



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL
Coordenação de Política Urbana
Diretoria de Estudos em Regularização Fundiária

Nota Técnica N.º 1/2022 - SEDUH/SEPLAN/COPLU/DIREG

Brasília-DF, 23 de março de 2022.

NOTA TÉCNICA nº 01 /2022 – DIREG/COPLU/SUPLAN/SEPLAN/SEDUH

INTERESSADO: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH.

ASSUNTO: Delimitação da poligonal preliminar da Vila dos Carroceiros – RA de Santa Maria/DF.

PROCESSO: nº 00390-00007801/2021-74

1. INTRODUÇÃO

Trata a presente Nota Técnica – NT n.º 01/2022 de estudo realizado pela Diretoria de Estudos em Regularização Fundiária – DIREG/COPLU em função do processo nº [00390-00007801/2021-74](#) cujo requerimento inicial do Gabinete - GAB da SEDUH ([71058923](#)) solicita a inclusão da área denominada como Vila dos Carroceiros, na Região Administrativa de Santa Maria, como nova Área de Regularização de Interesse Social - ARIS. Em função da precariedade do assentamento e considerando a urgência de instalação de infraestrutura essencial, neste momento da pandemia de COVID-19, o atual Governo definiu como prioritária e emergencial a elaboração dos estudos necessários para verificação da possibilidade da referida área ser transformada em ARIS.

A Vila dos Carroceiros de Santa Maria, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/DF, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 e suas alterações, encontra-se localizada Zona Rural de Uso controlado I - ZRUC 1, e não está inserida na sua Estratégia de Regularização Fundiária Urbana.

A presente Nota Técnica tem por objetivo apresentar o estudo para inclusão da referida área na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana como Área de Regularização Fundiária - ARIS, conforme inciso I do artigo 118, do PDOT/2009.

É destacado nesta NT o marco legal aplicável, salientando os princípios norteadores, o método a ser adotado para caracterização da área e os procedimentos referentes ao debate público e encaminhamento legal das proposições.

Busca-se, a partir desse estudo, estabelecer uma consonância com a Política Nacional e Distrital de Regularização Fundiária Urbana, que prioriza a regularização fundiária urbana na sua forma plena, considerando as suas dimensões jurídica, ambiental, urbanística e social. Neste caso específico, pretende-se compreender o passivo da informalidade do Distrito Federal frente à possibilidade de integração de novos núcleos urbanos informais ao tecido urbano consolidado e, por meio desta ação corretiva de regularização de um assentamento de baixa renda consolidado, correlacionar uma ação preventiva no sentido de evitar a formação de novos assentamentos precários.

2. MARCO LEGAL APLICÁVEL

2.1. Princípios basilares e norteadores definidos na Constituição Federal de 1988 e no Estatuto da Cidade, Lei federal nº 10.257/2001.

- **Direito à cidade:** direito coletivo dos residentes das cidades a desfrutar, de forma coletiva, da diversidade social, das oportunidades da vida urbana, dos benefícios dos núcleos urbanos com todos seus serviços e vantagens, do direito às diferenças sociais com a proteção dos mais vulneráveis e com ênfase a uma sociedade pluralista, do direito a habitar e também de participar efetivamente da gestão urbana.
- **Direito à moradia:** é um direito fundamental social, nos termos do art. 6º da CF/1988. Não é direito à propriedade. No DF é necessário esclarecer e definir quem pode ser considerado o sujeito do direito à regularização como direito social ao direito à moradia;
- **Função socioambiental da cidade:** significa que a cidade deve garantir, prioritariamente, os interesses coletivos, em detrimento dos interesses privados, e vincular sua dinâmica de transformação à inserção dos mais vulneráveis a partir de uma visão socioambiental integrada. Os direitos à cidade e à moradia devem estar conectados aos limites da sustentabilidade de um lugar. A regulação do desenvolvimento urbano é uma questão pública e não pode ser reduzida aos interesses sociais e estatais. Os direitos coletivos principais devem ser expressos: o direito ao planejamento urbano, o direito à moradia, o direito ao meio ambiente equilibrado, o direito à captura de mais valia, o direito à regularização dos assentamentos informais.
- **Direito à regularização fundiária urbana plena:** abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. No DF, tem sido constatado um maior avanço na dimensão urbanística desse direito. Contudo, embora exista a instalação de infraestrutura essencial em várias áreas em processo de regularização, a qualidade da urbanização é muitas vezes precária nas áreas de baixa renda. Decorrem-se anos para instalação de equipamentos públicos, qualificação dos serviços de limpeza, arborização urbana, etc.

2.2. Legislação Federal

- **Lei federal nº 13.465/2017** - que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, entre outros.

O principal marco da regularização fundiária urbana no país é a Lei federal nº 13.465/2017, que possibilitou agilizar vários processos de regularização com maior ênfase na titulação e regularização de domínio, com menor destaque para as demais dimensões.

A legalização é importante como ação para o enfrentamento ao déficit habitacional e a materialização dos direitos. Mas a priorização e destaque de uma dimensão, em detrimento das demais, provoca uma disfunção na implementação dos processos de regularização e a perda de conquistas históricas, como a urbanização de favelas e a criação do instrumento de ZEIS. É importante recuperar uma visão mais abrangente da regularização, para que a comunidade envolvida seja de fato inserida no território, na cidade e tenha seu direito à cidade garantido. Outras ações nas políticas de regularização estão negligenciadas, tais como programas de assistência técnica, aluguel social, dentre outras. É importante articular todas essas dimensões e combiná-las com os demais instrumentos de política urbana, em particular com aqueles que possibilitam minimizar os impactos da segregação espacial, decorrente das dinâmicas de valorização da terra urbana.

Destaca-se, ainda, o que a Lei considera núcleo urbano informal, a saber:

[...] Assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural [...].

Além disso, qualifica o núcleo urbano informal como “clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização” (art. 11, I e II, Lei federal 13.465/17), competindo ao Distrito Federal “classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb” ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento (art. 30, I, e §§ Lei federal 13.465/17).

