 da Lei Complementar nº 17, de 28/01/97, que trata das Áreas de Proteção de Mananciais criadas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF.
1997	Lei Complementar nº 36, de 13/10/1997	Administrativa	Cria o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - FUNDURB
1997	Decreto nº 18.913, de 15/12/1997	Fundiária/Registral	Regulamenta a Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995 que dispõe sobre parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal
1997	Lei nº 1.797, de 18/12/1997	Administrativa	Cria a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEDHU com a atribuição da execução e a implementação da política habitacional e de desenvolvimento urbano do Distrito Federal.
1997	Lei nº 1.852, de 18/12/1997	Fundiária/Registral	INCONSTITUCIONAL ADI 8416-0/2004. Regulariza mediante doação as áreas que especifica no Distrito Federal (DF), e dá outras providências.

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
1998	Lei nº 1.823, de 13/01/1998	Fundiária/Registral	Aprova áreas objeto de aplicação da Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995, que "dispõe sobre a alienação de lotes de parcelas de terras públicas no território do Distrito Federal. Contemplou a estratégia de regularização contida no PDOT/97, com a criação de cinco setores habitacionais após aprovação de projetos urbanísticos e licenciamento ambiental; 1) Boa vista; 2) Taquari, 3) Dom Bosco, 4) São Bartolomeu, 5) Jardim Botânico. Além destes, foi acrescida uma emenda que, sem qualquer tipo de projeto urbanístico ou licença ambiental, também formalizou a existência de Vicente Pires, região ambientalmente frágil, em que abundam condomínios irregulares
1998	Lei nº 1.869, de 21/01/1998	Ambiental	Dispõe sobre os instrumentos de avaliação de impacto ambiental no Distrito Federal
1998	Lei nº 9.605, de 12/02/1998	Ambiental	Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências
1998	Decreto nº 19.040, de 18/02/1998	Administrativa	Proíbe a utilização da expressão "satélite" para designar as cidades situadas no território do Distrito Federal, nos documentos oficiais e outros documentos públicos no âmbito do GDF.
1998	Lei Complementar nº 94, de 19/02/1998	Administrativa	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.
1998	Decreto nº 19.071, de 06/03/1998	Urbanística	Aprova a Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal
1998	Decreto nº 19.074, de 06/03/1998	Administrativa	Institui o Programa Morar Legal - Lista Limpa para Atendimento dos Inscritos no Cadastro Atualizado do Instituto Habitacional do Distrito Federal - IDHAB-DF.
1998	Lei nº 9.636, de 15/05/1998	Fundiária/Registral	Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, altera dispositivos dos Decretos-Leis nos 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987, regulamenta o § 2º do art. 49 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, e dá outras providências.
1998	Lei nº 9.636, de 15/05/1998	Fundiária/Registral	Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União. Obriga a licitação para a venda lotes em condomínios em terras públicas, mas confere direito de preferência a quem ocupou até a data limite de fevereiro de 1996;
1998	Decreto nº 19.577, de 08/09/1998	Urbanística	Revoga o Decreto nº 15.831/1994. Fixa as faixas de domínio do Sistema Rodoviário do Distrito Federal - SRDF
1998	Lei nº 2.105, de 08/10/1998	Urbanística	Dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal.
1998	Lei nº 2.121, de 12/11/1998	Fundiária/Registral	Dispõe sobre o parcelamento ou desmembramento do solo rural do Distrito Federal.
1998	Decreto nº 19.915, de 17/12/1998	Urbanística	Regulamenta a Lei nº 2.105, de 08 de outubro de 1998, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal.
1998	Decreto nº 19.940, de 23/12/1998	Administrativa	Constitui as Comissões de Urbanização e Legalização - COMULs, previstas no artigo 7º do Decreto nº 18.010/1997
<b>3º Governo Roriz 3ª Legislatura CLDF (1999-2002)</b>			
1999	Lei nº 2.294, de 21/01/1999	Administrativa	Extintuiu a Fundação Zoobotânica do Distrito Federal - FZDF criada em 1960
1999	Lei nº 2.300, de 21/01/1999	Administrativa	Cria, na estrutura organizacional do Distrito Federal, a Secretaria de Assuntos Fundiários - SEAF

Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação			
Ano	Norma	Âmbito da Legislação	Descrição
1999	Lei nº 9.785, de 29/01/1999	Fundiária/Registral	Essa lei é um marco na regularização de terras, pois passou a permitir que os próprios moradores, reunidos em associação, pudessem – nos casos em que o parcelador original não assumiu o ônus urbanístico e ambiental antes da construção – gerir os processos de regularização. Até 1999, somente o parcelador tinha a prerrogativa de levar a cabo esta etapa. Mas a partir de uma alteração na Lei Federal 6.766, passou a ser permitido que associações de moradores pudessem também coletivamente assumir essa etapa da regularização. Essa alteração foi importante porque vários condomínios estavam impossibilitados de levar adiante os processos de regularização uma vez que os parceladores costumavam desaparecer depois da comercialização dos lotes nos condomínios. Altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).
1999	Decreto s/nº, de 10/06/1999	Ambiental	Autoriza a União a aceitar a doação de imóveis que menciona, cria a Floresta Nacional de Brasília
1999	Decreto nº 20.426, de 21/07/1999	Administrativa	Consolida o Cadastro Geral de Inscritos do Instituto de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - IDHAB/DF
1999	Decreto nº 20.881, de 13/12/1999	Administrativa	Dispõe sobre as etapas de aprovação do Setor Habitacional Jardim Botânico - SHJB
1999	Decreto nº 20.899, de 23/12/1999	Administrativa	Dispõe sobre as etapas de aprovação do Setor Habitacional Taquari
1999	Lei nº 2.516, de 31/12/1999	Urbanística	Introduz dispositivos que afrouxam o código de edificações - Lei nº 2.105/1998
2000	Decreto nº 21.170, de 05/05/2000	Administrativa	Reestrutura os órgãos da Administração do GDF. Extingue a SEMATEC e o IEMA e cria a Secretaria de Estado de Meio-Ambiente e Recursos Hídricos - SEMARH com essas competências. Além disso, transfere as competências do IDHAB e do IPDF para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento e Habitação - SEDUH
2000	Lei Complementar nº 294, de 27/06/2000	Urbanística	Institui a outorga onerosa da alteração de uso - ONALT no Distrito Federal
2000	Decreto nº 21.286, de 27/06/2000	Urbanística	Revigora o Decreto nº 20.899/1999 sobre a aprovação do Setor Habitacional Taquari
2000	Decreto nº 21.290, de 27/06/2000	Administrativa	Dispõe sobre a extinção do Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF criado pela Lei 494/1993
2000	Lei nº 9.985, de 18/07/2000	Ambiental	Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC
2000	Lei Complementar nº 341, de 15/12/2000	Fundiária/Registral	(Declarada inconstitucional em 25/04/2006, pois dispunha de regularização de condomínios horizontais sem a observância do que dispõe o plano diretor local – PDL e plano de ordenamento territorial do Distrito Federal – PDOT) Estabelece índices de uso e ocupação do solo para fins de aprovação dos parcelamentos irregulares de solo urbano denominados 'Condomínio Villages Alvorada', 'Condomínio Lago Sul', 'Condomínio Pousada das Andorinhas' e 'Condomínio Mini Chácaras Lago Sul', na Região Administrativa do Lago Sul - RA XVI, DF, e estabeleceu parâmetros urbanísticos;
2001	Decreto nº 21.898, de 08/01/2001	Urbanística	Fica renovado o Decreto nº 20.899/1999 sobre a aprovação do Setor Habitacional Taquari
2001	Decreto nº 3.725, de 10/01/2001	Fundiária/Registral	Regulamenta a Lei no 9.636, de 15 de maio de 1998, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, e dá outras providências.
2001	Decreto nº 21.950, de 15/02/2001	Fundiária/Registral	Dispõe sobre os critérios para regularização de situação de ocupação em zona urbana e dá outras providências.



<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
2001	Decreto nº 22.059, de 05/04/2001	Urbanística	Aprova Projeto Urbanístico de Parcelamento dos Trechos 01, 02 e 03 do Setor Habitacional Taquari
2001	Decreto nº 22.061, de 05/04/2001	Urbanística	Aprova Projetos Urbanísticos de Parcelamento do Setor Habitacional Dom Bosco
2001	Parecer Normativo nº 4 - GAB/PGDF, de 19/06/2001	Urbanística	Questões acerca da natureza jurídica e da cobrança da outorga onerosa de alteração de uso ODIR e ONALT
2001	Lei nº 10.257, de 10/07/2001	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	<p>ESTATUTO DAS CIDADES. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana.</p> <p>Surge como um importante mecanismo político e normativo para tentar coibir os abusos econômicos que atuam tornando o território e o espaço urbano cada vez mais excludente, com o avanço das propriedades privadas atendendo os interesses do capital especulativo, tornando inviável a vida urbana em algumas áreas para maioria da população, sem função social, afastando-se do interesse público. Somente através do plano diretor é que se define, assim, a função social da propriedade e da cidade, e em seu âmbito ou em instrumento legal específico baseado no plano diretor é que podem ser instituídos os instrumentos reguladores de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, incluindo-se a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, direito de preempção, outorga generosa do direito de construir, acima do coeficiente de aproveitamento adotado mediante contrapartida, operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir. Portanto, com o Estatuto da Cidade, apesar de a inviolabilidade da propriedade privada não ser ferida, oferecem-se instrumentos que, caso instituídos, possibilitam atribuir-lhe função social.</p>
2001	Decreto nº 22.334, de 22/08/2001	Urbanística	Revigora o Decreto n.º 20.899/1999 sobre a aprovação do Setor Habitacional Taquari
2001	Lei Complementar nº 417, de 26/11/2001	Fundiária	Estabelece índices de ocupação e uso do solo para fins de aprovação de parcelamento do solo urbano, na Região Administrativa do Gama - RA II
2002	Dec s/n.º, de 10/01/2002	Ambiental	Criou a Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo,
2002	Decreto nº 23.060, de 24/06/2002	Urbanística	Dispõe sobre aprovação do Setor Habitacional Taquari
2002	Lei nº 3.104, de 27/12/2002	Administrativa	Extinguíu a Secretaria de Estado de Assuntos Fundiários – SEAF transferindo suas atribuições para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH e para a TERRACAP que passou a ter a atribuição de localizar e sistematizar os parcelamentos urbanos informais
<b>4º Governo Roriz 4ª Legislatura CLDF (2003-2006)</b>			
2003	Lei nº 3.133, de 16/01/2003	Urbanística	Determina o cadastramento de imóveis edificados no Distrito Federal, quando não registrados em cartório de registro de imóveis ou não aprovados pelos órgãos competentes
2003	Lei nº 3.146, de 31/03/2003	Administrativa	Cria a Agência de Infra-Estrutura e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – AGINDU, órgão vinculado à Governadoria, com a finalidade de integrar, articular, supervisionar e avaliar as ações voltadas à ocupação ordenada do território e à implantação de infra-estrutura e equipamentos urbanos no Distrito Federal
2003	Decreto nº 23.831, de 09/06/2003	Administrativa	Institui Comissão Paritária de Estudos para Regularização dos Condomínios do Distrito Federal