2.3. Legislação distrital

No caso do DF, com a sanção da Lei federal nº 13.465/2017, foi necessária a adequação da legislação local para contemplar o que foi alterado para a regularização fundiária no nível nacional. Assim, foram atualizadas as regulamentações distritais sobre a temática da regularização fundiária urbana para classificar o território em termos das modalidades de Reurb, tanto das áreas estabelecidas no PDOT/2009 (como ARIS, ARINE e PUI), quanto das novas ocupações informais consolidadas, à luz das peculiaridades do Distrito Federal, respeitando os princípios e as estratégias do PDOT vigente. Dentre essas regulamentações, destacam-se os seguintes normativos:

- **Lei distrital nº 986/2021 - Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana** – Reurb no Distrito Federal, com o objetivo de ampliar as ações de regularização fundiária urbana e buscar solução para as situações não atendidas pela legislação atual, a Lei em comento propõe adequação da legislação distrital para a remoção de obstáculos legais e procedimentais. Neste sentido, apresenta-se esta Lei Complementar que regulamenta dispositivos da Lei federal nº 13.465/2017 e altera a Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT/2009 vigente.
- **Decreto nº 42.269/2021** - Regulamenta a Lei Complementar nº 986, de 30 de junho de 2021, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana – REURB no Distrito Federal.
- **Portaria nº 107/2020** - Regulamenta o Decreto nº 40.254 de 11 de novembro de 2019 e estabelece procedimentos aplicáveis aos processos de Regularização Fundiária Urbana - Reurb, no âmbito do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, e institui modelos de documentos-padrão para instrução processual.

3. METODOLOGIA

No âmbito do Governo do Distrito Federal, está em discussão a revisão do Plano Diretor, que consiste no instrumento básico das políticas de ordenamento territorial de expansão e desenvolvimento urbano, que irá orientar o desenvolvimento e o crescimento do Distrito Federal. Assim, assente no processo participativo com diversos atores da sociedade civil, estão sendo analisadas as ações de políticas públicas e programas de habitação e de regularização fundiária implementados no DF nos últimos 10 anos e as alternativas para o enfrentamento do déficit habitacional e da irregularidade urbano-fundiária para os próximos 10 anos.

A metodologia geral do Plano Diretor se apoia na articulação de dois elementos estruturantes: eixos temáticos e escalas espaciais.

Os eixos temáticos são assim definidos: Território Resiliente; Participação Social e Governança; Desenvolvimento Econômico Sustentável e Centralidades; Mobilidade; Habitação e Regularização; Ruralidades; Meio Ambiente e Infraestrutura; e Gestão Social da Terra. Dentre esses eixos, o Território Resiliente e a Participação Social e Governança se destacam por sua abrangência e transversalidade em relação aos demais temas, passando a ser denominados de eixos transversais.

A partir da Metodologia proposta para a revisão do PDOT/2009, esta DIREG atualizou a metodologia para identificar e caracterizar novos Núcleos Urbanos Informais, desenvolvida em 2017 para a regulamentação da Lei federal nº 13.465/2017 no Distrito Federal.

3.1. Percurso Metodológico

Foi desenvolvida uma metodologia para a identificação, caracterização e definição de Núcleos Urbanos Informais que subsidiou a edição da Lei Complementar nº 986/2021, que dispõe sobre a Reurb no Distrito Federal. Essa metodologia foi revista e as informações levantadas foram atualizadas, com objetivo de identificar e caracterizar o atual universo da informalidade e subsidiar os trabalhos do Eixo de Habitação e Regularização Fundiária Urbana da revisão do PDOT.

A metodologia é desenvolvida em cinco etapas, conforme segue:

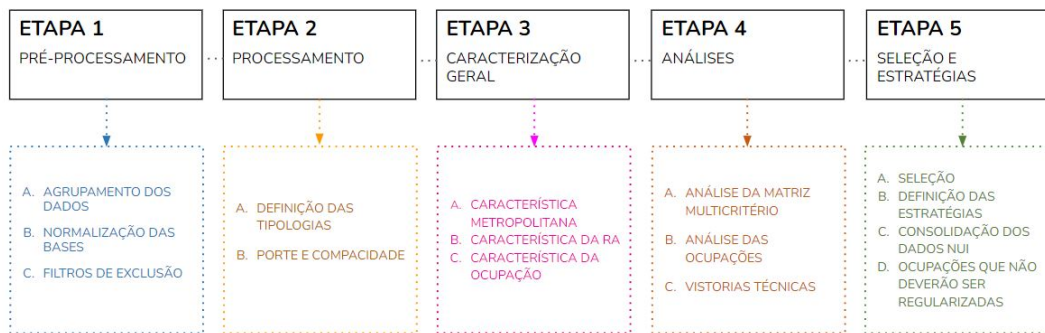


Figura 1 - Esquema da metodologia de análise de ocupações informais para a revisão do PDOT. (Fonte: DIREG, 2021)

Etapa 1 - Pré Processamento

O trabalho teve início com a atualização da base de dados existente, que é o levantamento de ocupações informais realizado em 2017 e 2018. À base original, foram acrescentadas as ocupações informais originadas após o levantamento de 2018 e as solicitações da sociedade encaminhadas via SEI para regularização fundiária urbana de ocupações.

Foram excluídas da base de dados as ocupações incluídas na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT e identificadas as ocupações em áreas de restrição ambiental e urbanística.

Etapa 2 - Processamento

O universo de ocupações informais atualizado é agrupado de acordo com características comuns em tipologias de ocupação: aglomerados urbanos, ocupações isoladas, acampamentos para reforma agrária, franjas urbanas e núcleos inseridos na malha urbana.

Após a identificação das tipologias, foram calculados o porte e a compacidade das ocupações.

a) Porte: o critério foi definido a partir de pesquisa bibliográfica e análise dos padrões de ocupação do Distrito Federal. Várias ocupações que foram mapeadas, principalmente na Macrozona Rural, apresentam terrenos menores que 2 hectares, porém, não apresentam características de aglomeração ou coesão urbana. Portanto, o critério de porte foi estabelecido, a fim de caracterizar ocupações com dinâmica, diversidade e coesão próprias do tecido urbano.

b) Compacidade: O critério busca analisar, de maneira simplificada, a relação dos terrenos ocupados entre si, dentro do conjunto da ocupação. Aqui, o critério está relacionado à forma espacial e à efetividade da ocupação e busca subsidiar a construção de tipologias de ocupação do solo.

A compacidade foi definida por duas variáveis de medida linear (Near) e de área (Thiessen/ Polígono de Voronoi), com objetivo de visualizar a proximidade, a coesão e os terrenos efetivamente ocupados do conjunto da ocupação. A variável Near, de medida linear, seleciona a mediana das menores distâncias entre os centróides de terrenos efetivamente ocupados, e a variável Thiessen ou Polígono de Voronoi, medida de área, seleciona a mediana das áreas de influência de cada terreno efetivamente ocupado.

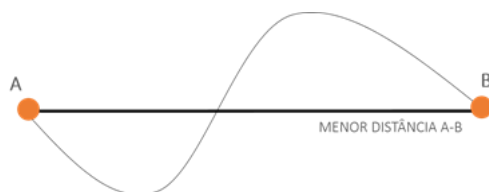


Figura 2 - Esquema da variável Near (Fonte: DIREG, 2020)

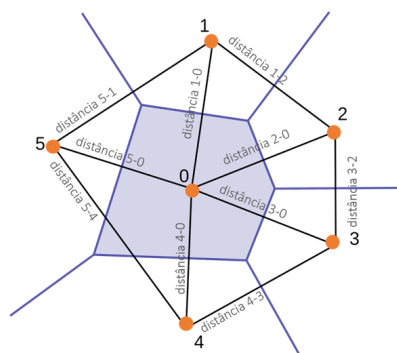


Figura 3 - Esquema da variável Thiessen ou Polígono de Voronoi (Fonte: DIREG, 2020)

Etapa 3 - Caracterização Geral

Essa etapa tem o objetivo de caracterizar todas as ocupações informais identificadas em relação às escalas: Metropolitana, Região Administrativa e Local. Essa caracterização avalia a relação que a ocupação isolada tem com a dinâmica territorial do entorno, além do cruzamento com os demais Eixos da

https://sei.df.gov.br/sei/controlador.php?acao=documento_visualizar&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=93648337&infra_sistema=... 3/14

revisão do PDOT.

No âmbito da escala metropolitana, são avaliadas as centralidades urbanas e os vetores de expansão do Distrito Federal e municípios limítrofes. No âmbito da escala da Região Administrativa são avaliados aspectos socioeconômicos, urbanísticos e ambientais inerentes à Região Administrativa onde cada ocupação se insere. Já no âmbito da escala Local, são avaliados os critérios de porte e compacidade, tempo e histórico da ocupação, usos e atividades predominantes e configuração urbana.

Etapas 4 - Análises

Essa etapa tem o objetivo de compilar e traduzir os dados levantados nas etapas anteriores e analisar as ocupações informais identificadas. Foram aplicados os cortes para as ocupações sem características urbanas, conforme os resultados das Etapas 2 e 3.

São realizadas vistorias técnicas das áreas pré-selecionadas. As vistorias identificam as características físicas da ocupação, a infraestrutura urbana existente, aspectos de mobilidade urbana, realizam o registro fotográfico, definem a modalidade preliminar e confirmam a existência e consolidação da ocupação e se possui características urbanas.

Etapas 5 - Seleção e Estratégias

Após confrontar os resultados das análises e das vistorias técnicas, os novos Núcleos Urbanos Informais são selecionados para incluir a Estratégia de Regularização Fundiária Urbana da revisão do PDOT. Para todos os NUI selecionados devem ser elaborados relatórios com a análise individual sobre as dimensões sociais, ambientais, urbanísticas e jurídicas, com a indicação das restrições à ocupação e diretrizes gerais. Também será elaborada a listagem e encaminhamento das demais ocupações analisadas e sem características urbanas.

3.2. Avaliação da Vila dos Carroceiros

Etapas 1 - A ocupação já estava incluída na base de dados de 2017/2018.

Etapas 2 - Os critérios de porte e compacidade foram atualizados via sensoriamento remoto e processamento.

Etapas 3 - A ocupação está inserida no Vetor Sul, importante vetor de crescimento urbano da Área Metropolitana de Brasília, que conecta Brasília com os municípios de Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental e Luziânia. De acordo com a análise socioeconômica, a Região Administrativa apresentou grau elevado de vulnerabilidade social, vulnerabilidade ambiental média pela existência de riscos ambientais colocalizados e comprometimento hídrico, conforme dados do Zoneamento Ecológico e Econômico - ZEE/DF.

Etapas 4 - Foram identificadas 176 edificações, com população aproximada de 563 habitantes em uma área de 1,4 hectare. A densidade, de acordo com os parâmetros do PDOT/2009 é alta, com mais de 400 habitantes por hectare.

Foi realizada vistoria técnica no dia 29 de setembro de 2021 no período matutino com a participação da então Diretora da DIREG - Denise Campos de Gouveia, do Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura - Marcos Soares, do Fotógrafo Convidado - Sr. Bruno Tamm Rabello, além de representantes da Comunidade Local - o Sr. Jairo Batista de Oliveira, presidente da Associação Recanto dos Condutores de Veículos de Tração Animal e Agricultores e Produtores Rurais de Santa Maria Sul do Distrito Federal - REGALOPSS, e da Administradora Regional de Santa Maria - A Srª Marileide Romão, acompanhada de Assessores.

Na vistoria foi aplicado formulário para caracterizar a ocupação, a infraestrutura urbana e as atividades presentes. O ANEXO I do presente documento apresenta os dados obtidos.

4. CARACTERIZAÇÃO DA VILA DOS CARROCEIROS

4.1. Localização, PDOT e ZEE

O núcleo informal denominado Vila dos Carroceiros, está localizado na Avenida Alagados (Chácara 14B), na Região Administrativa de Santa Maria (RA XIII), próximo à saída sul do Distrito Federal.



Figura 4 - Imagem da Vila dos Carroceiros em Santa Maria (Fonte: Google Street View, 2021)



Figura 5 - Mapa da Vila dos Carroceiros em Santa Maria (Fonte: DIREG, 2021)

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, com alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012 e nº 986, de 30 de junho de 2021, a área encontra-se em pequena parcela em Zona Urbana Consolidada e a maior porção em Zona Rural de Uso Controlado I da Macrozona Rural - ZRUC 1., que compreende as áreas rurais inseridas na bacia do rio São Bartolomeu.

Essa Zona é composta, predominantemente, por áreas de atividades agropastoris, de subsistência e comerciais, sujeitas às restrições e condicionantes impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados à captação de água para abastecimento público (Art. 87, PDOT/2009). A Zona Rural de Uso Controlado deve compatibilizar as atividades nela desenvolvidas com a conservação dos recursos naturais, a recuperação ambiental, a proteção dos recursos hídricos e a valorização de seus atributos naturais (Art. 88, PDOT/2009).