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
2003	Decreto nº 23.985, de 18/08/2003	Administrativa	Institui o Programa de Vigilância e Fiscalização Integrada do Solo
2003	Decreto nº 23.997, de 26/08/2003	Urbanística	Regulamenta a Lei n.º 3133, de 16 de janeiro de 2003, que determina o cadastramento de imóveis edificadas no Distrito Federal, quando não registrados em Cartório de Registro de imóveis ou não aprovados pelos órgãos competentes
2003	Decreto nº 24.137, de 09/10/2003	Ambiental	Dispõe sobre a adoção de providências pelo Poder Executivo do Distrito Federal em face de ocupações irregulares e clandestinas da Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE Parque JK
2003	Decreto nº 24.255 de 27/11/2003	Ambiental	Dispõe sobre o zoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental – APA de Cafuringa
2003	Lei nº 3.250, de 17/12/2003	Administrativa/Ambiental	Dispõe sobre a criação do Sistema Integrado de Vigilância, Preservação e Conservação de Mananciais do Distrito Federal – SIV-ÁGUA
2003	Lei nº 3.280, de 31/12/2003	Administrativa	Cria a Secretaria de Estado de Administração de Parques e Unidades de Conservação do Distrito Federal e institui o Fundo de Melhoria da Gestão dos Parques do Distrito Federal - PRO PARQUES
2004	Decreto nº 24.499, de 30/03/2004	Ambiental	Dispõe sobre o uso e ocupação do Lago Paranoá, de sua Área de Preservação Permanente e Entorno
2004	Lei nº 3365, de 16/06/2004	Administrativa	Cria a Agência Reguladora de Águas e Saneamento do Distrito Federal – ADASA/DF
2004	Decreto nº 24.705, de 29/06/2004	Administrativa	Transfere a Subsecretaria do Sistema Integrado de Vigilância do Uso do Solo - SIV-SOLO, da estrutura da Secretaria de Estado de Segurança Pública e Defesa Social do Distrito Federal, para a estrutura da Secretaria de Estado de Fiscalização de Atividades Urbanas do Distrito Federal
2005	Lei nº 11.124, de 16/06/2005	Administrativa	Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS
2005	Portaria da Secretaria de Fazenda nº 166, de 17/06/2005	Tributária	Após o mapeamento dos condomínios irregulares, fixa os prazos de vencimento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e da Taxa de Limpeza Pública – TLP – para o exercício de 2005, relativamente aos Condomínios irregulares
2005	Decreto 26.007, de 05/07/2005	Ambiental	Dispõe sobre a criação da Reserva Biológica do Rio Descoberto
2005	Lei Complementar nº 710, de 06/09/2005	Urbanística	Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU
2006	Lei nº 3.755, de 25/01/2006	Fundiária/Registral	INCONSTITUCIONAL ADI 1004-8/2006. Fixa os critérios de regularização destinada aos atuais ocupantes dos lotes residenciais do Programa de Assentamentos de Baixa Renda do Distrito Federal
2006	Decreto nº 26.638, de 16/03/2006	Administrativa	Cria o Conselho de Coordenação das Ações de Fiscalização e Monitoramento das Áreas Públicas e dos Mananciais do Distrito Federal – COFIM
2006	Resolução CONAMA nº 369, de 28/03/2006	Ambiental	Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP
2006	Decreto nº 26.917, de 13/06/2006	Administrativa	Substitui o Decreto nº 27.066/2006. Institui Grupo de Trabalho para apresentar propostas relativas às questões urbanísticas e ambientais que envolvem a regularização dos parcelamentos informais com características urbanas situados no Distrito Federal
2006	Lei nº 3.877 de 26/06/2006	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal.

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
2006	Decreto nº 27.066, de 11/08/2006	Administrativa	Substitui o Decreto nº 26.917/2006. Institui Grupo de Trabalho para apresentar propostas relativas às questões urbanísticas, ambientais e fundiárias que envolvem a regularização dos parcelamentos informais com características urbanas situados no Distrito Federal
2006	Portaria Conjunta SEDUH/SEMARH nº 01, de 14/09/2006	Urbanística/Ambiental	Define procedimentos para análise urbanístico-ambiental dos processos de regularização dos parcelamentos urbanos informais no Distrito Federal
<b>Governo Arruda 5ª Legislatura CLDF (2007-2010)</b>			
2007	Decreto nº 27.591, de 01/01/2007	Administrativa	Reestrutura os órgãos da Administração do GDF. Extingue a SEMARH, SEDUH e cria a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEDUMA
2007	Decreto nº 27.667, de 26/01/2007	Administrativa	Cria Força-Tarefa destinada a desenvolver ações de prevenção, controle e erradicação das ocupações ilegais do uso do solo e de áreas de proteção ambiental no âmbito do Distrito Federal
2007	ADI nº 2990-8/DF, de 18/04/2007	Ambiental	Declaração de constitucionalidade da Lei Federal nº 9.262 pelo STF, que previa a venda direta, com dispensa de licitação, dos lotes localizados em condomínios irregulares em terra pública na APA do SB
2007	Lei nº 3.984, de 28/05/2007	Administrativa	Cria o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal — Brasília Ambiental
2007	Termo de Ajustamento de Conduta - TAC nº 02/2007	Fundiária/Registral	Firmado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios e o Governo do Distrito Federal para ajustar os procedimentos de regularização dos parcelamentos de solo para fins urbanos implantados de forma irregular no território do Distrito Federal, e as medidas de fiscalização e repressão destinadas a coibir a grilagem de terras e a ocupação desordenada do solo no Distrito Federal.
2007	Decreto nº 28.106, de 09/07/2007	Administrativa	Cria o Comitê Consultivo de Políticas Públicas, Normas e Ações de Fiscalização do Uso e Ocupação Irregular do Solo do Distrito Federal – COPPAF e extingue o COFIM
2007	Lei nº 4.020, de 25/09/2007	Administrativa	Cria a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB/DF, cria o Sistema de Habitação do Distrito Federal - SIHAB-DF
2007	Decreto nº 28.424, de 08/11/2007	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Dispõe sobre os programas habitacionais do Governo do Distrito Federal
2007	Decreto nº 28.445, de 20/11/2007	Tributária	Consolida a legislação que institui e regulamenta o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU. Estabelece a cobrança do imposto de áreas irregulares Art. 1º § 3º São também consideradas urbanas, para fins de cobrança do IPTU: I - as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, indústria ou comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior; II - as áreas não registradas nos cartórios de registro de imóveis, mas destinadas ou utilizadas como residência e comércio (Lei nº. 3.518, de 28 de dezembro de 2004, art. 3º). § 4º A incidência do imposto independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, relacionadas com o imóvel, sem prejuízo das cominações legais cabíveis.
2007	Decreto nº 28.563, de 14/12/2007	Administrativa	Determina a forma de gestão dos recursos provenientes do Plano de Aceleração do Crescimento - PAC para urbanização de assentamentos informais no Distrito Federal e delega competências à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Distrito Federal – SEDUMA

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
2008	Decreto nº 28.864, de 17/03/2008	Fundiária/Registral	Regulamenta a Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995 que dispõe sobre parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal.
2008	Decreto nº 28.863, de 17/03/2008	Administrativa	Cria o Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos Habitacionais - GRUPAR, com o objetivo de centralizar e agilizar a tramitação dos processos de regularização de parcelamentos do solo já existentes.
2008	Decreto nº 29.072, de 20/05/2008	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Regulamenta a Lei nº 3.877, de 26 de junho de 2006, que dispõe sobre a Política Habitacional do Distrito Federal
2008	Lei Complementar nº 762, de 23/05/2008	Administrativa	Dispõe sobre a criação do Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social - FUNDHIS, institui o Conselho Gestor do FUNHDIS, com o objetivo de centralizar e gerenciar os recursos orçamentários destinados à implementação de programas e políticas habitacionais de interesse social.
2008	Lei nº 4.150, de 05/06/2008	Administrativa	Dispõe sobre a criação da Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS
2008	Lei nº 11.697, de 13/06/2008	Administrativa	Dispõe sobre a organização judiciária do Distrito Federal e dos Territórios. Criou a Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário.
2008	Decreto nº 29.403, de 14/08/2008	Administrativa	Cria a Secretaria de Estado de Habitação do Distrito Federal - SEHAB a partir de parte da SEMARH
2008	Parecer Normativo nº 39 - PROMAI/PGDF, de 19/11/2008	Urbanística	Em substituição ao parecer normativo nº 4/2001, e disciplina a cobrança da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT e Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR que tem como condição o exercício de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, assim como para a edificação ou funcionamento de atividade econômica em uso diverso do inicialmente previsto (alteração de uso), o que se justifica pelo princípio da função social da propriedade;
2008	Lei Complementar nº 794 de 19/12/2008	Administrativa/Urbanística	Cria o Programa Cheque Moradia no âmbito do Distrito Federal, destinado à construção e melhorias de unidades habitacionais de interesse social.
2008	Lei nº 11.888, de 24/12/2008	Administrativa/Urbanística	Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005
2009	Lei Complementar nº 129, de 08/01/2009	Administrativa	Institui, na forma do art. 43 da Constituição Federal, a Superintendência do Desenvolvimento do Centro-Oeste - SUDECO, estabelece sua missão institucional, natureza jurídica, objetivos, área de atuação, instrumentos de ação, altera a Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989, e dá outras providências.
2009	Lei Complementar nº 800, de 28/01/2009	Fundiária/Registral	Altera o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - FUNDURB
2009	Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) é o instrumento básico da política territorial e de orientação aos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão das localidades urbanas, de expansão urbana e rural do território do Distrito Federal
2009	Lei nº 11.977, de 07/07/2009	Fundiária/Registral/Urbanística	Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Apresenta várias definições e dispõe sobre regularização fundiária em áreas urbanas
2009	Decreto nº 30.742, de 27/08/2009	Administrativa	Dispõe sobre a criação do cadastro Único de Habitação do Distrito Federal.
<b>Governo Rogério Rosso (2010-2011)</b>			

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
2010	Decreto nº 31.698, de 18/05/2010	Administrativa	Extintuiu a SEHAB e transferiu suas competências para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Distrito Federal - SEDUMA e para a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB
2010	Decreto nº 31.720, de 25/05/2010	Administrativa	Cria Força-Tarefa destinada a coordenar e agilizar a implementação dos projetos urbanísticos de parcelamento do solo de interesse social
<b>Governo Agnelo 6ª Legislatura CLDF (2011-2015)</b>			
2010	Resolução CONAMA nº 428, de 17/12/2010	Ambiental	Dispõe, no âmbito do licenciamento ambiental sobre a autorização do órgão responsável pela administração da Unidade de Conservação (UC), de que trata o § 3º do artigo 36 da Lei nº 9.985 de 18 de julho de 2000, bem como sobre a ciência do órgão responsável pela administração da UC no caso de licenciamento ambiental de empreendimentos não sujeitos a EIA-RIMA e dá outras providências. Revoga as Resoluções CONAMA nº 10/1988, 13/1990
2011	Decreto nº 32.716, de 01/01/2011	Administrativa	Dispõe sobre a estrutura administrativa do Governo do Distrito Federal. Extintuiu a SEDUMA e criou a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDHAB e a Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Distrito Federal - SEMARH
2011	Decreto nº 32.898, de 03/05/2011	Administrativa	Cria o Comitê de Combate ao Uso Irregular do Solo destinado a desenvolver ações de prevenção, controle e erradicação das ocupações irregulares do solo e das áreas de proteção ambiental no Distrito Federal
2011	Decreto nº 7.469, de 04/05/2011	Administrativa	Regulamenta a 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.
2011	Decreto nº 33.033, de 08/07/2011	Administrativa	Dispõe sobre o Novo Cadastro de Habitação do Distrito Federal.
2011	Decreto nº 33.438, de 21/12/2011	Administrativa	Cria a Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios do Distrito Federal - SERCOND. O GRUPAR passa a ser vinculado a SERCOND
2012	Lei nº 17.545, de 11/01/2012	Administrativa	Norma responsável por dispor sobre a regularização da ocupação de imóveis urbanos de domínio do Estado de Goiás. A Agência Goiana de Habitação - AGEHAB - é a entidade responsável por cuidar da regularização fundiária por interesse social e a Secretaria de Gestão e Planejamento - SEGPLAN - é o órgão incumbido de realizar a regularização fundiária, por interesse específico.
2012	Decreto nº 33.537, de 14/02/2012	Ambiental	Dispõe sobre o zoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental – APA do Lago Paranoá
2012	Lei nº 12.651, de 25/05/2012	Ambiental	Novo Código Florestal. Estabelece normas gerais sobre a Proteção da Vegetação Nativa, incluindo Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso Restrito;
2012	Lei nº 4.854, de 15/06/2012	Administrativa	Dispõe sobre a extinção do Fundo Habitacional do Distrito Federal – FUNDHABI, criado pelo Decreto-Lei nº 768/1969 e transfere o patrimônio para o FUNDHIS
2012	Decreto nº 33.741, de 28/06/2012	Urbanística	Regulamenta o artigo 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que diz respeito às normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos.

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
2012	Lei nº 4.893, de 26/07/2012	Fundiária/Registral/Urbanística	INCONSTITUCIONAL ADI 18676-4/2012. Dispõe sobre loteamento fechado e dá outras providências.
2012	Lei Complementar nº 854, de 15/10/2012	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	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.
2012	Decreto nº 33.965, de 29/10/2012	Administrativa	Revoga o Decreto nº 33.033, de 8 de julho de 2011 e institui novas regras sobre o Novo Cadastro de Habitação do Distrito Federal.
2012	Lei nº 4.968, de 21/11/2012	Fundiária/Registral/Urbanística	Dispõe sobre a regularização fundiária de unidade imobiliária ocupada por associação ou entidade sem fins lucrativos e dá outras providências.
2012	Lei nº 4.996, de 19/12/2012	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal e dá outras providências.
2013	Decreto nº 34.210, de 13/03/2013	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Regulamenta a Lei nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012, que dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal, no que tange ao interesse social, e dá outras providências.
2013	Lei nº 5.022, de 04/02/2013	Urbanística	Dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV
2013	Decreto nº 34.476, de 21/06/2013	Administrativa	Dispõe sobre a criação do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRUPOHAB, vinculado à Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal
2013	Lei nº 5.135, de 12/07/2013	Urbanística	Dispõe sobre alienação de imóveis na Vila Planalto e dá outras providências.
2013	Decreto nº 34.931, de 06/12/2013	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Dispõe sobre a regularização das ocupações de imóveis rurais do Distrito Federal e dá outras providências.
2013	Decreto nº 8.161, de 18/12/2013	Administrativa	Atribui à Secretaria de Desenvolvimento Regional a responsabilidade por conduzir o processo de formulação, revisão, implementação, acompanhamento e avaliação da política nacional de ordenamento territorial e da política nacional de desenvolvimento regional - PNDR.
2014	Decreto nº 35.090, de 21/01/2014	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Define o Fórum Distrital de Regularização Fundiária como instância apta a promoção da conciliação e da mediação em conflitos fundiários do interesse do Distrito Federal
2014	Lei nº 5.344, de 19/05/2014	Ambiental	Dispõe sobre o Rezzoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu.
2014	Decreto nº 35.487 de 02/06/2014	Administrativa	Altera o Decreto nº 33.965, de 29 de outubro de 2012, que [revoga o Decreto nº 33033, de 8 de julho de 2011 e institui novas regras sobre o Novo Cadastro de Habitação do Distrito Federal].
2014	Decreto nº 35.678, de 28/07/2014	Administrativa	Dispõe sobre Grupo de Trabalho para priorizar projetos de interesse do Distrito Federal
2014	Decreto nº 35.961, de 31/10/2014	Administrativa	Dispõe sobre Grupo de Trabalho para priorizar projetos de interesse do Distrito Federal
<b>Governo Rollemberg 7ª Legislatura CLDF (2016-2018)</b>			

Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação			
Ano	Norma	Âmbito da Legislação	Descrição
2015	Decreto nº 36.236, de 01/01/2015	Administrativa	Dispõe sobre a estrutura administrativa do Poder Executivo do Distrito Federal. Extinguiu a Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano - SEDHAB e criou a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
2015	Lei nº 13.089, de 12/01/2015	Urbanística	Estatuto das Metrôpole
2015	Decreto nº 36.348, de 30/01/2015	Administrativa	Dispõe sobre a Reestruturação do Comitê de Combate ao Uso Irregular do Solo
2015	Decreto nº 36.389, de 05/03/2015	Ambiental	Revoga o Decreto nº 35.850, de 26 de setembro de 2014, [que altera o Decreto nº 24.499, de 30 de março de 2004, que dispõe sobre o uso e ocupação do Lago Paranoá, de sua área de preservação permanente e entorno]
2015	Lei nº 5.485, de 08/06/2015	Fundiária/Registral/Urbanística	Estabelece princípios, diretrizes, objetivos, metas e estratégias para a política de assistência técnica pública e gratuita para projetos e construção de habitação de interesse social.
2015	Decreto nº 36.683, de 20/08/2015	Urbanística	Aprova o projeto Urbanístico de Parcelamento denominado "Paranoá", localizado na Região Administrativa do Paranoá – RA VII, e dá outras providências.
2015	Decreto nº 36.694, de 25/08/2015	Administrativa	Cria o Comitê de Governança do Território do Distrito Federal.
2015	Decreto nº 36.966, de 09/12/2015	Urbanística	Aprova o projeto Urbanístico de Parcelamento denominado "Paranoá", localizado na Região Administrativa do Paranoá – RA VII, e dá outras providências.
2015	Lei nº 5.547, de 06/10/2015	Urbanística	Dispõe sobre as autorizações para localização e funcionamento de atividades econômicas e auxiliares.
2016	Portaria IPHAN nº 166, de 11/05/2016	Urbanística	Estabelecer a complementação e o detalhamento da Portaria Iphan nº 314/1992, que institui definições e critérios para intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília
2016	Decreto nº 37.438, de 24/06/2016	Administrativa	Institui o Programa Habita Brasília, no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal e cria o Comitê Gestor e o Grupo Técnico Executivo para desenvolvimento das ações de implantação do Programa.
2016	Decreto nº 37.519, de 26/07/2016	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Império dos Nobres - Etapa 1 do Setor Habitacional Boa Vista localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, e dá outra providência.
2016	Decreto nº 37.520, de 26/07/2016	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Império dos Nobres - Etapa 1 do Setor Habitacional Boa Vista localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, e dá outra providência.
2016	Decreto nº 37.521, de 26/07/2016	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Império dos Nobres - Etapa 2 do Setor Habitacional Boa Vista localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, e dá outra providência.
2016	Decreto nº 37.522, de 26/07/2016	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Recanto Real do Setor Habitacional Boa Vista localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, e dá outra providência.
2016	Lei nº 5.765, de 14/12/2016	Urbanística	Dispõe sobre a permissão para fornecimento de energia elétrica a núcleos habitacionais em processo de regularização localizados em áreas de regularização de interesse social do Distrito Federal.
2016	Lei nº 5.782, de 19/12/2016	Fundiária/Registral	Dispõe sobre medidas e diretrizes a serem adotadas nos casos de reassentamentos e reordenamentos compulsórios e involuntários de ocupantes de áreas afetadas pela execução da Política de Regularização Fundiária de Interesse Social do Distrito Federal e dá outras providências.

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
2016	Decreto nº 37.931, de 30/12/2016	Administrativa/Ambient al	Regulamenta, no âmbito do Distrito Federal, a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, estabelece regras complementares para o funcionamento do Cadastro Ambiental Rural - CAR e do Programa de Regularização Ambiental de Imóveis Rurais - PRA/DF
2017	Lei nº 5.803, de 11/01/2017	Fundiária/Registral	Institui a Política de Regularização de Terras Públicas Rurais pertencentes ao Distrito Federal ou à Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal - Terracap e dá outras providências
2017	Decreto nº 37.966, de 20/01/2017	Urbanística	Aprova a Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal e dá outras providências.
2017	Decreto nº 38.007, de 13/02/2017	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Parcelamento da Etapa 2 do Trecho II do Setor Habitacional Sol Nascente, Quadras 105 e 209, localizado na Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, e dá outras providências.
2017	Decreto nº 38.023, de 22/02/2017	Fundiária/Registral	Cria a Câmara Permanente de Prevenção e Resolução Administrativa de Conflitos Fundiários do Distrito Federal e dá outras providências.
2017	Decreto nº 38.041, de 07/03/2017	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Pontas de Quadras da Expansão Urbana do Setor Oeste de Sobradinho II localizado na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI, e dá outra providência.
2017	Decreto nº 38.047, de 09/03/2017	Urbanística	Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências.
2017	Decreto nº 38.125, de 11/04/2017	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambient al	Revogou o Decreto nº 34.931/2013. Regulamenta a Lei nº 5.803, de 11 de janeiro de 2017, que institui a Política de Regularização de Terras Públicas Rurais pertencentes ao Distrito Federal ou à Agência de Desenvolvimento de Brasília - TERRACAP e dá outras providências.
2017	Decreto nº 38.173, de 04/05/2017	Fundiária/Registral	Regulamenta o inciso VI do art. 33 da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, para os procedimentos administrativos de regularização fundiária urbana no Distrito Federal, e dá outras providências.
2017	Decreto nº 38.179, de 05/05/2017	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambient al	Regulamenta o art. 4º da Lei Distrital nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012, que dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal e dá outras providências.
2017	Decreto nº 38.200, de 12/05/2017	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambient al	Institui o Programa de Regularização Fundiária de Interesse Específico como Projeto Especial de Governo, e cria o Comitê Gestor e o Grupo Técnico Executivo para desenvolvimento das ações de regularização nas áreas estratégicas prioritizadas no âmbito do Distrito Federal
2017	Decreto nº 38.202, de 15/05/2017	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento das Quadras 19 e 20 da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS Mestre D'Armas I, no Setor Habitacional Mestre D'Armas, Região Administrativa de Planaltina - RA VI, e dá outras providências.
2017	Decreto nº 38.203, de 16/05/2017	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento do Setor Habitacional São Bartolomeu - Trecho 1 localizado na Região Administrativa do Paranoá - RA VII, e dá outras providências.
2017	Decreto nº 38.247, de 01/06/2017	Urbanística	Dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo
2017	Decreto nº 38.273, de 14/06/2017	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento do Setor Habitacional Vicente Pires - Trecho 3 localizado na Região Administrativa de Vicente Pires - RA XXX, e dá outras providências.