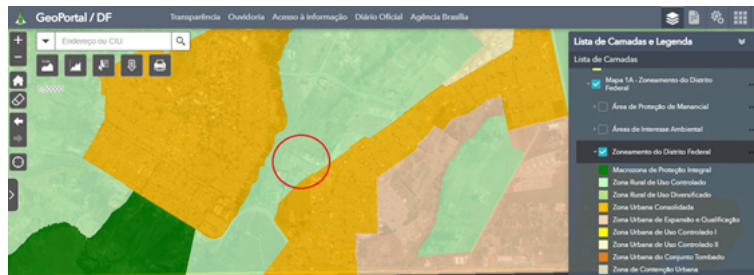


Figura 6 - Mapa da Vila dos Carroceiros sobreposta ao Zoneamento do DF (Fonte: GEOPORTAL, 2021)



Figura 7 - Mapa da Vila dos Carroceiros com a sobreposição ao Zoneamento do DF (Fonte: GEOPORTAL, 2021)

Segundo o PDOT/2009, na ZRUC I, deve ser considerada a sensibilidade da região às alterações das suas condições ecológicas e a previsão de futura captação de água para abastecimento no rio São Bartolomeu, e devem ser adotadas medidas de monitoramento e controle do uso e ocupação do solo para coibir parcelamento irregular de glebas rurais para fins urbanos.

De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE/DF, instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área está situada em Zona Ecológica de Dinamização conforme demonstrado abaixo:

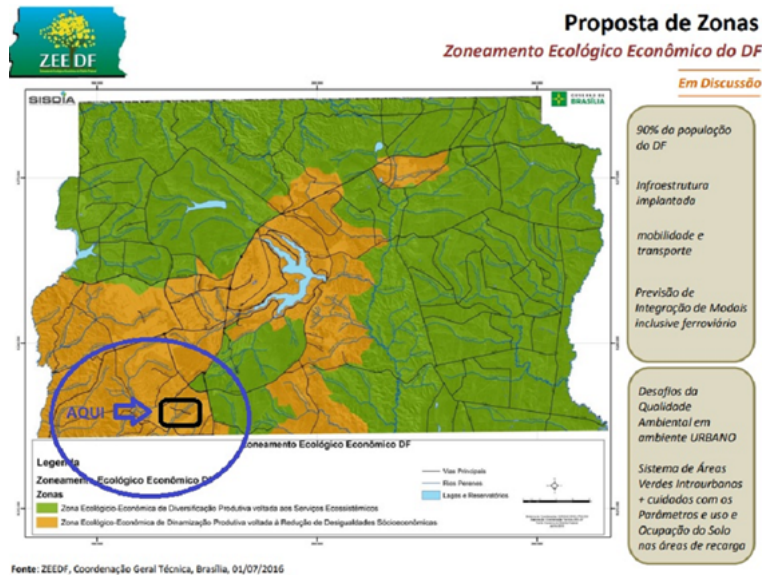


Figura 8 - Indicação da Vila dos Carroceiros no ZEE/DF (Fonte: ZEE/DF, 2016)

A Zona Ecológica de Dinamização está subdividida em sete subzonas, sendo que a Vila dos Carroceiros está localizada na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do DF por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade, à consolidação de centralidades urbanas e à qualificação urbana asseguradas. O assentamento está situado em área com dois riscos ambientais altos colocalizados. Estes, contudo, devem ser analisados no âmbito do Projeto de Regularização Fundiária caso a área seja de fato objeto de Reurb.

4.2. Histórico da Ocupação

Conforme a evolução histórica retratada pelo Geoportal da SEDUH, esse núcleo informal sofreu acentuado adensamento nos últimos anos, principalmente depois de 2017, conforme demonstrado nas imagens a seguir:



Figura 9 - Vila dos Carroceiros - 2002 (Fonte: Google Earth, 2021)



Figura 10 - Vila dos Carroceiros - 2005 (Fonte: Google Earth, 2021)



Figura 11 - Vila dos Carroceiros - 2012 (Fonte: Google Earth, 2021)



Figura 12 - Vila dos Carroceiros - 2021 (Fonte: Google Earth, 2021)

A origem dessa ocupação informal se confunde com o histórico da criação da Região Administrativa de Santa Maria, diretamente vinculados às políticas urbanísticas praticadas pelo Governo do Distrito Federal nos anos 80 e 90.

A Lei distrital n° 348, de 04 de novembro de 1992 e o Decreto n° 14.604, de 10 de fevereiro de 1993 referem-se à criação da Região Administrativa de Santa Maria, e podem ser considerados como a resposta institucional inicial, materializada na política fundiária e urbanística proposta pelo programa de assentamento do Governo do Distrito Federal, GDF, voltado à demanda habitacional de famílias de baixa renda, focado na relocação de ocupações irregulares dispersas no território.

Posteriormente, houve a publicação da Lei n° 549, de 24/09/1993, que instituiu a criação de uma Rede Regional de Currais e Pastos Comunitários localizados em áreas públicas pertencentes ao GDF, além da publicação, pela Fundação Zoobotânica do Distrito Federal, da Resolução n° 211, de 29/11/1993, que aprovou as Normas Técnicas para Instalação dos referidos equipamentos em áreas públicas próximas ao perímetro urbano dos diversos assentamentos do Distrito Federal.

Assim, embora consolidada posteriormente, a ocupação em questão pode ser compreendida como apenas mais uma dentre tantas outras, caracterizadas por um processo de ocupação informal nas franjas urbanas, marcado pela desigualdade e a exclusão social.

4.3. Processos SEI identificados pela DIREG e relacionados à Vila dos Carroceiros

Existem diversos processos SEI relacionados às solicitações de regularização fundiária urbana da Vila dos Carroceiros. Listamos abaixo os processos identificados pela DIREG com alguns destaques de documentos dos autos:

- **00010-00002171/2019-54 e 00390-00005362/2019-41:** Solicitação da Câmara Legislativa do DF (Indicação nº 281/2019) para inclusão do Bairro Vila dos Carroceiros, localizada na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII, como área de interesse social para fins de regularização fundiária, para que os moradores possam ter a titularidade dos lotes onde moram, garantindo a segurança social e jurídica daquela comunidade.
- **00390-00000015/2019-21 e 00390-00005021/2019-75:** Solicitação da Associação Recanto dos Condutores e Veículo de Tração Animal e Agricultores e Produtores Rurais de Santa Maria Sul do DF (REGALOPSS), à Administração Regional de Santa Maria, para que promova a Reurb da área.
- **00143-00001404/2020-01:** Solicitação da Associação Recanto dos Condutores e Veículo de Tração Animal e Agricultores e Produtores Rurais de Santa Maria Sul do DF (REGALOPSS) à Administração Regional de Santa Maria para que promova gestões junto à CEB - Companhia Energética de Brasília - relativas ao pedido de instalação de rede de energia elétrica com relógio individual para cada morador na Vila dos Carroceiros.
- **00401-00020411/2020-60:** Solicitação da Defensoria Pública do DF acerca da inclusão da Vila dos Carroceiros na Região Administrativa de Santa Maria no Projeto de Lei que dispõe sobre a regularização Fundiária Urbana – Reurb no Distrito Federal e altera 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.
- **00401-00017956/2020-99:** Solicitação da Defensoria Pública do DF de informações acerca do andamento do processo de regularização da Vila dos Carroceiros na Região Administrativa de Santa Maria.
- **00401-00004496/2021-10:** Solicitação da Defensoria Pública do DF de esclarecimento sobre a inclusão da área ocupada pela Vila dos Carroceiros na Região Administrativa de Santa Maria na revisão do PDOT.
- **00390-00007801/2021-74:** Solicitação do GAB/SEDUH para a priorização dos estudos para inclusão da área conhecida como Vila dos Carroceiros, na Região Administrativa de Santa Maria, como nova Área de Regularização de Interesse Social.
- **00390-00008909/2021-84:** Requerimento apresentado por Antônio Marques do Vale relativo à regularização da Vila dos Carroceiros.
- **00001-00022129/2021-83:** Indicação Parlamentar nº 3589/2020 do Sr. Deputado Daniel Donizet, que sugere ao Poder Executivo, por intermédio da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP, a execução de obras de urbanização na Vila dos Carroceiros, localizada na Região Administrativa de Santa Maria.

4.4. Situação Fundiária

Acerca da situação fundiária, a área se situa parcialmente em imóvel incorporado ao patrimônio da Terracap, destaque azul da figura abaixo (Imóvel Alagado, Matrícula R. 1/105, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis - DF) e pequena parcela em imóvel desapropriado em área urbana, destaque salmão da imagem abaixo (Imóvel Alagado - Cidade de Santa Maria, Matrícula R. 1/6.123, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis - DF).



Figura 13: Croqui da situação fundiária da Vila dos Carroceiros (Fonte: Processo SEI 00390-00007801/2021-74 Laudo Técnico TERRACAP/DITEC/GETOP/NUANF id. 72006734)

4.5. Consulta aos órgãos setoriais envolvidos

Em setembro de 2021, foi criado o Processo SEI 00390-00007801/2021-74 pelo Gabinete da SEDUH solicitando o que segue:

Conforme orientação do sr. Governador, faz-se necessária a priorização dos estudos para inclusão da área conhecida como Vila dos Carroceiros, na Região Administrativa de Santa Maria, como nova Área de Regularização de Interesse Social.

[...] Desta forma, os estudos a serem efetuados para a regularização da Vila dos Carroceiros visam concluir a definição de polígonos preliminares e promover o acesso da população residente à terra urbanizada legalizada, com oferta de infraestrutura, serviços urbanos e comunitários, nos moldes do que foi realizado quando das áreas abrangidas pela Lei Complementar nº 951, de 25 de março de 2019.

Assim, encaminho os autos para que sejam adotadas as providências necessárias à priorização dos estudos para inclusão da área conhecida como Vila dos Carroceiros, na Região Administrativa de Santa Maria, como nova Área de Regularização de interesse social.

Assim, esta DIREG iniciou os estudos sugeridos, registrados nesta Nota Técnica, incluindo nos autos os Ofícios abaixo, solicitando manifestação dos órgãos setoriais envolvidos na temática quanto às seguintes questões apontadas:

- Ofício nº 3805/2021 - SEDUH/GAB ([71700424](#)) à **Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP**: interferência em redes existentes e projetadas de drenagem e águas pluviais. Em resposta, por meio do Ofício nº 5714/2021 - NOVACAP/PRES/SECRE ([73901709](#)) e de acordo com o Despacho - NOVACAP/PRES/DU ([73824099](#)) e o Despacho - NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA ([73733847](#)), a NOVACAP informa que existe interferência com rede pública de águas pluviais implantadas.
- Ofício nº 3810/2021 - SEDUH/GAB ([71705415](#)) à **Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB**: interferência e possibilidade de atendimento de redes projetadas e existentes de esgoto e água. Em resposta, por meio da Carta nº 115/2021 - CAESB/DE/EPR/EPRC ([75057382](#)) e o Termo de

Viabilidade Técnica -TVT 105/2021 - SU1506 ([75057356](#)), a CAESB informa que não há interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, sendo possível o atendimento da demanda quanto ao Sistema de Abastecimento de Água (SAA) e ao Sistema de Esgotamento Sanitário (SES).