<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
2017	Lei nº 13.465, de 11/07/2017	Fundiária/Registral	Esta Lei 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.
2017	Decreto nº 38.333, de 13/07/2017	Fundiária/Registral	Dispõe sobre a aplicação da Lei Federal 13.465, de 12 de julho de 2017 no âmbito do Distrito Federal que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária
2017	Decreto nº 38.434, de 24/08/2017	Administrativa	Institui Grupo de Trabalho interinstitucional para estabelecer critérios, selecionar e demarcar as poligonais das áreas de agrovilas em processo de urbanização, para fins de regularização fundiária urbana.
2017	Decreto nº 38.437, de 25/08/2017	Fundiária/Registral/Urbanística	Demarca as poligonais para regularização fundiária urbana de Parcelamentos Urbanos Isolados - PUI listados no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT.
2017	Decreto nº 38.542, de 09/10/2017	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Estância Del Rey do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, e dá outras providências.
2017	Decreto nº 38.543, de 09/10/2017	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Jardim Atlântico Sul, do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, e dá outras providências.
2017	Decreto nº 38.544, de 09/10/2017	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Santa Bárbara do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, e dá outras providências.
2017	Decreto nº 38.635, de 21/11/2017	Urbanística	Aprova o projeto urbanístico de regularização de parte das Quadras 05 e 06 do Setor Residencial Leste - Vila Burity, da Região Administrativa de Planaltina - RA VI e dá outras providências.
2017	Lei nº 6.041, de 21/12/2017	Tributária	Estabelece a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o exercício de 2018 e dá outras providências.
2018	Lei Complementar nº 940, de 12/01/2018	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Dispõe sobre o instrumento da compensação urbanística para fins urbanos previsto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT
2018	Decreto nº 38.938, de 16/03/2018	Urbanística	Aprova o projeto urbanístico de regularização da área do Hospital Regional de Santa Maria, na Região Administrativa XIII, e dá outras providências.
2018	Lei nº 6.138, de 26/04/2018	Urbanística	Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE.
2018	Decreto nº 39.017, de 27/04/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento do Setor Habitacional Jardim Botânico - Etapa IV localizado na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.037, de 08/05/2018	Fundiária/Registral/Urbanística	Demarca as poligonais para regularização fundiária urbana de Parcelamentos Urbanos Isolados - PUI listados no Anexo II, Tabela 2C, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.038, de 09/05/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Santa Bárbara do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.056, de 16/05/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Pôr do Sol do Setor Habitacional Boa Vista, localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, e dá outras providências.

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
2018	Decreto nº 39.092, de 30/05/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Morada dos Nobres - Etapa 02 do Setor Habitacional Boa Vista, localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.099, de 05/06/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Jardim Atlântico Sul do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.123, de 14/06/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Pontas de Quadras da Expansão Urbana do Setor Oeste de Sobradinho II - Quadras AR 01, AR 03, AR 05, AR 08, AR 12, AR 14, AR 17, AR 19, AR 22, AR 24, Avenida Central, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.143, de 25/06/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Estância Del Rey do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.153, de 28/06/2018	Urbanística	Aprova o projeto urbanístico de regularização de parte das Quadras 05 e 06 do Setor Residencial Leste - Vila Burity, da Região Administrativa de Planaltina - RA VI e dá outras providências.
2018	Lei nº 6.168, de 03/07/2018	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Dispõe sobre a metodologia empregada na regularização das áreas urbanas consolidadas no Distrito Federal.
2018	Decreto nº 39.257, de 26/07/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento das Quadras 19 e 20 da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS Mestre D'Armas I, no Setor Habitacional Mestre D'Armas, Região Administrativa de Planaltina - RA VI, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.272, de 02/08/2018	Urbanística	Regulamenta a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal - COE/DF.
2018	Decreto nº 39.330, de 12/09/2018	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Regulamenta o controle de acesso aos loteamentos de acesso controlado, previsto no § 8º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nos casos que especifica.
2018	Decreto nº 39.382, de 15/10/2018	Urbanística	Autoriza a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) do núcleo urbano informal denominado Pôr do Sol, em Ceilândia-DF, através de procedimento a ser instaurado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB/DF, com fundamento no art. 13, inciso I; 18; 19 e 28 da Lei federal 13.465/2017, Decreto distrital nº 38.333/2017, de 11 de julho de 2017, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.405, de 26/10/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Santa Bárbara do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.538, de 18/12/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Jardim Atlântico Sul do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.539, de 18/12/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Residencial Ipês do Setor Habitacional Contagem - Grupo 03, localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.540 de 18/12/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Parcelamento Jardim Ipanema do Setor Habitacional Contagem - Grupo 03, localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.541, de 18/12/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Parcelamento Fraternidade do Setor Habitacional Contagem - Grupo 03, localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, e dá outras providências.

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
2018	Decreto nº 39.545, de 19/12/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Parcelamento Vivendas Rural Alvorada do Setor Habitacional Contagem - Grupo 03, localizado na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.469, de 22/11/2018	Ambiental	Dispõe sobre a autorização de supressão de vegetação nativa, a compensação florestal, o manejo da arborização urbana em áreas verdes públicas e privadas e a declaração de imunidade ao corte de indivíduos arbóreos situados no âmbito do Distrito Federal.
2018	Lei nº 6.249, de 26/12/2018	Tributária	Estabelece a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o exercício de 2019 e dá outras providências. Art. 4º Para fins de cobrança do IPTU, também são consideradas imóveis urbanos todas as áreas não registradas nos cartórios de registro de imóveis, destinadas ao uso residencial ou comercial ou utilizadas como residência ou comércio.
2018	Decreto nº 39.591, de 28/12/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Pontas de Quadras da Expansão Urbana do Setor Oeste de Sobradinho II, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.592, de 28/12/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Mansões Rurais Lago Sul do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.593, de 28/12/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização das Pontas de Quadras da Quadra 406 - Conjuntos F, G E P, localizado na Região Administrativa de Recanto das Emas - RA XV, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.595, de 28/12/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Estância Del Rey do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, e dá outras providências.
2018	Decreto nº 39.597, de 28/12/2018	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento do Solo das Quadras 03 e 05 da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS Arapoanga I, localizada no Setor Habitacional Arapoanga, Região Administrativa de Planaltina - RA VI, e dá outras providências.
<b>Governo Ibaneis 8ª Legislatura CLDF (2019-2022)</b>			
2019	Decreto nº 39.610, de 01/01/2019	Administrativa	Dispõe sobre a organização da estrutura da Administração Pública do Distrito Federal. Extinguiu a SEGETH e criou a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH e a Secretaria de Estado de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Distrito Federal - SEDRM
2019	Decreto nº 39.629, de 15/01/2019	Fundiária	Institui o Comitê de Mediação de Regularização Fundiária do Distrito Federal como instância responsável pela promoção da conciliação e da mediação em conflitos fundiários do interesse do Distrito Federal.
2019	Lei Complementar nº 948, de 16/01/2019	Urbanística	Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) estabelece os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados na Macrozona Urbana do Distrito Federal nos parcelamentos urbano
2019	Lei nº 6.269, de 30/01/2019	Ambiental	Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) é um instrumento da Política Nacional do Meio Ambiente regulamentado pelo Decreto Federal nº 4.297/2002. Tem por objetivo, em linhas gerais, viabilizar o desenvolvimento sustentável de determinada região a partir da compatibilização de suas características ambientais e socioeconômicas. Para tanto, se baseia em diversos diagnósticos e análises técnicas – bem como em cenários futuros –, que visam à proposição de diretrizes gerais e específicas para unidades territoriais homogêneas. Institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF em cumprimento ao art. 279 e ao art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal.

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
2019	Lei Complementar nº 950, de 07/03/2019	Fundiária/Registral/Urbanística	Dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal
2019	Decreto nº 39.720, de 19/03/2019	Administrativa	Institui a Central de Regularização com o objetivo de agilizar e otimizar o processo de regularização de terras públicas rurais no Distrito Federal pertencentes ao patrimônio do Distrito Federal e à Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal - TERRACAP.
2019	Decreto nº 39.737, de 28/03/2019	Administrativa	Cria o Comitê de Gestão Integrada do Território do Distrito Federal.
2019	Lei nº 6.302, de 16/05/2019	Administrativa	Dispõe sobre a extinção da Agência de Fiscalização do Distrito Federal e a criação da Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal – DF Legal.
2019	Decreto nº 39.864, de 31/05/2019	Fundiária/Registral/Urbanística/Ambiental	Dispõe sobre procedimentos para prestação de garantia de execução de obras de infraestrutura essencial nos projetos de regularização fundiária urbana de interesse específico no Distrito Federal.
2019	Decreto nº 39.865, de 31/05/2019	Urbanística	Dispõe sobre a Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA/EIV no âmbito do Distrito Federal, e dá outras providências.
2019	Decreto nº 39.889, de 13/06/2019	Urbanística	Aprova projeto urbanístico de regularização de parcelamento denominado Pontas de Quadras, no Conjunto X da QNP 15 e Conjuntos J e K da QNP 19, da Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, e dá outras providências.
2019	Decreto nº 39.890, de 13/06/2019	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Santa Bárbara do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII.
2019	Decreto nº 39.891, de 13/06/2019	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Parcelamento da Área de Regularização de Interesse Social - ARIS Expansão da Vila São José, Quadras 33, 34, 45 a 48, 55 a 58, EQ 47/48, EQ55/56 e EQ 55/58, localizado na Região Administrativa de Brazlândia - RA IV.
2019	Decreto nº 39.892, de 13/06/2019	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Setor Habitacional Jardim Botânico Av. do Sol Q.1 e Q.2 - Av. Dom Bosco Q.1 e Q.3/R.1, localizado na Região Administrativa Jardim Botânico - RA XXVII.
2019	Minuta (em 21/06/2019)	Urbanística	Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB) que está sendo debatido desde 2013.
2019	Lei nº 6.364, de 26/08/2019	Ambiental	Dispõe sobre a utilização e a proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Distrito Federal e dá outras providências.
2019	Decreto nº 40.088, de 09/09/2019	Administrativa	Institui Grupo de Trabalho Interinstitucional para realizar estudos, acompanhar os debates com a sociedade civil e elaborar a minuta de projeto de lei complementar de revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.
2019	Decreto nº 40.179, de 15/10/2019	Administrativa	Cria o Comitê de Gestão Integrada do Território do Distrito Federal.
2019	Decreto nº 40.254, de 11/11/2019	Fundiária	Dispõe sobre procedimentos aplicáveis aos processos de Regularização Fundiária Urbana - Reurb no Distrito Federal.
2019	Decreto nº 40.260, de 12/11/2019	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento da Área de Interesse Social - ARIS Arapoanga I - Etapa 3, Quadras 05 e 06, localizado na Região Administrativa de Planaltina/DF - RA VI.
2019	Lei Complementar nº 958 de 20/12/2019	Fundiária	Define os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal
2019	Lei nº 6436, de 20/12/2019	Tributária	Estabelece a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU para o exercício de 2020 e dá outras providências.

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Continuação</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
			Art. 4º Para fins de cobrança do IPTU, também são consideradas imóveis urbanos todas as áreas não registradas nos cartórios de registro de imóveis destinadas ao uso residencial ou comercial ou utilizadas como residência ou comércio.
2020	Decreto nº 40.399, de 17/01/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Parcelamento do Solo denominado Estância Del Rey do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII.
2020	Decreto nº 40.401, de 17/01/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento da Área de Interesse Social - ARIS Arapoanga I - Etapa 3, Quadras 03 e 04, localizado na Região Administrativa de Planaltina/DF - RA VI.
2020	Decreto nº 40.435, de 03/02/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Mansões Rurais Lago Sul do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII.
2020	Decreto nº 40.436, de 03/02/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Parcelamento do Solo, denominado Pôr do Sol, localizado nas quadras 704, 705 e entrequadras 704/705, na Área de Regularização de Interesse Social - ARIS Pôr do Sol, Região Administrativa do Pôr do Sol/ Sol Nascente - RA XXXII.
2020	Decreto nº 40.437 de 03/02/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento da Área de Interesse Social - ARIS Arapoanga I - Etapa 3, Quadra 07, Conjuntos 1 a 7, localizado na Região Administrativa de Planaltina/DF - RA VI.
2020	Decreto nº 40.444, de 05/02/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento Jardim Atlântico Sul do Setor Habitacional Tororó, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII.
2020	Decreto nº 40.456, de 13/02/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento da Quadra 307, Conjuntos 19 e 20, na Área de Interesse Social - ARIS - Núcleo Urbano Recanto das Emas, localizado na Região Administrativa Recanto das Emas - RA XV.
2020	Decreto nº 40.942, de 02/07/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Setor Habitacional Arapoanga – Etapa 03 – Quadra 7 – Conjuntos 07 ao 13, localizado na Região Administrativa de Planaltina/DF – RA VI.
2020	Decreto nº 40.957, de 06/07/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento do Setor Habitacional Arapoanga - Etapa 3 - Quadra 7, Conjuntos 13, 13A, 13B, 14 ao 22, localizado na Região Administrativa de Planaltina/DF – RA VI.
2020	Decreto nº 41.058, de 21/07/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Setor Habitacional Arapoanga – Etapa 03 – Quadra 2 - Conjuntos 1 a 4, 4A, 4B, 5, 5A, 5B e 6, localizado na Região Administrativa de Planaltina/DF – RA VI.
2020	Decreto nº 41.064, de 04/08/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Parcelamento denominado Vivendas Beija-Flor do Setor Habitacional Contagem, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI.
2020	Decreto nº 41.075, de 05/08/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Setor Habitacional Arapoanga - Etapa 03 - Quadra 1 - Conjuntos 6 ao 6D e 12, localizado na Região Administrativa de Planaltina/DF - RA VI.
2020	Decreto nº 41.213, de 21/09/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Setor Habitacional Arapoanga – Etapa 03 – Quadra 1, Conjuntos 7, 7A, 7B, 7C, 7D, 8 a 13 e Quadra 2, Conjuntos 6 a 12, localizado na Região Administrativa de Planaltina/DF – RA VI.

<b>Normas Comentadas (1988-2020) - Conclusão</b>			
<b>Ano</b>	<b>Norma</b>	<b>Âmbito da Legislação</b>	<b>Descrição</b>
2020	Decreto nº 41.458, de 12/11/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização de Parcelamento do Solo das denominadas Áreas Intersticiais (Becos), localizadas na Região Administrativa de Brazlândia - RA IV.
2020	Decreto nº 41.459, de 12/11/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização denominado QNJ 49, na Região Administrativa de Taguatinga - RA III.
2020	Decreto nº 41.462, de 12/11/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização denominado QNO 04, Conjunto N (Pontas de Quadra), localizado na Região Administrativa de Ceilândia do Distrito Federal - RA IX.
2020	Decreto nº 41.460, de 12/11/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico referente ao desdobro dos lotes compartilhados, localizados na Quadra 601, Conjuntos 01 a 06, 08, 09 e 11 a 17, na Região Administrativa do Recanto das Emas - RA XV.
2020	Decreto nº 41.457, de 12/11/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização das áreas denominadas QS 16 e CLS 16 – Riacho Fundo I/DF, localizadas na Região Administrativa do Riacho Fundo – RA XVII
2020	Decreto nº 41.507, de 19/11/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Parcelamento Verde, localizado no Setor Habitacional Estrada do Sol, na Região Administrativa do Jardim Botânico do Distrito Federal - RA XXVII.
2020	Decreto nº 41.544, de 01/12/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização das Quadras 6 a 9 do Setor Habitacional Arniqueira, localizado na Região Administrativa de Arniqueira – RA XXXIII.
2020	Decreto nº 41.545, de 01/12/2020	Urbanística	Aprovação do Projeto Urbanístico de Regularização do Parcelamento Residencial Sol Nascente, localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI.
2020	Decreto nº 41.553, de 02/12/2020	Urbanística	Aprovação do Projeto Urbanístico de Regularização do parcelamento Caravelo, localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI.
2020	Decreto nº 41.552, de 02/12/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Parcelamento Vila Rica, localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI.
2020	Decreto nº 41.572, de 07/12/2020	Urbanística	Aprova o Projeto Urbanístico de Regularização do Parcelamento Residencial Serra Dourada II, situado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI.

Fonte: elaborado pelo autor com base em pesquisa no Sistema Integrado de Normas Jurídicas do DF - SINJ

## APÊNDICE C – Dinâmica de criação e extinção dos órgãos e entidades do DF

Órgão	Data Criação	Data Extinção	Norma Criação	Norma Extinção
Fundação Zoobotânica do Distrito Federal - FZDF	11/11/1960	21/01/1999	Estatuto de 11/11/1960	Lei nº 2.294, de 21/01/1999
Sociedade de Habitação Econômica de Brasília – SHEB	13/03/1962	10/12/1964	Contrato Social entre a PDF e a NOVACAP	Lei nº 4.545, de 10/12/1964
Sociedade de Habitações de Interesse Social LTDA - SHIS	10/12/1964	08/12/1994	Lei nº 4.545, de 10/12/1964	Lei nº 804 de 08/12/1994
Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP	12/12/1972	-	Lei nº 5.861, de 12/12/1972	-
Secretaria do Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia - SEMATEC	13/09/1989	05/05/2000	Lei nº 40, de 13/09/1989	Decreto nº 21.170, de 05/05/2000
Instituto de Ecologia e Meio Ambiente do Distrito Federal – IEMA/DF	13/09/1989	05/05/2000	Lei nº 40, de 13/09/1989	Decreto nº 21.170, de 05/05/2000
Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF	20/07/1993	27/06/2000	Lei nº 494, de 20/07/1993	Decreto nº 21.290, de 27/06/2000
Instituto de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - IDHAB/DF	08/12/1994	05/05/2000	Lei nº 804 de 08/12/1994	Decreto nº 21.170, de 05/05/2000
Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEDHU	18/12/1997	05/05/2000	Lei nº 1.797, de 18/12/1997	Decreto nº 21.170, de 05/05/2000
Secretaria de Estado de Assuntos Fundiários – SEAF	21/01/1999	27/12/2002	Lei nº 2.300, de 21/01/1999	Lei nº 3.104, de 27/12/2002
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH	05/05/2000	01/01/2007	Decreto nº 21.170, de 05/05/2000	Decreto nº 27.591, de 01/01/2007
Secretaria de Estado de Meio-Ambiente e Recursos Hídricos - SEMARH	05/05/2000	01/01/2007	Decreto nº 21.170, de 05/05/2000	Decreto nº 27.591, de 01/01/2007
Secretaria Extraordinária de Fiscalização de Atividades Urbanas - SEFAU	08/05/2002	26/03/2003	Decreto nº 22.944, de 08/05/2002	Decreto nº 23.693 de 26/03/2003
Secretaria de Estado de Fiscalização de Atividades Urbanas - SEFAU	26/03/2003	01/01/2007	Decreto nº 23.693 de 26/03/2003	Decreto nº 27.591, de 01/01/2007
Agência de Infra-Estrutura e Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – AGINDU	31/03/2003	05/06/2008	Lei nº 3.146, de 31/03/2003	Lei nº 4.150, de 05/06/2008
Sistema Integrado de Preservação e Conservação de Mananciais do DF - SIV-Água	17/12/2003	-	Lei nº 3.250, de 17/12/2003	-
Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do DF - ADASA/DF	16/06/2004	-	Lei nº 3.365, de 16/06/2004	-
Agência de Fiscalização	01/01/2007	05/06/2008	Decreto nº 27.591, de 01/01/2007	Lei nº 4.150, de 05/06/2008
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEDUMA	01/01/2007	01/01/2011	Decreto nº 27.591/2007	Decreto nº 32.716, de 01/01/2011
Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do DF - Brasília Ambiental - IBRAM	28/05/2007	-	Lei nº 3.984, de 28/05/2007	-
Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB/DF	25/09/2007	-	Lei nº 4.020, de 25/09/2007	-
Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS	05/06/2008	16/05/2019	Lei nº 4.150, de 05/06/2008	Lei nº 6.302, de 16/05/2019
Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano - SEDHAB	01/01/2011	01/01/2015	Decreto nº 32.716, de 01/01/2011	Decreto nº 36.236, de 01/01/2015
Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios do Distrito Federal - SERCOND	21/12/2011	01/01/2015	Decreto nº 33.438, de 21/12/2011	Decreto nº 36.236, de 01/01/2015
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH	01/01/2015	01/01/2019	Decreto nº 36.236, de 01/01/2015	Decreto nº 39.610, de 01/01/2019
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH	01/01/2019	-	Decreto nº 39.610, de 01/01/2019	-
Secretaria de Estado de Desenvolvimento da Região Metropolitana do DF - SEDRM	01/01/2019	-	Decreto nº 39.610, de 01/01/2019	-
Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal – DF Legal	16/05/2019	-	Lei nº 6.302, de 16/05/2019	-

Fonte: Elaborado pelo autor com base na legislação encontrada Sistema Integrado de Normas Jurídicas do DF - SINJ

## APÊNDICE D – Identificação dos Stakeholders

Identificação dos Stakeholders que atuam no processo de ocupação urbana (Continua)		
Agentes	Classificação	Competências
ADASA - Agência Reguladora de águas, Energia e Saneamento do Distrito Federal	Fiscalizador	A ADASA acompanha, regula e fiscaliza o ciclo completo do uso da água, com especial atenção na sua retirada e na devolução ao corpo hídrico. Criada em 2004 pela lei 3.365/04, como autarquia, órgão independente, dotado de autonomia patrimonial, administrativa e financeira, teve suas competências ampliadas pela lei 4.285/08.
CMP – Central dos Movimentos Populares	Social	Entidade que agrupa diversos movimentos sociais brasileiros de caráter popular, dentre os quais o direito à moradia.
IAB-DF - Instituto dos Arquitetos do Brasil no DF	Fiscalizador	Visa contribuir para o desenvolvimento e preservação do plano urbanístico de Brasília.
Administrações Regionais do Distrito Federal	Institucional	Supervisionar, fiscalizar e executar programas, projetos e ações governamentais de interesse público em sua jurisdição, em articulação com a Secretaria de Estado das Cidades;
AGEFIS/DF Legal - Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal	Fiscalizador	Secretaria responsável pelo combate ao uso e ocupação irregular do solo
Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - ADEMI/DF	Institucional	Representa as empresas do mercado imobiliário do DF perante o poder público e quaisquer órgãos e/ou entidades de direito público e privado
Associação de Moradores e Condomínios	Institucional	Representa os interesses de moradores de suas áreas
Associação dos Notários e Registradores do Distrito Federal – ANOREG/DF	Institucional	A ANOREG-BR é a única entidade da classe com legitimidade, reconhecida pelos poderes constituídos, para representar os titulares de serviços notariais e de registro do Brasil em qualquer instância ou Tribunal, operando em harmonia e cooperação direta com outras associações congêneres, principalmente com os Institutos Membros e Sindicatos, representativos das especialidades.
BRB - Banco de Brasília	Financeiro-econômico	Agente financeiro distrital, responsável pela execução financeira dos programas de habitação do Distrito Federal.
CACI - Casa Civil do Distrito Federal	Institucional	II – Realizar o acompanhamento das políticas da gestão governamental, visando a eficiência da Administração Pública do Poder Executivo do Distrito Federal; IX – Dar suporte, subsidiariamente, ao planejamento territorial, respeitadas as competências da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação e de Secretaria de Fazenda, Planejamento, Orçamento e Gestão; X – Coordenar, normatizar, orientar e acompanhar as ações relacionadas ao licenciamento de atividades econômicas e auxiliares, em parceria com demais órgãos competentes;
CAESB - Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal	Institucional	Desenvolver atividades nos diferentes campos do saneamento e em quaisquer de seus processos, com vistas à exploração econômica, administrando, operando e mantendo os sistemas de abastecimento de água; de coleta, tratamento e disposição final de esgotos sanitários.
Caixa Econômica Federal	Financeiro-econômico	Agente financeiro responsável pela concessão de créditos para as políticas habitacionais e de infraestrutura, bem como agente financeiro responsável pelos programas sociais de habitação e infraestrutura.
Cartórios de Imóveis	Institucional	Registro dos imóveis
CEB - Companhia Energética de Brasília	Institucional	Responsável pela implantação de infraestrutura de energia elétrica nos novos assentamentos urbanos criados no Distrito Federal.
CGDF - Controladoria-Geral do Distrito Federal	Institucional	A atuação da controladoria pode contribuir com a teoria da agência, no sentido de monitorar um sistema de informação, fomentar a transparência nas ações dos gestores, mensurar resultados e proporcionar feedback ao principal e aos agentes. Pode ser considerada um mecanismo interno de governança corporativa, capaz de ampliar as possibilidades de redução da assimetria de informação e, por fim, a minimização dos conflitos de interesse.
Cidadãos	Social	Indivíduo que convive em sociedade. Agente modificador e destinatário das políticas habitacionais urbanas.



<b>Identificação dos Stakeholders que atuam na ocupação urbana (Continuação)</b>		
<b>Agentes</b>	<b>Classificação</b>	<b>Competências</b>
CLDF - Câmara Legislativa do Distrito Federal	Legal	Edita normas, bem como atua na fiscalização dos atos do Poder Executivo
CIORD - Centro Integrado de Ordenamento Territorial - Universidade de Brasília	Pesquisa	Desenvolve trabalhos interdisciplinar no campo do Ordenamento Territorial, em colaboração com Faculdades, Institutos, Departamentos e Centros da UnB e outras Universidades Brasileiras e Estrangeiras, órgãos governamentais, ONG's e Empresas.
CODEPLAN - Companhia de Planejamento do Distrito Federal	Institucional	Companhia dedicada à produção de pesquisas e estudos socioeconômicos, contribuindo para o planejamento integrado do Distrito Federal e sua região de influência.
CODHAB - Companhia de Desenvolvimento Habitacional do DF	Institucional	CODHAB - criada pela Lei nº 4.020, de 26 de setembro de 2007 - tem a finalidade de executar a Política de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal e abrange como principais competências os seguintes assuntos: Planos, programas e projetos habitacionais; Regularização urbanística, ambiental e fundiária de áreas declaradas de interesse social; Execução da política de desenvolvimento habitacional; Projetos sociais e intervenções urbanas; Remoção de aglomerados informais ilegais; Empresa pública que executa os programas de construção de moradias populares e disponibiliza postos de assistência técnica em comunidades carentes para promover as melhorias necessárias nos projetos urbanísticos de residências e áreas comuns dessas localidades.
CGIT - Comitê de Gestão Integrada do Território do Distrito Federal	Institucional	Criado pelo Decreto nº 40.179/2019 com a finalidade de assegurar a ordem urbanística, fundiária e ambiental, por meio de ações estratégicas de preservação, prevenção, proteção, operacionalização e controle, para prevenir, coibir, conter e fazer cessar práticas ilícitas afetas ao uso, ocupação ou parcelamento irregular do solo e das áreas de interesse ambiental.
CONAM – Confederação Nacional das Associações de Moradores	Social	A CONAM defende a universalização da qualidade de vida, com especial atenção às questões do direito a cidades, incluindo além da luta pela moradia digna, saúde, transporte, educação, meio ambiente, trabalho. Congrega diversas outras entidades municipais, estaduais e federais
CONAM – Conselho do Meio Ambiente do DF	Institucional	Criado pelo Decreto nº 38.221/2007 é órgão consultivo e deliberativo de 2ª grau, de composição paritária, vinculado à Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal. Tem como principal objetivo promover mecanismos que objetivem a preservação, recuperação e conservação do meio ambiente.
CONPLAN – Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do DF	Institucional	O colegiado possui função consultiva e deliberativa de auxiliar a Administração na formulação, análise, acompanhamento e atualização das diretrizes e dos instrumentos de implementação da política territorial e urbana.
DEMA - Delegacia Especial de Proteção ao Meio Ambiente e à Ordem Urbanística da Polícia Civil	Fiscalizador	Polícia judiciária responsável realização de investigações criminais, por meio de inquérito policial ou termo circunstanciado, bem como a lavratura de auto de prisão em flagrante e termo circunstanciado em situação flagrancial.
Empreiteiras e incorporadoras	Social e econômico	Agente construtor, detentor de terrenos urbanos, interessado diretamente nas diretrizes e limites das leis de uso e ocupação do solo.
ONGs ambientalistas do DF	Social	Defesa do meio ambiente
IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis	Fiscalizador	De acordo com o Art. 5º da Lei nº 11.516, de 28 de agosto de 2007, o Ibama tem como principais atribuições: I. exercer o poder de polícia ambiental; II. executar ações das políticas nacionais de meio ambiente, referentes às atribuições federais, relativas ao licenciamento ambiental, ao controle da qualidade ambiental, à autorização de uso dos recursos naturais e à fiscalização, monitoramento e controle ambiental, observadas as diretrizes emanadas do Ministério do Meio Ambiente;
IBRAM – Instituto Brasília Ambiental	Fiscalizador	Lei nº 3.984/2007 Art. 2º O Instituto Brasília Ambiental tem como finalidades: I – executar e fazer executar as políticas ambiental e de recursos hídricos do Distrito Federal;

Identificação dos Stakeholders que atuam na ocupação urbana (Continuação)		
Agentes	Classificação	Competências
		II – controlar e fiscalizar, com poder de polícia, o manejo dos recursos ambientais e hídricos do Distrito Federal, bem como toda e qualquer atividade ou empreendimento que cause ou possa causar poluição ou degradação do meio ambiente e dos recursos hídricos.
Imobiliárias	Econômico	Compra e venda de imóveis
Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN	Institucional e fiscalizador	O IPHAN é uma autarquia federal vinculada ao Ministério da Cidadania que responde pela preservação do Patrimônio Cultural Brasileiro. Cabe ao Iphan proteger e promover os bens culturais do País, assegurando sua permanência e usufruto para as gerações presentes e futuras. Também é responsável pela conservação, salvaguarda e monitoramento dos bens culturais brasileiros inscritos na Lista do Patrimônio Mundial e na Lista o Patrimônio Cultural Imaterial da Humanidade, conforme convenções da Unesco, respectivamente, a Convenção do Patrimônio Mundial de 1972 e a Convenção do Patrimônio Cultural Imaterial de 2003.
MDR - Ministério do Desenvolvimento Regional	Institucional	Assumiu as competências do Ministério das Cidades. Responsável pelo cumprimento da Política Urbana, sendo este dividido em Habitação, Saneamento Ambiental, Transporte e Mobilidade Urbana. Responsável pela regulação dos temas da política urbana, como o Programa Minha Casa Minha Vida e regularização fundiária de assentamentos em áreas urbanas.
MNLM – Movimento Nacional de Luta pela Moradia	Social	Defendem o acesso à moradia digna
NOVACAP - Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil	Institucional	Executar os projetos de construção civil e de urbanização a ela confiados. Também cabe à companhia executar os trabalhos de conservação e reparos de edifícios próprios do Governo do Distrito Federal ou de outras obras públicas
Polícia Militar do Distrito Federal - PMDF	Fiscalizador	Dentre outros batalhões que atuam na fiscalização, destacamos o BPMA - Batalhão de Polícia Militar Ambiental, entretanto com restrições à lavratura de auto de infração ambiental.
PRODEMA/MPDFT e PROURB/MPDFT	Institucional e fiscalizador	Atua na defesa do meio ambiente e do patrimônio cultural do Distrito Federal e zelar pela observância da legislação sobre uso, ocupação e parcelamento do solo para fins urbanos no Distrito Federal.
SEAGRI - Secretaria de Estado da Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural	Institucional	A Seagri/DF coordena e promove o desenvolvimento rural, econômico e ambiental sustentável, administra as terras públicas rurais e zela pela segurança alimentar da população por meio de ações de fiscalização e inspeção animal e vegetal. Tem o papel de regularizar ocupações irregulares em áreas públicas rurais.
Secretaria de Cultura e Economia Criativa do Distrito Federal - SECEC	Institucional	Identificar, classificar, inventariar, registrar, tomba, preservar, recuperar, manter, agenciar, revitalizar, divulgar os bens considerados de valor histórico, arquitetônico, urbanístico, etnográfico, paisagístico, paleográfico, bibliográfico, arqueológico e artístico, pertinentes ou integráveis ao Patrimônio do Distrito Federal, em função do interesse público
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal - SDE/DF	Institucional	Decreto nº 36.610/2019 - art. 27: I – desenvolvimento econômico; II – indústria, comércio e serviços; III – áreas, polos e parques de desenvolvimento econômico; IV – políticas de fomento; V – políticas de incentivos ao desenvolvimento econômico.
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH/DF (antiga SEGETH)	Institucional	Tem como competência o ordenamento territorial, uso e ocupação do solo, planejamento, desenvolvimento e intervenção urbana, gestão de Brasília como patrimônio cultural da humanidade, estudos, projetos e criação de áreas habitacionais, planejamento da política habitacional, planejamento da política de regularização fundiária de áreas ocupadas, aprovação de projetos arquitetônicos e urbanísticos, de parcelamento do solo e licenciamento de atividades urbanas.
Secretaria de Estado do Desenvolvimento Social - SEDES/DF	Institucional	É responsável pela execução das políticas de Assistência Social, Transferência de Renda e de Segurança Alimentar e Nutricional, Gestão do Sistema Único de Assistência Social e do Sistema Nacional de Segurança Alimentar e Nutricional no âmbito do DF.

Identificação dos Stakeholders que atuam na ocupação urbana (Conclusão)		
Agentes	Classificação	Competências
SEMA - Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal	Institucional	Entre suas principais atribuições estão a de definir políticas, planejar, organizar, dirigir e controlar a execução de ações nas áreas de resíduos sólidos, recursos hídricos, educação ambiental e áreas protegidas, visando o desenvolvimento sustentável do DF.
SPU - Superintendência do Patrimônio da União	Institucional	Entre as competências da SPU incluem-se, entre outras, a incorporação e regularização do domínio dos bens; sua adequada destinação; além do controle e da fiscalização dos imóveis. Elas estão descritas no art. 31 do Decreto nº. 9.035, de 2017.
TCDF - Tribunal de Contas do Distrito Federal	Fiscalizador	O TCDF é o órgão que trabalha para a manutenção e preservação do patrimônio do DF, ao assegurar que a aplicação do dinheiro público seja efetiva, regular e esteja dentro da Lei.
TERRACAP – Companhia Imobiliária de Brasília	Econômico e Institucional	Tem como finalidade gerir o patrimônio imobiliário do Distrito Federal, mediante utilização, aquisição, administração, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens, assim como realizar, direta ou indiretamente obras e serviços de infraestrutura e obras viárias no Distrito Federal. Rege-se pela Lei nº 6.404/76, lei das sociedades por ações, sendo que do seu capital social, 51% pertencem ao DF e 49% a União.
UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura	Fiscalizador	A capital brasileira, em 7 de dezembro de 1987, entrou no seleto grupo das cidades com o título de Patrimônio Cultural da Humanidade da Unesco, o braço da Organização das Nações Unidas (ONU) para a Educação, Ciência e a Cultura.
União dos Condomínios Horizontais do Distrito Federal – ÚNICA	Institucional e Social	Tem a finalidade de unir, organizar e representar as comunidades dos condomínios horizontais e parcelamentos informais no Distrito Federal na busca pela regularização plena dos imóveis.
Universidades	Pesquisa	Geografia, políticas urbanas, urbanismo, logística, transporte, outros

Fonte: elaborado pelo autor com base nos regimentos internos das unidades e normas encontradas no Sistema Integrado de Normas Jurídicas do DF – SINJ e legislação do Planalto ([www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br))

## APÊNDICE E – Variáveis consolidadas das Administrações Regionais

Variáveis consolidadas das Administrações Regionais (continua)											
Região Administrativa	Distância da RA para o centro de Brasília (Km)	Tempo médio de deslocamento diário - minuto. (PDTU, 2010)	Renda per capita média mensal por RA - PDAD 2018 (R\$)	Área Lote alienado pela TERRACAP 2016 a 2020 (m <sup>2</sup> )	Valor de venda dos lotes pela TERRACAP 2016 a 2020 (R\$/m <sup>2</sup> )	Área licenciada pela CAP/SEDUH para obras residenciais novas 2016 a 2020 (m <sup>2</sup> )	Quant. de serviço de hab. produzido - alvarás 2016 a 2020 (m <sup>2</sup> )	Serviços de hab. consumidos - cartas de habite-se 2016 a 2020 (m <sup>2</sup> )	Área de Regularização 2016-2020 (m <sup>2</sup> )	Preço da hab - venda (R\$/m <sup>2</sup> )	Preço da hab. - aluguel (R\$/m <sup>2</sup> )
I - Plano Piloto	-	18,50	6.749,79	278.414,59	3.922,83	1.306.948,51	1.174.917	426.792	9.723,67	42,36	
II - Gama	35,00	48,00	1.604,06	31.286,39	858,63	275.905,57	84.832	259.748	3.867,33	17,43	
III - Taguatinga	25,00	35,60	2.211,60	39.795,76	1.362,65	227.067,01	125.937	97.805	610.707,46	3.789,07	18,22
IV - Brazlândia	52,00	48,00	1.129,13	50,00	1.700,78	67,75	4.152	1.483	1.664.113,17		
V - Sobradinho	25,00	39,60	2.128,37	29.408,97	1.146,02	149.269,35	155.495	62.118	3.707,96	17,66	
VI - Planaltina	42,00	50,80	1.139,38	3.644,14	576,32	176.905,75	128.043	29.516	6.338.064,94		
VII - Paranoá	35,00	37,40	829,58	71.977,93	606,80	1.309,63	3.404	390	2.727.100,00		
VIII - Núcleo Bandeirante	15,00	19,20	2.376,50	3.292,75	1.309,61	1.761,88	2.934	1.702	4.003,64	14,71	
IX - Ceilândia	33,00	40,30	1.125,06	105.412,65	665,23	242.472,87	118.948	54.523	6.851,19	3.729,67	15,39
X - Guará	12,00	27,30	3.688,63	142.555,66	1.811,28	316.175,84	228.114	39.319	5.420,91	23,84	
XI - Cruzeiro	7,00	22,80	3.749,44			283,17	4.112	688	6.692,64	28,41	
XII - Samambaia	35,00	36,80	997,09	167.132,68	1.236,31	443.921,38	191.946	189.958	3.720,94	17,54	
XIII - Santa Maria	39,00	46,90	990,85	27.711,05	646,39	142.147,54	150.090	87.003	2.711,55		
XIV - São Sebastião	30,00	41,30	1.374,54	15.369,93	1.065,19	103.358,58	215.196	75.092			
XV - Recanto Das Emas	30,00	47,80	859,54	30.845,19	1.546,17	1.348,43	42.682	12.275	14.956,23	2.851,00	
XVI - Lago Sul	30,00	18,50	8.322,81			29.307,83	273.874	150.755	3.743,00	25,15	
XVII - Riacho Fundo	20,00	38,70	1.321,23	3.974,12	1.149,04	1.575,66	14.924	2.340	123.355,99	3.534,24	16,92
XVIII - Lago Norte	20,00	18,50	6.439,70	35.605,50	696,07	50.487,27	155.352	60.320	8.155,25	37,18	
XIX - Candangolândia	15,00	19,20	1.434,56			3.149,66	7.943	471			
XX - Águas Claras	19,00	35,60	4.418,06	137.157,79	2.404,09	792.458,26	281.195	138.728	6.054,82	28,78	
XXI - Riacho Fundo II	18,00	38,70	803,09	70.077,81	1.176,78	97.027,68	26.107	14.190	460.600,00	2.387,33	
XXII – Sud./Octogonal	6,00	22,80	7.131,45			49.355,10	160.669	27.276	10.335,11	36,95	
XXIII - Varjão	16,00	18,50	840,58			14.551,73	16.069	781			
XXIV - Park Way	17,00	35,60	5.945,64			15.245,08	130.100	34.771			
XXV - SCIA/Estrutural	9,00	27,30	573,34			1.179,74	451	-			
XXVI - Sobradinho II	13,00	39,60	2.353,59			793,72	13.716	6.162	1.521.561,00		
XXVII - Jardim Botânico	18,00	41,30	5.846,12	145.207,76	676,37	8.394,43	65.205	51.371	6.207.066,18		

Variáveis consolidadas das Administrações Regionais (conclusão)											
Região Administrativa	Distância da RA para o centro de Brasília (Km)	Tempo médio de deslocamento diário - minuto. (PDTU, 2010)	Renda per capita média mensal por RA - PDAD 2018 (R\$)	Área Lote alienado pela TERRACAP 2016 a 2020 (m²)	Valor de venda dos lotes pela TERRACA P 2016 a 2020 (R\$/m²)	Área licenciada pela CAP/SEDUH para obras residenciais novas 2016 a 2020 (m²)	Quant. de serviço de hab. produzido - alvarás 2016 a 2020 <sup>(1)</sup> (m²)	Serviços de hab. consumidos - cartas de habite-se 2016 a 2020 <sup>(1)</sup> (m²)	Área de Regularização 2016-2020 (m²)	Preço da hab - venda (R\$/m²)	Preço da hab. - aluguel (R\$/m²)
XXVIII - Itapoã	27,00	37,40	931,90			629.944,13	209.361	-			
XXIX - SIA	4,00	22,80	3.800,18				-	69.458		8.704,91	
XXX - Vicente Pires	13,00	35,60	2.978,59	1.500,78	3.071,74		-	793	24.071.159,00	2.959,28	18,44
XXXI - Fercal	28,00	50,80	816,29				-	-			
XXXII - Sol Nascente/ Pôr do Sol	38,00								432.900,00		
XXXIII - Arniqueira	19,00								7.380.839,00		
<b>Distrito Federal</b>		<b>37,6</b>	<b>2.481,37</b>	<b>1.340.421,45</b>	<b>1.804,25</b>	<b>5.082.413,55</b>	<b>3.985.767</b>	<b>1.895.829</b>	<b>51.559.274,16</b>	<b>7.638,83</b>	<b>31,99</b>

Fonte: elaboração do autor com dados obtidos no Anuário Estatístico do DF (CODEPLAN), TERRACAP, CAP/SEDUH e sites de cotação de preços de imóveis (FIPEZAP, INDEX e SECOVI)

## ANEXO A – Regularização de Imóveis no Distrito Federal, aprovados pela CONPLAN, de 2015 a 2020

Regularização Fundiária no Distrito Federal 2015-2020 (continua)							
Nº	Parcelamento	Região Administrativa	Área (m²)	População Estimada	Total Lotes	Data Aprovação CONPLAN	Decreto
1	Setor Habitacional São Bartolomeu - Trecho 1 (Ville de Montagne e parte da QD. 03 do Solar de Brasília)	Jardim Botânico	1.408.800,00	3.186	904	19/05/2015	Decreto nº 38.203, 16/05/2017
2	Arapoanga - Etapa 3	Planaltina	3.600.300,00	34.874	910	28/11/2018	
3	Arapoanga - etapa 3	Planaltina	453.027,42	4.032	1.075	28/11/2018	Decreto nº 40.260, 12/11/2019
4	Arapoanga - etapa 3	Planaltina	468.158,97	3.092	788	28/11/2018	Decreto nº 40.401, 17/01/2020
5	Arapoanga - etapa 3	Planaltina	284.164,36	1.970	464	28/11/2018	Decreto nº 40.435, 03/02/2020
6	Arapoanga - etapa 3	Planaltina	121.424,38	1.640	379	28/11/2018	Decreto nº 40.942, 02/07/2020
7	Arapoanga - etapa 3	Planaltina	102.850,75	1.383	419	28/11/2018	Decreto nº 40.957, 06/07/2020
8	Arapoanga - etapa 3	Planaltina	81.939,06	1.158	253	28/11/2018	Decreto nº 41.058, 21/07/2020
9	Arapoanga - etapa 3	Planaltina	926.600,00	1.362	370	28/11/2018	Decreto nº 41.213, 21/09/2020
10	Arapoanga - etapa 3	Planaltina	21.000,00	330	79	28/11/2018	Decreto nº 41.075, 05/08/2020
11	Áreas Intersticiais de Brazlândia	Brazlândia	29.413,17	512	146	28/05/2020	Decreto nº 41.458, 12/11/2020
12	Aris Arapoanga - Marisol	Planaltina	115.900,00	938	281	22/04/2015	
13	ARIS Expansão da Vila São José	Brazlândia	1.634.700,00	19.850	5.928	21/08/2018	Decreto nº 39.891, 13/06/2019
14	Belvedere Green	Jardim Botânico	968.115,22	1.854	567	06/12/2018	Decreto nº 40.400, 17/01/2020
15	Bianca, Setor Habitacional Boa Vista	Vicente Pires	34.500,00	125	38	24/06/2017	
16	Caravelo, Setor Habitacional Contagem	Sobradinho II	20.082,00	238	65	17/09/2020	Decreto nº 41.553, 02/12/2020
17	Condomínio Colorado Ville	Sobradinho II	14.300,00	117	38	18/06/2015	
18	Condomínio Estancia Del Rey	Jardim Botânico	107.000,00	326	98	04/05/2017	Decreto nº 39.143, 09/10/2018
19	Condomínio Jardim Europa	Sobradinho II	117.400,00	593	207	02/06/2015	
20	Condomínio Jardim Europa II	Sobradinho II	313.400,00	2.365	657	02/06/2015	
21	Condomínio Mansões Rurais Lago Sul	Jardim Botânico	134.500,00	239	71	24/05/2018	
22	Condomínio Verde	Jardim Botânico	1.243.300,00	2.353	533	13/08/2020	Decreto nº 41.507, 19/11/2020
23	Condomínio Vivendas Colorado	Sobradinho II	378.500,00	911	221	02/06/2015	
24	Condomínio Vivendas Colorado II	Sobradinho II	117.300,00	310	95	02/06/2015	
25	Império dos Nobres - Etapa 01	Vicente Pires	192.200,00	937	287	24/06/2016	Decreto nº 37.520, 26/07/2016
26	Império dos Nobres - Etapa 02	Vicente Pires	27.700,00	6.502	2.032	24/06/2016	Decreto nº 37.521, 26/07/2016
27	Jardim Atlântico Sul	Jardim Botânico	214.500,00	836	259	03/02/2017	Decreto nº 39.099, 05/06/2018
28	Morada dos Nobres - Etapa 01	Vicente Pires	272.700,00	1.010	314	07/06/2016	Decreto nº 37.519, 26/07/2016
29	Morada dos Nobres - Etapa 02	Vicente Pires	32.200,00	125	38	07/06/2016	Decreto nº 39.092, 30/05/2018
30	Nosso Lar, Setor Habitacional Boa Vista	Vicente Pires	5.000,00	23	7	24/06/2016	
31	Nova Planaltina, Setor Habitacional Mestre Darmas	Planaltina	162.700,00	1.092	317	23/02/2017	Decreto nº 38.202, 15/05/2017
32	Paranoá	Paranoá	2.727.100,00	20.615	7.603	16/05/2015	Decreto nº 36.683, 20/08/2015
33	Parcelamento Fraternidade	Sobradinho II	93.600,00	618	216	07/06/2018	
34	Parcelamento Jardim Ipanema	Sobradinho II	115.000,00	343	105	06/07/2018	

Regularização Fundiária no Distrito Federal 2015-2020 (continuação)							
Nº	Parcelamento	Região Administrativa	Área (m²)	População Estimada	Total Lotes	Data Aprovação CONPLAN	Decreto
35	Parcelamento Meus Sonhos	Sobradinho II	29.300,00	105	33	27/09/2018	
36	Parcelamento Residencial Ipês	Sobradinho II	20.600,00	112	34	06/07/2018	
37	Parcelamento Vivendas Rural Alvorada	Sobradinho II	43.500,00	172	53	06/07/2018	
38	Planalto	Sobradinho II	25.800,00	175	53	19/11/2020	
39	Pontas de Quadra - QNJ 49	Taguatinga	4.907,46	54	17	28/05/2020	Decreto nº 41.459, 12/11/2020
40	Pontas de Quadra - QNO 04 - conj N	Ceilândia	2.800,00	49	14	03/09/2020	Decreto nº 41.462, 12/11/2020
41	Pontas de Quadra Sobradinho II - 13 Etapa	Sobradinho II	56.300,00	1.035	259	27/10/2016	Decreto nº 38.041, 07/03/2017
42	Pôr do Sol	Vicente Pires	10.200,00	56	17	07/06/2016	Decreto nº 39.056, 16/05/2018
43	Primavera	Taguatinga	605.800,00	3.530	1.093	17/12/2020	
44	QC 01 A 06 - 2ª etapa, Riacho Fundo II	Riacho Fundo II	460.600,00	8.007	1.750	03/09/2020	Decreto nº 41.460, 12/11/2020
45	QNP 15 conj. X e QNP 19 conj. J e K, Ceilândia	Ceilândia	4.051,19	135	28	01/11/2018	Decreto nº 39.889, 13/06/2019
46	QS 16 CLS 16, Riacho Fundo I	Riacho Fundo	123.355,99	1.733	273	22/05/2020	Decreto nº 41.457, 12/11/2020
47	Quadra 307, conjuntos 19 e 20, Recanto das Emas	Recanto das Emas	10.456,23	186	53	30/10/2019	Decreto nº 40.456, 14/02/2020
48	Quadra 6 e 9, Arniqueira	Arniqueira	3.192.839,00	14.606	1.456	21/05/2018	Decreto nº 41.544, 01/12/2020
49	Quintas Interlagos	Jardim Botânico	403.550,96	674	194	31/10/2019	
50	Recanto das Emas Quadra 406, Conjunto F, G E P	Recanto das Emas	4.500,00	105	30	25/10/2018	
51	Recanto Real	Vicente Pires	188.800,00	521	156	24/06/2016	Decreto nº 37.522, 26/07/2016
52	Residencial Serra Dourada II	Sobradinho II	56.232,00	442	124	28/05/2020	Decreto nº 41.572, 07/12/2020
53	Residencial Sol Nascente	Sobradinho II	34.151,00	578	94	13/08/2020	Decreto nº 41.545, 01/12/2020
54	Santa Bárbara	Jardim Botânico	153.200,00	416	131	24/08/2017	Decreto nº 39.038, 09/05/2018
55	Setor Habitacional Arniqueira -Etapa I (Quadras 6 A 9)	Arniqueira	2.986.200,00	5.749	1.632	21/05/2018	
56	Setor Habitacional Arniqueira -Etapa II (Quadra 10)	Arniqueira	1.201.800,00	6.541	2.000	21/05/2018	
57	Setor Habitacional Jardim Botânico - Etapa IV (Solar De Brasília)	Jardim Botânico	1.516.500,00	3.621	1.095	10/08/2017	Decreto nº 39.017, 30/04/2018
58	Setor Habitacional Jardim Botânico etapa I (alteração)	Jardim Botânico	57.600,00	1.544	518	17/10/2016	Decreto nº 39.892, 13/06/2019
59	Setor Habitacional Vicente Pires - trecho 2 - ruas 05,08 e 10	Vicente Pires	456.359,00	1.799	516	23/05/2019	
60	Setor Habitacional Vicente Pires (Glebas 2 e 4)	Vicente Pires	15.966.700,00	237.748	12.207	23/05/2019	
61	Sobradinho Pontas de Quadras -2- Etapa	Sobradinho II	29.900,00	637	174		Decreto nº 39.123, 15/06/2018
62	Sol Nascente Trecho 2 - Etapa 2	Sol Nascente	432.900,00	15.662	1.047	27/10/2016	Decreto nº 38.007, 13/02/2017
63	Vicente Pires - Trecho 1 (Gleba 3)	Vicente Pires	1.886.200,00	3.204	1.063	28/09/2015	Decreto nº 36.966, 09/12/2015
64	Vicente Pires - Trecho 3 (Gleba 1)	Vicente Pires	4.847.800,00	20.217	6.107	21/12/2015	Decreto nº 38.273, 14/06/2017
65	Vila Rica	Sobradinho II	17.444,00	86	26	04/06/2020	Decreto nº 41.552, 02/12/2020
66	Vivendas Beija-Flor	Sobradinho II	38.752,00	422	77	16/04/2020	Decreto nº 41.064, 04/08/2020
67	Vivendas Serranas	Vicente Pires	150.800,00	551	169	24/06/2016	

Fonte: Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR/SEDUH mediante resposta E-SIC