- Ofício Nº 3809/2021 - SEDUH/GAB ([71703896](#)) à **Companhia Energética de Brasília - CEB/Neoenergia**: interferência e possibilidade de atendimento na distribuição de energia e iluminação pública. Em resposta, por meio do Laudo Técnico Nº 73414186 - CEB ([74293711](#)) e da Carta Nº 170/2021 - NEOENERGIA ([74293371](#)) a CEB/Neoenergia informa que há interferência com rede aérea existente, havendo viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica.
- Ofício Nº 3806/2021 - SEDUH/GAB ([71702244](#)) à **Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP**: propriedade fundiária e possíveis projetos em andamento na área e entorno imediato. Em resposta, por meio do Ofício Nº 1707/2021 - TERRACAP/PRESI/GABIN ([73442103](#)), de acordo com o Laudo Técnico ([72006734](#)) e em conformidade com o Despacho - TERRACAP/PRESI/DICOM/GEREF (72044546), essa Companhia informa, que a área se encontra em imóvel incorporado ao patrimônio da TERRACAP, com parte situada em imóvel desapropriado, em área urbana, não havendo processo de regularização para a ocupação.
- Ofício Nº 3807/2021 - SEDUH/GAB ([71702680](#)) à **Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB**: existência de programas ou ações na área e entorno imediato. Em resposta, por meio do Ofício Nº 2025/2021 - CODHAB/PRESI/SECEX ([72558289](#)) e de acordo com o Despacho - CODHAB/PRESI/DIREG/GERC ([72519464](#)), a CODHAB informa, que não há, no âmbito da Diretoria de Regularização Social - DIREG -, projetos em elaboração para a área em questão e em seu entorno imediato.
- Ofício Nº 3808/2021 - SEDUH/GAB ([71703566](#)) ao **Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - IBRAM**: existência de restrições ambientais. Em resposta, por meio do Ofício Nº 2476/2021 - IBRAM/PRESI/SUCON/DIRUC - I ([72863076](#)) e a Manifestação 12682 - SULAM ([75162565](#)), o IBRAM recomenda a proteção da função ecológica e dos serviços ecossistêmicos providos pela Zona de Amortecimento para as Unidades de Conservação Parque Recreativo do Gama e Reserva Biológica do Gama, destacando, “que a adequação ambiental poderá ser melhor avaliada e garantida através dos devidos Estudos de Impacto Ambiental e processo de licenciamento ambiental, visando eventual regularização de parcelamento do solo.
- Ofício Nº 3804/2021 - SEDUH/GAB ([71700125](#)) à **Secretaria de Estado de Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural do Distrito Federal - SEAGRI**: propriedade fundiária e possíveis projetos em andamento na área e entorno imediato. Em resposta, por meio do Ofício Nº 1524/2021 ([72046730](#)) e de acordo com o Despacho SEAGRI/SRF ([71860165](#)), a SEAGRI esclarece, “que a área atualmente ocupada pela Vila dos Carroceiros se encontra inserida em terras de propriedade da TERRACAP”, destacando, que “a área em questão se encontra inserida em Macrozona Rural, Zona Rural de Uso Controlado, cujo uso e ocupação deve respeitar as condições estabelecidas nos arts. 81 a 93 do referido documento [Lei Complementar 803/2009, que aprova o PDOT-DF], especialmente quanto à proibição de parcelamento do solo que resulte em lotes inferiores a 2 hectares e à garantia da destinação rural/ambiental da gleba”, concluindo “tratar de parcelamento irregular do solo rural, não passível de regularização nos termos da Lei Distrital nº 5.803/2017, executada por esta Secretaria [SEAGRI] por força do termo de cooperação nº 14/2017 celebrado com a TERRACAP, para fins de regularização das ocupações que garantam o cumprimento da função social da terra dando a devida destinação rural/ambiental.” Em resposta ao Ofício Nº 620/2022 - SEDUH/GAB ([79848671](#)), que solicita informações sobre a existência de três poligonais de regularização, nos processos nºs 070002340/2012, 070002523/2011 e 070000335/2012, considerando o Despacho CODHAB/PRESI/DIREG/GEREC ([72519464](#)), a Seagri esclarece, no Despacho SEAGRI/SRF/DIFIF/GEGIR ([80335429](#)), que “a poligonal da área encontra interferência total com a área do processo ativo nº070000335/2012 - Antônio Marques do Vale e interferência parcial ainda que mínima com as poligonais dos processos ativos 070001091/2016 - MS Brasil Agronegócios; 070001941/2011 e 07000002135/2019 - estes dois últimos em nome de Vilmar Moreira da Silva”; “quanto aos Processos arquivados, encontra interferência total com as poligonais dos Processos nºs 070002523/2011 - Raimundo Rodrigues da Silva, 070002340/2012 - Elio Camilo da Silva, 070002339/2012 - Raimundo de Sousa Lira e interferência parcial, ainda que mínima com a poligonal do Processo nº 070001705/2012 - Sebastião Cirilo do Nascimento.” Informa ainda, no Despacho SEAGRI/SRF/DIFIF/GEFOE ([80755344](#)): processo nº 070002340/2012, requerido por Elio Camilo da Silva, corresponde a área de 3.648 ha, foi “indeferido por parcelamento irregular do solo, sem interposição de recurso”; processo 070002523/2011, requerido por Raimundo Rodrigues da Silva, correspondente a área de 2.444 ha, foi “indeferido por parcelamento irregular do solo”; e processo 070000335/2012, requerido por Antônio Marques do Vale, correspondente a área de 2.102 ha, foi “indeferido pela inércia do requerente.”

4.6. Reunião com os Órgãos e poligonal proposta

No dia 7 de março de 2022 às 15h foi realizada, de forma virtual, reunião com os órgãos do GDF (ATA DA REUNIÃO [82719051](#)) para discutir as interferências identificadas no processo supracitado e confirmar a poligonal de estudo, para dar continuidade à inclusão da Vila dos Carroceiros na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT. Participaram da reunião representantes da SUPLAN/SEDUH, da SEAGRI, do IBRAM, da Terracap, da CODHAB, da Novacap, da CEB/Neoenergia e da CAESB.

A reunião foi dividida em três partes: abertura dos trabalhos, discussão das informações apresentadas nos autos do Processo GDF nº 00390-00007801-2021/74, descritas no tópico anterior, e encerramento.

Foram apresentados os dados coletados nos estudos técnicos e discutidas as interferências apresentadas pelos órgãos e concessionárias.

Ao final da reunião ficou decidido pela continuidade do processo de inclusão da Vila dos Carroceiros na Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT/2009, como alteração do Plano Diretor vigente, devido à vulnerabilidade social da população instalada.

A Novacap apontou que há na área rede pública de drenagem de águas pluviais que não podem ser remanejadas e optou-se por criar, nos limites da poligonal proposta, uma faixa de servidão non aedificandi nos limites da linha de drenagem.

Com base nas considerações dos órgãos e concessionárias presentes, a poligonal da imagem abaixo foi proposta, garantindo o limite existente dos terrenos ocupados e com a criação de uma faixa de servidão, à esquerda da imagem abaixo, de 10 metros.

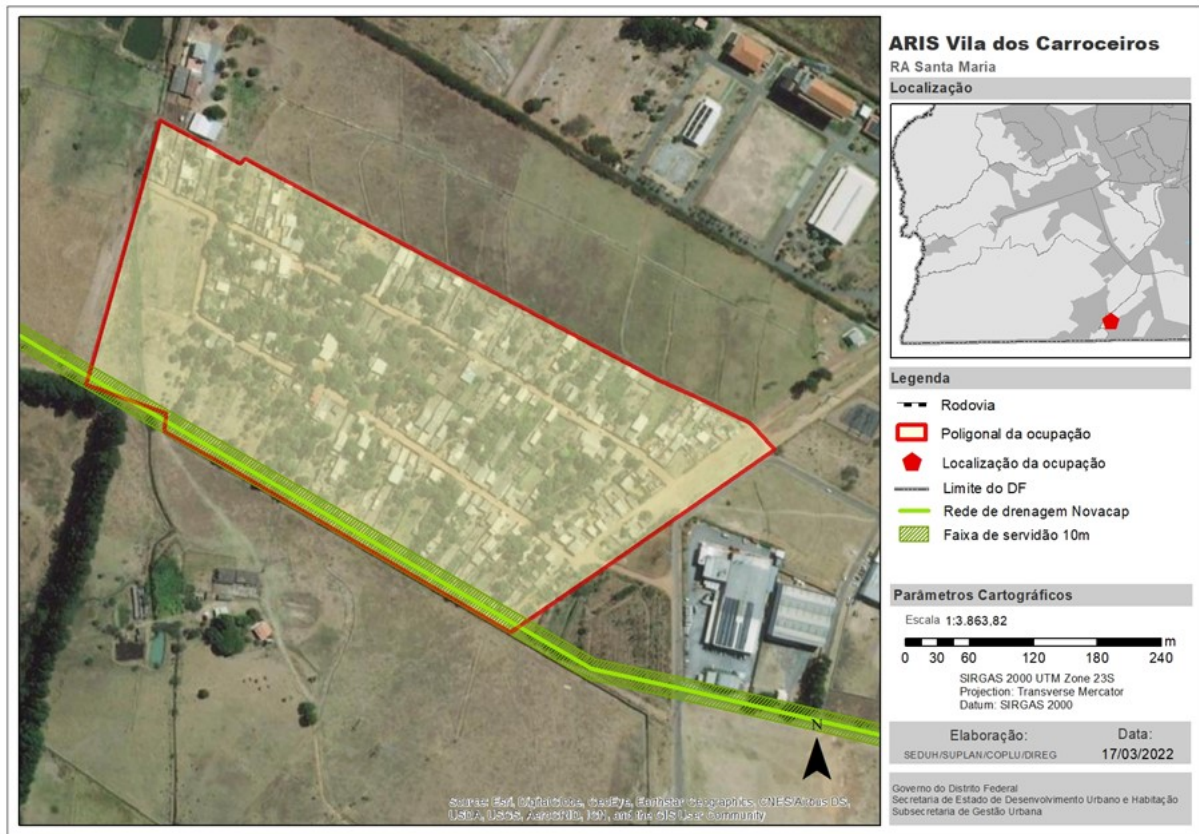


Figura 14 - Poligonal de estudo da Vila dos Carroceiros. (Fonte: DIREG, 2022)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A edição da minuta de Projeto de Lei ora proposta para inclusão da Vila dos Carroceiros na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT/2009 vem ao encontro do compromisso e da obrigação do Poder Público com a regularização fundiária urbana de interesse social e a redução do passivo socioambiental no Distrito Federal.

A estratégia do PDOT vigente visa à adequação de Núcleos Urbanos Informais - NUI de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Isso se dá por meio de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais (Art. 117.). Um dos princípios desta estratégia é a priorização de regularização de assentamentos informais de baixa renda consolidados, nos termos do art. 122, VI.

A Vila dos Carroceiros apresenta características urbanas e encontra-se consolidada, conforme apresentado nos Itens xx e xx do presente estudo. O PLC abre a perspectiva de reconhecimento do direito à moradia e do direito à cidade, ao contemplar mais de 170 famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade social, justificando a revisão de parte da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT.

Reforçamos que a inclusão da Vila dos Carroceiros na Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT não deve implementar apenas a regularidade de domínio, mas promover a regularização fundiária plena, ao englobar medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.

A inserção da população residente não deve ficar limitada à segurança jurídica com a titulação dos beneficiários. Deve ser abrangente, qualificando o espaço urbano com equipamentos públicos, diversidades de usos e parâmetros urbanísticos e ambientais coerentes com as realidades socioculturais. Para tanto, é necessária transparência em cada etapa do processo de regularização com a participação e responsabilidades partilhadas de maneira efetiva com a população envolvida.

Reforçamos ainda as respostas encaminhadas pelos órgãos ao processo 0039000007801/2021-74:

- a) Ibram: que o projeto resguarde a função ecológica e os serviços ecossistêmicos providos pela zona de amortecimento onde a Vila dos Carroceiros está inserida, além da necessidade de Estudo de Impacto Ambiental para garantir a adequação ambiental;
- b) CEB: é necessário formalizar a solicitação de readequação da rede implantada de forma a evitar danos devido a construções e escavações próximas;
- c) Novacap: é necessária a criação de uma faixa de servidão para a rede de drenagem de águas pluviais existente na porção oeste da poligonal proposta, conforme figura 14.

Brasília, 23 de março de 2022.

Antônio de Oliveira Mello Junior

Diretoria de Estudos em Regularização Fundiária Urbana

Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura

Marcos Antônio Coelho Soares

Diretoria de Estudos em Regularização Fundiária Urbana

Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura

Letícia Pacheco dos Passos Claro

Diretoria de Estudos em Regularização Fundiária Urbana

Diretora Substituta

De acordo:

Eneida Aviani Ferreira

Coordenadora de Política Urbana

COPLU/SUPLAN/SEDUH

Sílvia Borges de Lázari

Subsecretária de Políticas e Planejamento Urbano

SUPLAN/SEDUH

ANEXOS

I. QUADRO-RESUMO DA VISTORIA TÉCNICA

Tabela nº 01 - Resumo da Ficha da Vistoria_ Vila dos Carroceiros de Santa Maria				Data da Vistoria 29/09/2021	
	Itens	Existentes no local	Inexistentes no local		
Primeiro Grupo - Acessos e delimitação da ocup.	Acesso livre, sem controle ou impedimento?		xxx		
	Acesso controlado, permitido mediante identificação?		xxx		
	Acesso restrito, somente moradores e pessoas autorizadas?		xxx		
	Guarita/Cancela/Portão		xxx		
	Fundo do lote coincide com o limite dos terrenos?	xxx			
	Os Conjuntos A e D são limitrofes do terreno;	xxx			
	Os Conjuntos B e C, centrais - tem frente e fundos para rua;	xxx			
	Delimitação física da Ocup. _ Muros nas divisas Laterais e fundo;	xxx			
	Ocupação contida por Rêgo D'água - Divisa dos fundos;	xxx			
	Cercamento em alvenaria nas Laterais e Fundos				
Segundo Grupo - Uso e ocup. do solo	Uso Institucional Público		xxx		
	Uso Institucional Privado - 01 Igreja Católica e 02 Evangélicas	xxx			
	Comércio/Serviço		xxx		
	Industrial		xxx		
	Atividade Agrícola	xxx			
	Praça & Áreas Verdes de Uso Comum		xxx		
	Ocorrência de outros Usos		xxx		
	Uso exclusivamente habitacional		xxx		
	Predominância habitacional + comércio/serviços de abrangência local?	xxx			
	Predominância habitacional + comércio/serviços de abrangência regional?			xxx	
Terceiro Grupo - Condições Urbanas e Infraestrutura	Sistema Viário Pavimentado		xxx		
	Calçadas, Meio-Fio		xxx		
	Rede geral de distribuição de água - CAESB	xxx			
	Poço ou Nascente da Ocupação		xxx		
	Outra forma de Abastecimento de Água		xxx		
	Rêgo D'água - Destinado à Irrigação da Área original	xxx			
	Rede Geral de Distribuição de energia / Relógio de Energia			xxx	
	Iluminação em Via Pública			xxx	
	Infraestrutura de Drenagem de Águas Pluviais			xxx	
	Coleta de Lixo em via próxima	xxx			
	Esgoto - Fossas rudimentares	xxx			
	Rota de transporte público em via próx.	xxx			
	Rota de transporte público escolar em via próx.	xxx			
Sociedade Civil Organizada - Associação Recanto dos Condutores de Veículos de Tração Animal e Agricultores e Produtores Rurais de Santa Maria Sul do Distrito Federal - REGALOPSS	xxx				

Fonte: Ficha Vistoria da Vila dos Carroceiros, Data: 29/09/2021

II. FOTOS DA VISTORIA TÉCNICA



III. FICHA-SÍNTESE

DADOS GERAIS					ORDENAMENTO TERRITORIAL	
RA	habitantes	nº domicílios	área ocupada	densidade	Zonamento PDOT	Zona Rural de Uso C
SANTA MARIA	563	176	1,4 ha	402 hab/ha	Faixa de densidade PDOT	MÉDIA* não
					Diretrizes Urbanísticas	
HISTÓRICO DA ÁREA						
					<p>A origem dessa ocupação informal se confunde com o histórico da criação da Região Administrativa de Santa Maria, diretamente vinculados às políticas urbanísticas praticadas pelo Governo do Distrito Federal e 90. A Lei distrital nº 348, de 04 de novembro de 1992 e o Decreto nº 14.604, de 10 de fevereiro referem-se à criação da Região Administrativa de Santa Maria, e podem ser considerados como institucional inicial, materializada na política fundiária e urbanística proposta pelo programa de ação do Governo do Distrito Federal, GDF, voltado à demanda habitacional de famílias de baixa renda relocalização de ocupações irregulares dispersas no território. Posteriormente, houve a publicação da Resolução nº 211, de 29/11/1993, que instituiu a criação de uma Rede Regional de Currais e Pastos Comunitários em áreas públicas pertencentes ao GDF, além da publicação, pela Fundação Zoológica do Distrito Federal, Resolução nº 211, de 29/11/1993, que aprovou as Normas Técnicas para instalação dos referidos eq em áreas públicas próximas ao perímetro urbano dos diversos assentamentos do Distrito Federal, embora consolidada posteriormente, a ocupação em questão pode ser compreendida como apenas uma entre tantas outras, caracterizadas por um processo de ocupação informal nas franjas urbanas, mas desigualdade e a exclusão social.</p>	
DIMENSÃO SOCIAL						
Recomenda-se a viabilização da Participação Social em todas as etapas do processo de regularização. Para isso, a transparência do andamento do processo é fundamental e re pela Lei de Acesso à Informação, cabendo ao Poder Público viabilizar o acesso à informação população.						
DIMENSÃO JURÍDICO-FUNDIÁRIA						
Terra de propriedade da Terracap						
DIMENSÃO AMBIENTAL						
<p>A Vila dos Carroceiros está inserida na Macrozona Rural, com uma pequena parcela em Macrozona Urbana. É uma ocupação contígua à cidade consolidada de Santa Maria. Não existem Diretrizes Urbanísticas para a área e, a porção urbana mais próxima apresenta densidade Média, conforme o PDOT/09.</p> <p>A ocupação é composta de cerca de 563 pessoas em uma área de 1,4 hectares, possuindo densidade de pouco mais de 400 habitantes por hectare, o que caracteriza densidade Alta de acordo com o disposto no PDOT.</p> <p>A ocupação hoje não possui energia elétrica, abastecimento de água, drenagem pública, sistema de esgoto, iluminação pública ou pavimentação. A urbanização e implantação de infraestrutura essencial é de grande importância.</p>					<p>A ocupação Vila dos Carroceiros está localizada na Área de Preservação Ambiental do P Central, em Zona de Uso Sustentável que é aquela com objetivo de disciplinar o uso do meio do desenvolvimento sustentável. É uma zona predominantemente rural sobre paisagens antropizadas.</p> <p>De acordo com o ZEE, a área está situada em Zona Ecológica de Dinamização, em Subzona Dinamização Produtiva com Equidade 2, destinada à integração de núcleos urbanos no sudoeste-sul do DF. Está localizado em área com dois riscos ambientais altos colocados</p>	



Documento assinado eletronicamente por **ENEIDA AVIANI FERREIRA - Matr.0137216-5**, **Coordenador(a) de Política Urbana**, em 23/03/2022, às 15:52, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LETÍCIA PACHECO DOS PASSOS CLARO - Matr. 0274814-2**, **Diretor(a) de Estudos Em Regularização Fundiária**, em 23/03/2022, às 15:56, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ANTÔNIO DE OLIVEIRA MELLO JUNIOR - Matr.0137269-6**, **Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura**, em 23/03/2022, às 15:59, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARCOS ANTÔNIO COELHO SOARES - Matr.: 158.336-0**, **Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura**, em 23/03/2022, às 16:28, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **SÍLVIA BORGES DE LAZARI - Matr.273.821-X**, **Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 23/03/2022, às 16:47, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=82715758 código CRC= **13137722**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF