

Universidade de Brasília – UnB  
Departamento de Geografia – GEA

OS IMPACTOS AMBIENTAIS DECORRENTES DA OCUPAÇÃO  
URBANA: O Caso da Colônia Agrícola Vicente Pires – Brasília/DF

WILSON MARTINS DE CARVALHO JUNIOR

BRASÍLIA  
2007

Universidade de Brasília – UnB  
Departamento de Geografia – GEA

OS IMPACTOS AMBIENTAIS DECORRENTES DA OCUPAÇÃO  
URBANA: O Caso da Colônia Agrícola Vicente Pires – Brasília/DF

WILSON MARTINS DE CARVALHO JUNIOR

ORIENTADORA: RUTH ELIAS DE PAULA LARANJA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO EM GEOGRAFIA

Brasília/DF, Abril de 2007

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA – UNB  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA – GEA

OS IMPACTOS AMBIENTAIS DECORRENTES DA OCUPAÇÃO URBANA: O  
Caso da Colônia Agrícola Vicente Pires – Brasília/DF

WILSON MARTINS DE CARVALHO JUNIOR

*Dissertação de Mestrado submetida ao Departamento de Geografia da Universidade de Brasília, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do grau de Mestre em Geografia, área de concentração Gestão Ambiental e Territorial.*

APROVADA POR:

Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. RUTH ELIAS DE PAULA LARANJA (GEA/UnB)  
ORIENTADORA

Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. MARÍLIA LUIZA PELUSO (GEA/UnB)  
EXAMINADORA INTERNA

Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. ALBA EVANGELISTA RAMOS (SEAPA/GDF)  
EXAMINADORA EXTERNA

Brasília/DF, 11 de abril de 2007

CARVALHO JUNIOR, WILSON MARTINS DE

Os impactos ambientais decorrentes da ocupação urbana: o caso da Colônia Agrícola Vicente Pires – Brasília/DF, 203p., 297 mm, (UnB - GEA, Mestre, Gestão Ambiental e Territorial, 2007).

Dissertação de Mestrado – Universidade de Brasília. Departamento de Geografia.

- |                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| 1. Expansão Urbana        | 2. Impactos Ambientais Urbanos    |
| 3. Uso e Ocupação do solo | 4. Gestão Ambiental e Territorial |
| I. UnB – GEA              | II. Título (série)                |

É concedida à Universidade de Brasília permissão para reproduzir cópias dessa dissertação e emprestar ou vender tais cópias somente para propósitos acadêmicos e científicos. O autor reserva outros direitos de publicação e nenhuma parte desta dissertação de mestrado pode ser reproduzida sem a autorização por escrito do autor.

---

Wilson Martins de Carvalho Junior

## DEDICATÓRIA

A realização desta etapa de minha vida acadêmica é um sonho há muito projetado e, realmente, sem algumas pessoas eu não teria conseguido executá-la. Assim, dedico a ascensão de mais esse “degrau” a Deus, uma vez que nas horas mais difíceis, onde os caminhos se mostraram sinuosos e sombrios foi a Ele a quem eu recorri e que prontamente me atendeu, me socorreu e me confortou.

Dedico também à memória de minha Mãe, Amiradã Veras de Carvalho, por acreditar que ela está sempre a olhar por mim e por acreditar também que ela estaria muitíssimo feliz com a realização deste trabalho.

À toda minha família e amigos(as) pelo apoio, compreensão, palavras de consolo e ânimo.

Dedico, por fim, a minha querida e amada Andreia que, independente do cenário, esteve ao meu lado incondicionalmente, não deixando que minhas lágrimas escorressem em momentos onde pessoas e dificuldades adentraram minha vida, pessoal ou acadêmica. Também por respeitar meus longos períodos de ausência, o que a pesquisa científica exige em todas as suas vertentes.

## AGRADECIMENTOS

Muitas pessoas com quais conversei acerca de Mestrado, comentam que o mesmo se assemelha a um(a) filho(a). Assim também me parece, uma vez que a dedicação, as preocupações, as noites mal dormidas, o cuidado, a atenção, o tato com certas questões, etc são semelhantes. Mas também a investigação científica refina o gosto pela procura, a discussão de idéias, intercâmbios, apurando nosso senso crítico, não só como pesquisador mas, sobretudo, como ser humano. Assim, não posso deixar de agradecer a Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Ruth Elias de Paula Laranja, tendo em vista toda sua dedicação, atenção e zelo na consecução deste trabalho. Quando o cenário se mostrava nebuloso e desestimulante, ela surgiu e mostrou um caminho verdadeiramente a ser seguido.

Ao meu Pai, Wilson Martins de Carvalho, e meu irmão, Renato Felipe Veras de Carvalho, por estarem sempre perguntando, oferecendo ajuda e apoio em toda e qualquer situação. As minhas queridas Tias Vera, Selma e Cida por entenderem o que é uma dissertação de Mestrado e nas implicações inerentes para sua execução.

Aos colegas do Fundo Nacional do Meio Ambiente – FNMA/MMA, uma equipe de ouro que, literalmente, “remam contra a maré”. Especialmente aos amigos Fábio Wesley de Melo, Manoel Serrão Borges de Sampaio, Miriam Jean Miller e Taciana Neto Leme, quatro grandes gestores e, porquê não, quatro lutadores que acreditam com muita fé no trabalho que fazem. Também por compreenderem minhas ausências e falhas.

Ao amigo Ítallo e toda sua família, pelas traduções no decorrer desse período e pela pronta recepção quando da publicação de meu artigo na ANPEGE VI em Fortaleza/CE; Ao amigo Prof. Dr. João da Rocha Hirson pelas revisões e sugestões pertinentes; ao amigo Prof. Anderson Gonçalves de Andrade, pelo encorajamento inicial quando coloquei em dúvida minha própria capacidade para alcançar este degrau.

Aos professores do Departamento de Geografia da Universidade de Brasília, em especial as Professoras Marília Luiza Peluso e Lúcia Cony Faria Cidade que prontamente me ajudaram sempre que necessitei.

Ao Professor Júlio Ferreira da Costa Neto que me orientou na graduação e, desde então, o tenho solicitado, sobretudo em assuntos relacionados ao Geoprocessamento e, mesmo assim, nunca deixou de me atender, sempre com idéias e soluções pertinentes. A ele, meu imenso, eterno e devido obrigado.

Por fim, aos colegas e funcionários do Curso de Mestrado, além de todos àqueles que compreenderam e colaboraram, direta ou indiretamente para a consecução deste trabalho que porventura não mencionei neste breve relato.

## RESUMO

Este estudo tem como objetivo principal analisar o processo de transformação de uma área rural, a Colônia Agrícola Vicente Pires, para uma área urbana e os impactos ambientais resultantes desse processo. As consequências ambientais dessa transformação estão relacionadas à falta de políticas públicas na área habitacional, a um governo local altamente populista e a ação de atores que, percebendo este quadro, aproveitaram-se para comercializar lotes e terras com a promessa de regularização da área. Os impactos ambientais da ocupação tornaram-se particularmente críticos porque a área da Colônia Agrícola Vicente Pires está em um local altamente susceptível à degradação, tendo em vista a presença de nascentes, corpos d'água, águas subterrâneas, além de solo e vegetação de grande importância para o ecossistema regional. O problema dessa transformação, de área rural para área urbana, está sendo a ocupação desordenada e irregular de áreas muitas vezes de preservação ambiental, sem controle e monitoramento dos padrões exigidos para ocupações urbanas.

**Palavras-chave: Expansão Urbana; Impactos Ambientais Urbanos; Uso e Ocupação do Solo; Gestão Ambiental; Gestão do Território.**

## ABSTRACT

The main objective of this study is to analyze the transformation of a rural area, the former agricultural colony of *Vicente Pires*, to an urban area and the environmental impacts resulting from this process. The environmental consequences of this transformation are related to the lack of public policies for the development sector, a highly populist local government, and actions by parties who, perceiving this scenario, took advantage of the situation to sell lots and landplots with promises to legalize the areas. The environmental impacts of the occupation became particularly critical since the former *Vicente Pires* agricultural colony is located in an area that is highly susceptible to degradation, due to the presence of springs, rivers, ground water, as well as soil and vegetation of great importance to the regional ecosystem. The problem with this transformation of rural to urban areas is the disorganized and irregular occupation of areas that many times were environmental preserves, with no control or monitoring of standards required for urban occupation.

**Key-words: Urban expansion; Urban Environmental Impacts; Land Use and Occupation; Environmental Management; Territorial Management.**



## SUMÁRIO

Lista de Figuras	xi
Lista de Quadros	xii
Lista de Abreviaturas e Siglas	xiii
Apresentação	01
Capítulo 1 – Marco Referencial Conceitual	05
1.1.Ensaios Conceituais	05
1.1.1.Configuração Territorial	05
1.1.2.Espaço	07
1.1.3.Paisagem	10
1.1.4.Território	18
Capítulo 2 - Agentes Modeladores do Espaço Urbano	27
2.1. Os Proprietários dos Meios de Produção	29
2.2. Os Proprietários Fundiários	30
2.3. Os Promotores Imobiliários	32
2.4. Os Grupos Sociais	34
2.5. O Estado e o Espaço Urbano	35
Capítulo 3 – Marco Referencial Analítico	39
3.1.A Emergência da Questão Ambiental	39
3.2.Impactos Ambientais e a Configuração do Território	47
Capítulo 4 – Aspectos Metodológicos	53
Capítulo 5 – Área de Estudo	55
5.1.Considerações Iniciais Sobre o Processo de Ocupação em Brasília	55
5.2.Caracterização da Colônia Agrícola Vicente Pires	63
5.3. O Processo de transição - Área Rural para Área Urbana	67
5.4.Questão Fundiária	73
Capítulo 6 – Impactos Ambientais da Ocupação	93
6.1.Como Zona Rural	93
6.2. Como Zona Urbana	97
6.3.Atual Configuração	112
Capítulo 7 – Conclusão	117
08. BIBLIOGRAFIA	119
09.ANEXOS	122
Anexo I – Lei nº 2.874 de 19 de setembro de 1956	122

Anexo II – Lei nº 9.636 de 15 de maio de 1998	128
Anexo III – Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979	141
Anexo IV – Lei nº 9.262 de 12 de janeiro de 1996	152
Anexo V – Decreto nº 4.297 de 10 de julho de 2002	154
Anexo VI – Lei nº 4.771 de 15 de setembro de 1965	158
Anexo VII – Resolução nº 369 de 28 de março de 2006	170
Anexo VIII – Decreto de 10 de janeiro de 2002	177
Anexo IX – Lei nº 1.477 de 17 de junho de 1997	180
Anexo X – Lei nº 1.823 de 13 de janeiro de 1998	182
Anexo XI – Lei complementar nº 17 de 28 de janeiro de 1997	185

## LISTA DE FIGURAS

Figura nº. 01 – Principais Unidades de Conservação no Distrito Federal _____	60
Figura nº. 02 – Cidades-Satélites do Distrito Federal _____	63
Figura nº. 03 – Colônia Agrícola Vicente Pires e Adjacências _____	65
Figura nº. 04 – Colônia Agrícola Vicente Pires _____	66
Figura nº. 05 – Imagem de Brasília de 1989 _____	72
Figura nº. 06 – Imagem de Brasília de 2002 _____	73
Figura nº. 07 – Imagem da Área, como Zona Rural – 1987 _____	95
Figura nº. 08 – Imagem da Área e as Categorias de Uso e Ocupação do Solo – 1987 _____	96
Figura nº. 09 – Imagem da Área, como Zona Urbana – 2003 _____	98
Figura nº. 10 – Imagem da Área e as Categorias de Uso e Ocupação do Solo – 2003 _____	99
Figura nº. 11 – Alguns Tipos de Fracionamento de Lotes _____	100
Figura nº. 12 – Esquema de Fracionamento Usado em 90% dos Lotes _____	101
Figura nº. 13 – Foto de Processo Erosivo Avançado, Margens da EPTG, Sentido Taguatinga _____	103
Figura nº. 14 – Foto de Início de processo de ravinamento, Rua 08 _____	103
Figura nº. 15 – Foto do Cruzamento da Rua 01-B com Rua 08 _____	104
Figura nº. 16 – Foto da Entrada da chácara 45 _____	104
Figura nº. 17 – Foto do Interior da chácara 45 _____	105
Figura nº. 18 – Foto do Córrego Samambaia _____	106
Figura nº. 19 – Foto de Ocupação com o Córrego Samambaia ao fundo _____	106
Figura nº. 20 – Foto do Assoreamento e turbidez do córrego Samambaia _____	107
Figura nº. 21 – Foto do Curso D'água do Córrego Samambaia _____	107
Figura nº. 22 – Foto ao Final da Chácara 04 _____	109
Figura nº. 23 – Foto de Mata Ciliar no Córrego Vicente Pires _____	110
Figura nº. 24 – Foto de Lixo no Córrego Vicente Pires _____	110
Figura nº. 25 – Foto da Área da Colônia Agrícola Vicente Pires _____	113
Figura nº. 26 – Foto da Área da Colônia Agrícola Vicente Pires _____	113

**LISTA DE QUADROS**

Quadro nº. 01 – Evolução Demográfica da Colônia Agrícola Vicente Pires _____	65
Quadro nº. 02 – Grandes Culturas Desenvolvidas na Colônia Agrícola Vicente Pires _____	94
Quadro nº. 03 – Olericulturas Desenvolvidas na Colônia Agrícola Vicente Pires _____	94
Quadro nº. 04 – Quantificação das Categorias de Uso e Ocupação do Solo na Área – 1987 _____	96
Quadro nº. 05 – Quantificação das Categorias de Uso e Ocupação do Solo na Área – 2003 _____	99

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

- ADASA – Agência Reguladora de Água e Saneamento
- ADIN – Ação Direta de Inconstitucionalidade
- APA – Área de Proteção Ambiental
- APP – Área de Preservação Permanente
- ARVIPS – Associação dos Moradores de Vicente Pires
- CAESB – Companhia de Saneamento Ambiental
- CEF – Caixa Econômica Federal
- CEB – Companhia Energética de Brasília
- CEI – Campanha de Erradicação das Invasões
- CLDF – Câmara Legislativa do Distrito Federal
- COAMA – Coordenação de Assuntos de Meio Ambiente
- CONAM – Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal
- DF – Distrito Federal
- EIA – Estudo de Impacto Ambiental
- EMATER – Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural
- FUNAM – Fundo Único de Meio Ambiente
- FZDF – Fundação Zoobotânica do Distrito Federal
- GDF – Governo do Distrito Federal
- GT – Grupo de Trabalho
- Ha - Hectare
- IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis
- IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
- MP – Ministério Público
- MPF – Ministério Público Federal
- NOVACAP – Companhia Urbanizadora da Nova Capital
- PDL – Plano Diretor Local
- PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
- PEOT – Plano de Expansão e Organização Territorial
- PF – Polícia Federal
- PGR – Procuradoria Geral do Distrito Federal
- POT – Plano de Ocupação Territorial
- POUSO – Plano de Uso e Ocupação do Solo
- PLANIDRO – Plano Diretor de Água, Esgoto e Controle da Poluição do Distrito Federal

PND – Plano Nacional de Desenvolvimento

PRONAI – Procuradoria do Meio Ambiente, do Patrimônio Urbanístico e Imobiliário

RA – Região Administrativa

RIDE – Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno

RIMA – Relatório de Impactos ao Meio Ambiente

SEAPA – Secretaria de Agricultura, Pecuária e Abastecimento do Distrito Federal

SEDUH – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

SEFAU – Secretaria de Fiscalização de Atividades Urbanas

SEMARH – Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos

SEMATEC – Secretaria Extraordinária de Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia

SHIS – Sociedade de Habitações de Interesse Social

SIV-ÁGUA – Sistema Integrado de Vigilância, Preservação e Conservação de Mananciais

SPU – Secretaria de Patrimônio da União

SSP – Secretaria de Segurança Pública

SUCAR – Secretaria de Coordenação das Administrações Regionais

TAC – Termo de Ajustamento de Conduta

TR – Termo de Referência

TERRACAP – Companhia Imobiliária do Distrito Federal

TJDFT – Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios

UC – Unidade de Conservação

ZEE – Zoneamento Ecológico-Econômico

## APRESENTAÇÃO

Conhecer. Uma necessidade do homem. Conhecer o urbano. Uma necessidade da sociedade. Sociedade essa que cria demandas sem levar em consideração o meio ambiente para execução dessas demandas, revelando assim, um histórico secular de degradação ambiental. No Brasil, isso é visível desde sua colonização e é tema recorrente nos dias atuais. Segundo Moraes (2005), o Brasil teve por berço uma formação colonial e isso significa que a motivação da conquista de espaços está na gênese do País. Ainda segundo o mesmo autor, a apropriação de novos lugares, riquezas e recursos naturais era o móvel básico da colonização. Historicamente já se nota que, nem sempre o ambientalmente correto está ao lado dos processos de uso e ocupação do solo.

Esse avanço territorial, extensivo e dilapidador, se estende aos dias atuais e é o que vem se mantendo no Brasil. Os impactos ambientais são imensuráveis e diretamente proporcionais ao crescimento urbano. As intervenções sobre o território são muitas, mas a mudança da nova capital para o Centro Oeste se mostrou como uma das mais reveladoras do processo intervencionista acima citado. Segundo Farret (1985), Brasília resulta da ação deliberada do Estado<sup>1</sup> sobre o território, com a intenção de eliminar obstáculos à plena socialização do espaço, obstáculos estes decorrentes de ações (ou omissões) anteriores do próprio Estado.

“No caso de Brasília, foi explicitada a intencionalidade da formação do aglomerado urbano, enquanto nos demais casos isto é a tendência implícita no processo de urbanização, em sua fase atual. Com Brasília, a ação do Estado como indutor da urbanização do País se faz de forma evidente, não só através da criação mesma da cidade e da destinação do uso de seu solo urbano, mas também pela implantação de ligações de Brasília com o interior do País e de outras medidas que, direta ou indiretamente, estimularam e permitiram a urbanização pelo interior. Brasília poderia mesmo ser considerada um marco no desencadeamento da urbanização brasileira”. (Ferreira, 1985, p.44).

Assim, depreende-se que Brasília foi formulada para atender a ânsia de modernidade e uma nova proposta de reformulação e ordenamento urbano como fator de mudanças e melhorias sociais, além do desbravamento do Planalto Central. Brasília desenvolveu-se como um canteiro de obras em

---

<sup>1</sup> Sobre o Estado, ver Capítulo 02 – O Estado e o Espaço Urbano.

que o foco central era o Plano Piloto. As cidades-satélites, hoje concentrando a maior parte da população de Brasília e não previstas em sua concepção inicial, formaram-se para atender àqueles que não detinham posses para residir no Plano Piloto. A cidade que estava projetada para ter, no máximo, 500 mil habitantes no ano 2000 já conta, atualmente, com mais de dois milhões de habitantes revelando a contrariedade do projeto inicial proposto por Lúcio Costa.

Brasília, por ter sido uma cidade planejada, tem uma dinâmica territorial diferenciada, o que agrava ou ameniza a velocidade dos processos urbanos. O que se comprova, cabalmente, é que Brasília já não mais consegue compatibilizar crescimento urbano com práticas sustentáveis de uso e ocupação do solo e a Colônia Agrícola Vicente Pires é prova dessa afirmação, decorrendo daí a escolha da área para análise nesse estudo. Buscou-se analisar as principais causas desse “salto” na ocupação da área para, depois, analisar até que ponto essa forma desordenada, irregular, às margens da legislação do território tem impactado nos recursos hídricos.

Em síntese, este estudo pretende compreender como se deu tal transformação, analisando, principalmente os impactos ambientais nos recursos hídricos. É notório que ocupações causam impactos ambientais, já que as intervenções antrópicas são sempre traumáticas para o meio ambiente mas, na referida área, onde não se executou nenhum planejamento de uso e ocupação do solo, esses impactos ambientais estão sendo devastadores, uma vez que as ocupações se instalam sem nenhum ordenamento e/ou lógica ambiental minimamente sustentável.

A área, objeto de estudo, foi criada aproximadamente no final da década de 50 e início da década de 60 com o objetivo de atender a famílias de plantadores rurais, na forma de chácaras, para plantação de frutas e hortaliças, de modo a favorecer a criação de um “cinturão verde” no Distrito Federal. Entretanto, atualmente a área está completamente loteada, fracionada, de forma irregular, mediante ação de grileiros e posseiros e hoje já se tem cerca de 8 mil imóveis, totalizando uma população de mais de 45 mil pessoas, configurando-se praticamente em um área urbana (SEDUH *Apud* Mader, 2006), ou seja, já atingiu um nível tão elevado de ocupação que, infelizmente, se tornou irreversível, uma vez que já está quase que totalmente ocupada. O estudo aqui proposto pretende analisar os impactos da ocupação nos recursos hídricos da área com o que se tem atualmente, ou seja, será realizado um estudo histórico do processo de uso e ocupação do solo na área em questão, entretanto, para o enfoque ambiental do estudo a área será analisada como ela se encontra atualmente, tendo em vista que, as construções e demais aparelhos urbanos estão instalados e retirá-los (com exceção das ocupações em Áreas de Preservação e/ou que margeiam o Córrego Vicente Pires e o Córrego Samambaia) ou qualquer outra medida nesse sentido se mostra extremamente impraticável dentro do contexto do Distrito Federal atual.

A Colônia Agrícola Vicente Pires demonstra que os impactos ambientais gerados pelo meio urbano podem assumir proporções nocivas, quando a ocupação de uma determinada área é



desordenada, não respeitando os limites, sejam os da legislação, tendo em vista que a área foi praticamente invadida, sejam os limites do meio ambiente, dado a forte intervenção antrópica na área e nos recursos hídricos.

Carvalho Junior (2005) destaca que o fato de Brasília ter sido uma cidade planejada, assim como muitas outras, tendeu a dar ao espaço um caráter facilitador para a ocupação, mas pecou em não levar em consideração futuros adensamentos populacionais, o que marginalizou e segregou de forma severa o espaço urbano. A classe média, imersa em todo esse processo, se viu sem opções, ou seja, não podia continuar habitando a área central, devido ao alto custo, nem tampouco poderia seguir para as áreas periféricas, carentes dos aparelhos urbanos mais simples. A expansão do tipo de ocupação na área da Colônia Agrícola Vicente Pires que, inicialmente deveria ser rural, os condomínios<sup>1</sup>, é resultado dessa encruzilhada e os impactos ambientais decorrentes são, somados a isso, resultado das forças sociais que movem todo o cenário urbano e o espaço, desfigurando não só a paisagem, mas todo o território.

Assim, esta pesquisa tem como objetivo geral:

-Investigar as dinâmicas de uso e ocupação do solo na Colônia Agrícola Vicente Pires, sob as óticas urbana e ambiental.

Como objetivos específicos, este estudo pretende:

- Analisar como se deu o processo de ocupação na área e sua regularidade;
- Investigar os impactos ambientais da ocupação nos recursos hídricos;
- Compor a representação cartográfica do processo de transformação, de área rural para área urbana da Colônia Agrícola Vicente Pires; e
- Sugerir alternativas, com a finalidade de facilitar a tomada de decisão quanto às alternativas para a gestão integrada ao planejamento ambiental e territorial.

Para desenvolver o referido estudo, a presente pesquisa está estruturada em 07 capítulos, a seguir:

- No capítulo 01 será abordado o marco referencial conceitual que subsidiará toda a base geográfica para tratamento da questão urbana, ou seja, uma revisão teórica da literatura. Os temas da presente revisão serão Configuração Territorial, Espaço, Paisagem e Território. A presente revisão será feita na forma de ensaios conceituais. A necessidade dessa revisão se mostrou amplamente útil, já que esse conceitos são primordiais dentro da ciência geográfica, mas são usados de forma errônea ou de forma similar ao outro.
- No capítulo 02 serão desenvolvidas questões acerca dos modeladores do espaço urbano,

---

<sup>1</sup>Segundo Brandim (2006a), nessa forma de ocupação, que se alastra pelo Distrito Federal, há 545 mil pessoas que vivem em área irregular, onde 51% estão em terras públicas num total de 513 parcelamentos irregulares. Desses, 317 já são condomínios consolidados. Outros 88 condomínios ficam em áreas desapropriadas e outros 229 estão em áreas particulares ou mistas.

com ênfase nos aspectos estruturais de criação do espaço urbano. Será dada prioridade aos agentes que criam e modelam o espaço urbano, à saber, os proprietários dos meios de produção, dado a concentração financeira na mão destes agentes; os proprietários fundiários, que no caso da criação dos condomínios, modelou toda a área da Colônia Agrícola Vicente Pires e os grupos sociais inseridos nesse contexto. Entretanto, cabe ressaltar que, na área da Colônia Agrícola Vicente Pires todos esses atores se fizeram presentes, mas não foram os principais. A ação de grileiros e a convivência do poder público foram agravantes para a situação que se tem atualmente, representados principalmente pelos promotores imobiliários. Ainda no capítulo 02, será avaliado como o Estado tem modelado o espaço urbano, mostrando as ferramentas que esse agente possui para suas intervenções no espaço urbano.

– No capítulo 03 será dado enfoque à problemática analítica da temática deste estudo, analisando a preocupação ambiental sob os pilares de sua emergência como interventora nos processos de uso e ocupação do solo. Será elucidado também como está estruturado o espaço urbano segundo o pilar ambiental

–No capítulo 04 serão mostrados os materiais/métodos de desenvolvimento do presente estudo, com ênfase aos assuntos que serão abordados nos capítulos 05 e 06.

– O capítulo 05 se debruçará sobre a dinâmica de ocupação do território em Brasília. Após essas considerações, que visam a uma contextualização, abordar-se-a a área da Colônia Agrícola Vicente Pires de modo a resgatar como se deu o processo de ocupação na área e o “salto” nesse processo que resultou na implementação dos condomínios horizontais. Haverá uma análise das principais causas e vetores da ocupação na área, que ocorreu de forma desordenada e irregular. Nesse capítulo será tratada a questão dos condomínios e uma das questões mais polêmicas que envolve o possível processo de regularização da área: a questão fundiária.

– No capítulo 06, depois de analisado todo o cenário, serão investigados os impactos ambientais da ocupação nos recursos hídricos, haja vista a presença de dois córregos: o Samambaia e o Vicente Pires. Esta análise está dividida em impactos ambientais como zona rural e impactos ambientais como zona urbana. Essa divisão visa mostrar como essa passagem de zona rural para zona urbana impactou nos recursos hídricos, mostrando, assim os prejuízos de uma “ingerência” do território. Neste capítulo serão traçados os impactos mais atuais da ocupação e sua configuração, de modo a transparecer o cenário lá encontrado.

– O capítulo 07, por fim, traz as considerações finais, sugerindo possíveis cenários de minimização de todo o processo descrito neste estudo.

## **CAPÍTULO 1 – MARCO DE REFERÊNCIA CONCEITUAL**

### **1.1. ENSAIOS CONCEITUAIS**

A proposta aqui colocada como “Ensaio Conceitual” deve ser entendida como uma breve discussão e/ou exposição dos principais conceitos trabalhados, dentro das temáticas que são pertinentes a este estudo. Os ensaios visarão abordar algumas, dentro das várias escalas de análise, os principais conceitos geográficos. Nesse sentido, Da Silva (1980) ressalta que o conjunto de categorias de uma ciência está relacionado ao objeto do conhecimento dessa ciência. Assim, o autor escalona algumas das categorias fundamentais do conhecimento geográfico, à saber, espaço, lugar, área, região, território, habitat, paisagem e população.

Inicialmente, a intenção da realização dos ensaios conceituais seria de delimitar o campo de ação desses quatro conceitos: configuração territorial, espaço, paisagem e território, entretanto, esse confronto de conceitos se viu como insipiente e, a necessidade de discussão/exposição dos conceitos acima citados floresceu como imprescindível ante os objetivos deste estudo como um todo, sendo essa a intenção aqui proposta. Isto posto, será explicitado posteriormente que esses conceitos são usados muitas vezes de forma errônea, como sendo uma ferramenta de duplo sentido, ou seja, usa-se, por exemplo, o conceito de espaço no lugar de paisagem, paisagem no lugar de configuração territorial, etc. Dentro das categorias acima propostas por Da Silva (1980), abordaremos espaço, paisagem, território e, adicionalmente, configuração territorial.

Estes quatro conceitos são totalmente pertinentes quando se pesquisa um tipo de ocupação como a ocorrida na Colônia Agrícola Vicente Pires, tendo em vista que, entender a dinâmica da paisagem, por exemplo, é essencial quando se trata de uma área composta de uma paisagem rural transformada, num curto espaço de tempo, em urbana. Automaticamente, a configuração territorial também é suscitada, e está inserida nesse processo, o que abrangerá, necessariamente, categorias mais amplas, como o território e o espaço. Daí decorre a inserção destes conceitos neste estudo, ou seja, a discussão não está apenas no âmbito da Geografia Urbana mas, sobretudo, são conceitos intrinsecamente ligados ao tipo de ocupação que está em curso na Colônia Agrícola Vicente Pires, objeto deste estudo.

#### **1.1.1. CONFIGURAÇÃO TERRITORIAL**

A configuração territorial, também chamada de configuração geográfica, se mostra atualmente como uma das principais ferramentas à disposição da Geografia para estudos urbanos. Segundo Santos (1997a) a configuração territorial “é dada pelo conjunto formado de sistemas

naturais existentes em um dado país ou numa dada área e pelos acréscimos que os homens superimpuseram a esses sistemas naturais”. Pode-se inferir, nesse conceito, que configuração territorial além de ser aquilo que é visto em um mapa, por exemplo, é também um elemento com vida própria e fruto de relações materiais, os chamados “complexos naturais”, entretanto, sem existência social. Pode ser considerada também como um conjunto de elementos naturais e artificiais que, fisicamente, caracterizam uma determinada área.

Ainda dentro da temática urbana, a configuração territorial é um conceito analítico que permite visualizar grande parte da ação do homem sobre seu meio, daí sua importância.

Nos primórdios das ações do homem, a configuração territorial era composta apenas de sistemas naturais: rios, florestas, o relevo, etc. Com o decorrer da história, as intervenções humanas vão se refletindo na configuração territorial do espaço. Assim, estradas, depósitos, usinas, hidrelétricas, cidades, etc alteram toda a configuração territorial:

“Cria-se uma configuração territorial que é cada vez mais o resultado de uma produção histórica e tende a uma negação da natureza natural, substituindo-a por uma natureza inteiramente humanizada”. (Santos, 1997a, p.51).

Cabe, neste ponto, ressaltar a importância desta ferramenta/conceito, tendo em vista que, dentre as várias escalas de análise, a configuração territorial é uma forma de se apreender formulações e teorias e, as ações/omissões antrópicas se refletem diretamente no meio, ou seja, a configuração territorial é uma das maneiras de se fazer Geografia, de se estudar o meio urbano. Entretanto, reafirma-se isso, é uma das maneiras. Isoladamente, a configuração territorial apenas nos dá respostas descritivas, tendo em vista a mesma não ter conteúdo social.

Atualmente, configurações territoriais se dimensionam de acordo com interesses capitalistas e as cidades são o palco para todas essas reviravoltas. As cidades, assim como a configuração territorial, estão altamente mutáveis. Nesse processo de mutação, não se leva em consideração os aspectos naturais, uma vez que há a negação, não-afirmação do natural e a isso sim se deve reter maior atenção e cuidado ao se tratar a configuração territorial.

Silveira e Santos (2001), por fim, esclarecem que:

“As configurações territoriais são o conjunto de sistemas naturais, herdados por uma determinada sociedade, e dos sistemas de engenharia, isto é, objetos técnicos e culturais historicamente estabelecidos. As configurações territoriais são

apenas condições. Sua atualidade, isto é, sua significação real, advém das ações realizadas sobre elas”. (Silveira e Santos, 2001, p. 248).

### 1.1.2.ESPAÇO

Antes de conceituar o espaço propriamente dito, cabe explicitar os vários fatores em que o mesmo se insere e/ou é produzido. Dentre as várias categorias, o espaço é a mais abrangente, incluindo assim todas as outras. Da Silva (1980) enfatiza que, para categorizar o espaço geográfico, há três fatos geográficos. O primeiro diz respeito a produção do mesmo, que seria o espaço do beber, do alimentar-se, do vestir, do habitar. O segundo diz respeito à reprodução desse espaço. O terceiro fator geográfico diz respeito à difusão. Já Santos (1997b) afirma que há quatro categorias de análise do espaço: forma, estrutura, função e processo. Entretanto, ambos convergem para o quadro da totalidade, ou seja, de que a interpretação do espaço só se dá através de uma análise global, combinando simultaneamente essas três categorias. Convergem também acerca da sociedade. Ambos afirmam que o espaço se modifica para atender às transformações da sociedade. Ao espaço é dado um caráter social, visto que é a população que lhes dá sentido, um ente social. Uma análise contextual, dos componentes da sociedade é que mostrarão as alterações em processos, funções, formas geográficas, etc.

Cabe incluir a divisão social do trabalho neste ponto, uma vez que, o espaço, sendo um produto das relações que se estabelecem entre ele e a sociedade, tem na paisagem o aspecto formal advindo do produto da sociedade num determinado momento da sua organização.

A análise do espaço deve ser feita como uma totalidade<sup>1</sup>, de modo a “desconstruir” seus elementos formadores, para depois “construí-los”. Santos (1985) enumera esses elementos formadores: os homens, as firmas, as instituições, o meio ecológico e as infra-estruturas. Dado esses elementos, é fácil perceber que eles são intercambiáveis e redutíveis entre si. Um homem, por exemplo, pode ser tomado como firma, já que pode ser funcionário de uma transnacional. A ação de cada um desses agentes é resultado de processos sociais, e esses processos sociais que irão nos dar a noção de totalidade e, por conseqüência, a noção de espaço. A natureza, inserida nessa discussão do conceito de espaço, tem relativa importância, tendo em vista ela ser o agente que mais se transforma nesse processo:

---

<sup>1</sup> Considerar o espaço como totalidade significa uma metodologia que possibilite dividi-lo em partes. Metodologia essa que, após essa fragmentação e ao término da análise, possamos reconstruí-lo e visualizar o espaço como um todo. Nessa divisão, usar-se-ão os elementos acima citados: os homens, as firmas, as instituições, o meio ecológico e as infra-estruturas. Sobre esses elementos, deve-se salientar que a cada momento histórico, cada elemento muda seu papel e sua posição no sistema temporal e no sistema espacial e, a cada momento, o valor de cada qual deve ser tomado da sua relação com os demais elementos e com o todo. (Santos, 1985, p. 9).

“A natureza primeira, como sinônimo de natureza natural, só existiu até o momento imediatamente anterior àquele em que o homem se transformou em homem social, através da produção social. A partir desse momento, tudo o que consideramos como natureza primeira já foi transformado. Esse processo de transformação, contínuo e progressivo, constitui uma mudança qualitativa nos dias atuais”. (Santos, 1985, p.08).

No âmbito dessa discussão, surge a premissa de que o espaço é um sistema complexo, um sistema de estruturas, submetido em sua evolução à evolução das suas próprias estruturas (Perroux, 1969, *Apud* Santos, 1985)<sup>1</sup>. Como foi citado que os agentes estão em constante evolução, o espaço também adquire esse caráter evolutivo, baseado em fatores internos e externos, tais como a chegada de estradas, imposição de novas regras, etc levando-se, assim, a mudanças espaciais.

Mas não só através de estruturas, funções e formas é que se pode colocar em pauta a discussão de espaço. A questão temporal também se insere nessa metodologia, tendo em vista que o espaço, considerado heterogêneo em diferentes eras, por uma lado mostra a evolução das sociedades e, de outro, situações que se apresentam na realidade. Além da dimensão estrutural e temporal do espaço, o mesmo deve ser considerado como algo que participa igualmente da condição social e do físico, um misto, um híbrido, ou seja, o espaço geográfico é muito mais do que um ente físico, embora o seja de fato, mas também um ente social, daí a questão da análise em sua totalidade.

Sendo o espaço um ente social, temos que analisá-lo de forma atual, dado o quesito temporal da questão. Para tal, Santos (1997b) nos adverte que:

“Com o advento de uma sociedade mundial, também o espaço se tornou mundial. Num mundo em que as determinações se verificam em escala internacional, num mundo universalizado, os acontecimentos são comandados direta ou indiretamente por forças mundiais. É a unidade dos acontecimentos e a cumplicidade das formas que perfazem a unidade do espaço. Pode-se dizer que o espaço atual é global”. (Santos, 1997b, p.16)

---

<sup>1</sup>Uma estrutura se define por uma “rede de relações, uma série de proporções entre fluxos e estoques de unidades elementares e de combinações objetivamente significativas dessas unidades”. (Perroux, 1969, p. 371).

Nos mostra também que:

“Hoje, quando se fala de espaço total fala-se de uma multiplicidade de influências superpostas: mundiais, nacionais, regionais, locais; no entanto, o espaço é maciço, contínuo, indivisível. Tão indivisível quanto a sociedade total, de que ele é território e com o qual sua relação é igualmente indivisível. (Santos, 1997b, p. 18).

O paradigma atual reside no fato da dificuldade de análise da totalidade. Segundo essa análise, deve-se primeiro fragmentar o todo, para depois fazer a união desses fragmentos e se ter a visão total e contextualizada do espaço. Entretanto, a dificuldade de se distinguir obras da natureza e obras do homem entrava esse processo de análise. A dificuldade de se visualizar onde termina o “espaço técnico” e o “espaço social” é grande. Isso é também corroborado quando Santos (1997a), afirma que entre espaço e a paisagem há um risco exorbitante de não os diferenciar tendendo, quase sempre, a ver esses dois agentes como tendo uma única face. Uma ferramenta que pode facilitar esse processo de análise é a constatação de que o espaço é sempre presente, uma construção horizontal, uma situação única, diferentemente da configuração territorial e da paisagem que são altamente mutáveis.

O espaço é, portanto, o fruto da configuração territorial juntamente com as relações sociais. O espaço reúne além desse conjunto material e natural as relações ali exercidas em um sistema de objetos e ações no qual o cenário histórico é vivenciado. O espaço é marcado pelos acréscimos antrópicos que o homem lhe dá. Nesse sentido, Santos (1997a), afirma que “o espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá”. Essa interação entre sistemas de objetos, o natural e o artificial, os sistemas de ações, as demandas, é que formam o espaço. Cabe aqui colocar que esse sistema de ações está cada vez mais artificializado, o que causa estranha sensação de mecanicidade colocando o meio cada vez mais distante de sua função inicial.

Entretanto, há uma grande contradição a ser colocada entre configuração territorial e espaço e eis o motivo da realização desses ensaios. Segundo Santos (1997a) “a configuração territorial não é o espaço, já que sua realidade (a configuração territorial) vem de sua materialidade, enquanto o espaço reúne a materialidade e a vida que o anima”. Percebe-se, neste ponto, ao mesmo tempo a diferenciação e a interação da configuração territorial e o espaço. Apesar de serem ferramentas que tratam de um mesmo objeto, tem suas distinções e formas.

Como paisagem será o próximo tópico a ser trabalhado, deve-se também confrontar o conceito de espaço e o de paisagem, uma vez que esse mesmo confronto é visível. Santos (1997a) explicita isso:

“O espaço é a sociedade, e a paisagem também o é. No entanto, entre espaço e paisagem o acordo não é total, e a busca desse acordo é permanente; essa busca nunca chega a um fim. A paisagem existe, através de suas formas, criadas em momentos históricos diferentes, porém coexistindo no momento atual. No espaço, as formas de que se compõe a paisagem, preenchem, no momento atual, uma função atual, como respostas às necessidades atuais da sociedade”. (Santos, 1997a, p. 84).

O fato de se ter uma casa, um lago, um terreno, etc como forma, isto é, como paisagem, não é suficiente. A sua utilização é que lhe dá alcunha social, e aí se tem espaço, ou seja, a paisagem é parte da situação. O espaço é a junção do físico com o social.

Pode-se abstrair dessa discussão que a paisagem é entendida como um ente que pode ser sobrescrito, ela é o receptáculo do espaço, mediante ações de novas inscrições, substituições, incisões sobre ela própria. O espaço é onde essas substituições são visíveis e executadas, ou seja, o espaço pode ser passado, presente e futuro que, a cada forma, se recria.

### **1.1.3.PAISAGEM**

O principal motivador da discussão desses conceitos, configuração territorial, espaço, paisagem e território é a de que esses conceitos são amplamente usados, entretanto, cada um tem suas feições e formas, devendo essa discussão ser uma tentativa de delimitar o campo de ação de cada um nesse estudo, visando unir a função e a forma, o processo e o resultado e, enfim, o natural e o social. Santos (1997a) ressalta que quando se fala em paisagem, fala-se também em configuração territorial e, dependendo do idioma, o uso dos termos é indiferente.

Na linha histórica, a paisagem perpassa por várias fases e eras. Inicialmente pode-se ressaltar a importância de uma certa ação do homem, a passagem de nômade a sedentário, sendo daí formado o primeiro elo entre o homem e o espaço. Essa mudança, que lhe rendeu certa autonomia, resultou também numa importante alteração da relação desse homem com o espaço, à saber, a sua interação com a paisagem, ou seja, a transformação de um cenário natural para um



cenário construído, de modo a atender suas necessidades. Essa ação, da passagem de nômade a sedentário, pode ser definida como um marco em vários campos de várias ciências, mas principalmente para a paisagem, dado o início da combinação de uso do solo com o uso do tempo, ou seja, um novo modo de vida, uma nova ordem espacial. Entretanto, somente no século XVIII que se iniciaram as sistematizações de conceitos e ferramentas oriundas da paisagem. Até então, se tratava de tentativas meramente artísticas de se tratar o conceito de paisagem, influenciadas, obviamente, por toda a cultura, filosofia, religião, etc de cada época em tela.

Leite (1994), ressalta a importância da paisagem na vida humana:

“Embora o conceito de paisagem tenha se difundido especialmente a partir do século XVIII, alimentado pelo espírito romântico ligado ao “mundo natural”, sua percepção sempre teve lugar importante na estruturação do cotidiano das sociedades humanas e no desenvolvimento de sua religiosidade, suas técnicas e sua economia. O contato com a natureza é significativo e simbólico na vida das pessoas e as diversas sociedades constroem, ao longo do tempo, um tipo de relação peculiar e específica com ela. A qualidade, a forma ou a função dessa relação variam no tempo e no espaço, e sua expressão na paisagem construída determina, altera ou influencia as condições da vida humana”. (Leite, 1994, p. 30).

Abordar essas determinações, alterações e influências da paisagem sob uma perspectiva histórica é o objetivo do restante desse tópico.

Na Índia Antiga, a paisagem tinha um caráter contemplativo. A paisagem adquiria forte simbolismo. Na China e Japão, a paisagem era obras de criação de monges, poetas, filósofos, atribuindo-lhe uma identidade espiritual e meditativa.

Já na Grécia Antiga, deu-se um salto, principalmente no que tange ao controle do ambiente, embora a religião fosse o centro de várias postulações, apesar do desenvolvimento da filosofia e das ciências. Nessa época, toda a arquitetura harmonizava-se com a paisagem natural. De certo modo, as civilizações antigas, impregnadas de um sentimento de sobrevivência e adaptação às condições anecúmenas, tinha sua paisagem caracterizada especificamente para a satisfação de suas necessidades vitais e espirituais.

Na Idade Média, também predominava o sentimento de sobrevivência, de modo que a paisagem, e sua alteração ou não, não era motivo de preocupação. A natureza era dada como

perturbadora, dada sua vastidão e o caráter teocêntrico da época.

Já no século XIX, a paisagem é vista como um sistema unificado, onde se perfazem usos urbanos e rurais. Antes do término do século XIX e início do século XX, onde novas forças e motores sociais emergiram é que a paisagem passa a ser vista com a importância devida. A crescente complexidade do desenho do espaço econômico mundial contribuiu para essa emergência, mas principalmente entre 1918 e 1945, com a oposição de EUA e Ex-URSS onde se verifica a preponderância da industrialização, da vida urbana, da massificação dos meios de comunicações é que a paisagem se insere na vida acadêmica e no cotidiano das sociedades. A paisagem já se defronta com a dificuldade de conciliar seus usos com os novos objetivos das várias sociedades distribuídas pelo globo. A dificuldade de se passar de uma Era essencialmente agrária para uma nova modalidade de uso e ocupação do solo sendo urbano foi um dos principais fatores de emergência no trato da paisagem. Como ponto afirmativo dessa questão, pode-se citar a década de 30 como o marco na interpretação de que a paisagem passa a ter um caráter utilitário, ao invés de um caráter contemplativo. Leite (1994) ressalta que:

“Desde o final do século XVII, quando a paisagem passou a ser objeto de registro e estudo formal, as inúmeras imprecisões que pesam sobre sua conceituação irrompem de tempos em tempos, no mérito dos debates nacionais e internacionais. O espírito romântico do século XVIII propunha a paisagem como o grande cenário onde a natureza era, simultaneamente, protagonista e modelo estético. As ciências naturais eram, então, ainda pouco conhecidas, e a paisagem proposta pelo Romantismo não era mais do que uma interpretação da natureza feita com base nos modelos estéticos em vigor. Essas concepções românticas foram, depois, alteradas por um interesse científico-descritivo pelos fatos naturais, insuficiente ainda para permitir compreensão perfeita da relação entre o lado artístico e o lado científico da paisagem”. (Leite, 1994, p. 47-48).

No Brasil, as principais intervenções na paisagem se iniciaram com a produção açucareira, em meados do século XVI. Tratava-se de uma produção que se utilizava de grandes extensões de terras, onde ao centro se situava o engenho, a casa grande de demais instalações. Sendo auto-suficiente, essa estrutura não necessitava de estar conectada a outras vilas e setores, o que

escasseava a atividade urbana no referido período.

Já no século XVII até meados do século XVIII, a pecuária torna-se o principal agente de transformação da paisagem, uma vez que adensou o povoamento de faixas mais distantes da zona litorânea, especialmente em Pernambuco, Paraíba, Rio Grande do Norte e Ceará, ou seja, o século XVIII assistiu, no Brasil, um adensamento populacional no interior jamais visto, o que alterou substancialmente a paisagem. Juntamente com a atividade da pecuária veio, em seqüência, a atividade mineradora, que trouxe consigo a preponderância da cidade como novo aparelho inserido na paisagem antes essencialmente rural.

No século XIX, o ciclo do café foi o novo interventor na paisagem brasileira, entretanto, de forma mais amena, já que se utilizou da mesma disposição espacial do ciclo açucareiro do século XVI. Entretanto, foi o desenvolvimento das estradas de ferro, que data de 1850, que palpavelmente marcou a paisagem brasileira do período. Isto é corroborado pelo fim do isolamento das várias fazendas, pela criação de uma vasta rede de cidades, situadas inicialmente nas regiões fluminense, valeparaibana e a oeste do estado de São Paulo. Assim, o duo urbano-rural tornou-se a paisagem marcante da época no Brasil. A partir do fim do século XIX que se diversificaram as atividades oriundas do café, (RE)nascendo assim a manufatura, o comércio e outras atividades acessórias.

Nesse cenário, toda a vida urbana e econômica iam se alterando. Leite (1994) ressalta essas alterações na paisagem:

“A paisagem das cidades brasileiras ligadas ao ciclo do café já se caracterizava pela ausência de espaços públicos e pela separação das classes que compunham o quadro social naquele momento. Problemas de saneamento básico, saúde pública e de traçado de vias de comunicações começaram a surgir nesse período, em decorrência desse modo de produção da paisagem urbana. No final do século XIX, a industrialização e a passagem definitiva do regime de trabalho escravo para o regime de trabalho assalariado provocaram importantes modificações na paisagem, pelo reconhecimento da necessidade de criação de espaços livres públicos nas cidades. Esse reconhecimento decorreu da alteração na forma de adquirir informações e, portanto, na forma de encarar os locais de trabalho e de vida: relações mais estreitas entre viver e trabalhar tornaram-se essenciais nesse momento”. (Leite, 1994, p. 83).

No entanto, a engessada paisagem da época, apenas baseada na dualidade campo-cidade, passa a se alterar, dado o domínio sobre a economia e a política, começando a inflar todo o país em forma de grandes centros urbanos e o surgimento de um grande agente interventor, a classe média, oriunda das empresas internacionais que se instalavam no país naquele momento. As alterações na paisagem da época foram reivindicações dessa classe média que, apesar de não ser detentora de grandes meios, empresas ou capitais, tinham preponderante peso político. Dentro desse cenário, a paisagem urbana vai se modificando, já que atendia somente aos interesses dessa classe média e as classes populares iam se distanciando não só das decisões, mas também se distanciando para uma periferia cada vez mais afastada do centro burguês onde as classes mais abastadas viviam. Daí a paisagem suburbana existente até os dias de hoje.

Dado esse resgate histórico da paisagem, pode-se abstrair que se trata, a paisagem, de uma relação circunstancial entre o homem e a natureza. Pode-se argumentar que ela é a tentativa de ordenar o entorno com base em uma imagem ideal.

Para o conceito de paisagem, Bertrand (1971) afirma que paisagem é um termo pouco usual, de forma que seu uso é mais cômodo e, por consequência, impreciso. O autor, acima citado, define paisagem:

“A paisagem não é a simples adição de elementos geográficos disparatados. É, numa determinada porção do espaço, o resultado da combinação dinâmica, portanto instável, de elementos físicos, biológicos e antrópicos que, reagindo dialeticamente uns sobre os outros, fazem da paisagem um conjunto único e indissociável em perpétua evolução”.  
(Bertrand, 1971, p. 2).

Nesse conceito é abarcado não somente a paisagem natural, mas dos elementos da paisagem como um todo, ou seja, a existência ou não de aparelhos urbanos, vegetação, etc além de toda a ação antrópica imbricada nesse processo. Nesse sentido, a escala se torna imprescindível no estudo da paisagem e, neste ponto se retoma a noção de totalidade já exposta anteriormente<sup>1</sup>.

O conceito de paisagem está intimamente relacionado ao espaço e a configuração territorial, sendo inerente não só a Geografia, mas a várias ciências. A paisagem, diferentemente da configuração territorial e do espaço, é relativamente estável. Ela é um sistema material e, a rigor, é apenas um pedaço da configuração territorial que alcançamos com a visão.

A paisagem pode ser definida como transtemporal, já que é a soma de fatores/valores/ usos

---

<sup>1</sup> Ver Santos, 1985.

passados e presentes, sendo determinada pela distribuição de formas e/ou objetos. A paisagem é, portanto, um conjunto material e é isso que lhe dá um caráter de relativa imutabilidade.

Já Leite (1994), define paisagem como:

“A paisagem é o resultado do equilíbrio entre múltiplas forças e processos temporais e espaciais. Em certa medida, a paisagem é um reflexo da visão social do sistema produtivo e suas formas transformam-se ou desaparecem sempre que as teorias, filosofias e necessidades que as criaram não são mais reais ou auto-evidentes”. (Leite, 1994, p. 07).

Dados esse conceitos, pode-se argumentar que a paisagem está identificada com as relações sociais, com a economia, com a natureza, entretanto, há um grande caráter de subjetividade nessas conceituações, tendo em vista que a paisagem também pode ser identificada através do desenvolvimento cultural de uma dada sociedade. Prova disso é o termo paisagem vir sempre acompanhado de um adjetivo: paisagem urbana, paisagem rural, paisagem industrial. Nesse sentido, cabe delimitá-lo precisamente.

A paisagem é objeto de estudo de várias ciências. Aqui cabe elucidá-las sucintamente. Para a História, por exemplo, a paisagem é a estratificação do trabalho social que se sucede sobre o território. Para a Psicologia, é a impressão, a emoção despertada no homem pelo conjunto das condições sensíveis ao seu ambiente de vida. Para a Antropologia, é a manifestação exterior da atividade social, ligada às características dos instrumentos culturais que as sociedades possuem. (Leite, 1994).

O que se visualiza é que a paisagem é um ente espacial que tem forte relação com as histórias econômicas, culturais e ideológicas das sociedades, mas que, se forem compreendidas como dotadas de funções sociais, a paisagem não é um produto, e sim um processo de dar ao espaço significação ou fins sociais. Leite (1994) ressalta esse caráter social da paisagem:

“As diversas práticas de apropriação do espaço pela sociedade – delimitação, ocupação, expulsão, construção, transformação, etc – obedecem a mecanismos de mercado, decisões políticas ou procedimentos informais de controle social, sendo a paisagem o signo e o símbolo dessas práticas e das relações de poder que atravessam a sociedade em determinado momento”. (Leite, 1994, p. 50).

As diversas práticas de apropriação do espaço pela sociedade, conforme explicitou Leite (1994), trouxeram, também, profundas, sucessivas e, cada vez mais amplas transformações, de modo que a paisagem passou a se organizar visando atender as necessidades físicas, econômicas, culturais e até estéticas, tanto no plano individual como no plano coletivo da sociedade.

O que pode se afirmar é que a paisagem é a representação da realidade e dos elementos que a formam. Sua significação é a interação entre sociedade e natureza, além da interpretação e arranjos na composição do território. Leite (1994), afirma que:

“A paisagem é composta de formas visíveis, duráveis, que lhe conferem certa estabilidade temporal e pela trama parcialmente invisível da estrutura social. Se, de um lado, as formas visíveis da paisagem podem dirigir as transformações sociais ou limitar as alternativas de organização do território, de outro lado, as modificações da estrutura social criam sempre novas necessidades, sugerem novas formas e redefinem os valores da paisagem visível”. (Leite, 1994, p. 51).

Além da conceituação acima exposta, cabe aqui confrontar e expor a grande diferenciação dos conceitos de espaço e paisagem.

Segundo Santos (1997a) “paisagem e espaço não são sinônimos. A paisagem é o conjunto de formas que, num dado momento, exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre o homem e a natureza. O espaço são essas formas mais a vida que as anima”. O que se depreende dessa discussão é que a paisagem são as formas e objetos advindos do passado e mantidos, ou não, no tempo presente. Já o espaço é sempre atual, derivado de uma dada situação. A semelhança reside apenas no fato de que ambos são fruto da sociedade, entretanto, de forma desigual. O autor ainda ressalta que:

“A paisagem se dá como um conjunto de objetos reais-concretos. Nesse sentido, a paisagem é transtemporal, juntando objetos passados e presentes, uma construção transversal. O espaço é sempre um presente, uma construção horizontal, uma situação única. Cada paisagem se caracteriza por uma dada distribuição de formas – objetos, providas de um conteúdo técnico específico. Já o espaço resulta da intrusão da sociedade nessas formas – objetos. Por isso, esses objetos não mudam de

lugar, mas mudam de função, isto é, de significação, de valor sistêmico. A paisagem é, pois, um sistema material e, nessa condição, relativamente imutável; o espaço é um sistema de valores, que se transforma permanentemente”. (Santos, 1997a, p. 83).

Um exemplo citado por Santos (1997a) esclarece bem essa diferença, mostrando a importância e a derivação de cada um. Ele relata que durante a guerra fria se propôs a criação da bomba de nêutrons, que é aquela responsável por destruir toda a vida humana, mas que manteria as construções intactas. Se, de fato esse projeto seguisse adiante, antes da explosão, com a vida humana e suas relações ali existentes, teríamos o espaço e, após a bomba teríamos a paisagem.

Um interessante acontecimento nesse sentido foi quando da primeira visualização da paisagem da Terra, que data de 1972. Esse acontecimento fez florescer uma crítica mais incisiva sobre a paisagem global e suas alterações. Percebeu-se que as imagens indiretas, a magnitude do distanciamento dessa imagem permitiu visualizar a paisagem não como um “museu”, mas como uma oportunidade de dar espaço, de se dar forma ao novo, de incorporar a paisagem sua devida importância e reconhece-la como ferramenta inerente e indispensável. É a totalidade do espaço que empresta seu significado ao lugar, mas é a individualidade do lugar ou da associação dos lugares que se dá forma a paisagem. No contexto atual, dada as alterações constantes nas paisagens, uma proposta de revisão epistemológica em suas bases é que poderá fornecer algumas respostas e possíveis soluções, visando minimizar as transformações nas paisagens a qual estamos quase que habituados. A paisagem é história, mas participa da atualidade. São suas formas que realizam, no espaço, as funções sociais, ou seja, seu funcionamento está inserido no funcionamento global de toda a sociedade.

Cabe ressaltar, por fim, que a paisagem é a combinação entre elementos novos e velhos, internos e externos. A paisagem não pode ser congelada em um determinado momento, já que ela não é uma síntese, entretanto ela permite supor o passado. Tendo em vista a dinâmica de seus agentes formadores, a lógica de ordenamento da paisagem quase sempre se dá em forma de conflitos e é na aceitação desses conflitos que repousa a grande importância da paisagem como instrumento geográfico, natural e social. A paisagem que não estabelece qualquer tipo de ligação com seu entorno, tornar-se-á anacrônica dentre as várias transformações que estarão por vir. Já a paisagem inserida num contexto, numa lógica, se insere na organização do território, o que lhe conferirá, sempre, novos significados.

### 1.1.4.TERRITÓRIO

No trato da questão do território, entende-se que o mesmo possui várias escalas e feições de análise. Neste tópico, abordar-se-ão as principais. Inicialmente, cabe uma conceituação do termo, de modo a elucidar, *stricto sensu*, seu sentido epistemológico e metodológico.

Na abordagem clássica da geografia política, território é conceituado como o espaço de exercício de um poder, o qual no mundo moderno se define como um poder basicamente centralizado no Estado. Moraes (2005), esclarece que:

“Trata-se, portanto, de uma área de soberania estatal, delimitada pela jurisdição de uma dada legislação e de uma autoridade. O território é, assim qualificado pelo domínio político de uma porção da superfície terrestre”. (Moraes, 2005, p. 139).

Os territórios tem também um caráter histórico, denotando controle social do espaço por uma regência política instituída. Os territórios atuais são resultantes dessa institucionalização, de modo que o Estado é territorial, na medida em que se estabelece em uma base física determinada. Essa base física pode ser dividida em duas faces:

- O território usado, esse definido como o espaço usado, apropriado;
- Os fundos territoriais, sendo esse as áreas soberanas não incorporadas à rugosidade do espaço produtivo.

Depreende-se, inicialmente, que o território é uma base física, material, abrigando as riquezas naturais de um país, os meios de produção e reprodução da sociedade. É no território, portanto, que estão inseridos os recursos ambientais e naturais<sup>1</sup>. É sobre o território, que é o receptáculo e suporte das atividades espaciais, que são exercidas as trocas e acumulações, seja de capital natural, seja de capital fixo pela sociedade com o decorrer da história. Essa atividades se incorporam ao solo, formando as estruturas territoriais, que é o que garante as condições de produção e reprodução social num dado período.

Moraes (2005) lembra que:

<sup>1</sup>Há a distinção a ser feita entre recursos naturais e recursos ambientais. Os primeiros se manifestam como produtos, os segundos como condições. Tal distinção, encabeçada pelos economistas às voltas com cálculos microeconômicos do valor dos elementos da natureza, separa aqueles componentes do meio natural, que possuem um mercado estabelecido, ou seja, que podem ser mercadorias, com aferição de valores e dos outros recursos que, dado a dificuldade de mensuração de seus valores, são denominados pela teoria econômica convencional como bens livres. Estes, os recursos ambientais, não são vendidos como produtos, não obtendo-se, assim, uma análise mercadológica ou de preço, tendo em vista a inexistência de mercado para esses bens. Fora essa perspectiva econômica, existe a teoria de uma valoração dos recursos ambientais que não é feita pela análise dos recursos, mas sim dos lugares que os suportam, ou seja, uma contabilidade espacial dos recursos ambientais de um dado território. (Moraes, 2005, p. 106-107).



“Tanto o capital natural (potencial ou utilizado) quanto o capital fixo (de diferentes temporalidades) localizam-se no território, qualificando sua capacidade e potencialidade em face do padrão de acumulação vigente. A avaliação sincrônica das formas de valorização do espaço praticadas na história de uma país é dada pela análise de sua formação territorial. Isto é, a sua história analisada na ótica da dimensão espacial. Esta revela padrões de ocupação e de uso dos recursos, que modelam o território de que dispõe a sociedade na atualidade”. (Moraes, 2005, p. 140).

Santos (1999), incorpora o quesito dinheiro na questão do trato do território. Ele define território como:

“Território é o lugar em que se desembocam todas as ações, todas as paixões, todos os poderes, todas as forças, todas as fraquezas, isto é, onde a história do homem plenamente se realiza a partir das manifestações da sua existência”. (Santos, 1999, p. 7).

Numa definição mais clássica do termo, ele explica que:

“O território não é apenas o conjunto de sistemas naturais e de sistemas de coisas superpostas. O território tem que ser entendido como o território usado, não o território em si. O território usado é o chão mais a identidade. A identidade é o sentimento de pertencer àquilo que nos pertence. O território é o fundamento do trabalho, o lugar da residência, das trocas materiais e espirituais e do exercício da vida. O território em si não é uma categoria de análise em disciplinas históricas, como a Geografia. É o território usado que é uma categoria de análise [...] É o território que ajuda a fabricar a nação, para que a nação depois o afeiçoe”. (Santos, 1999, p. 8).

Com o quesito dinheiro inserido na temática do trato do território, Santos (1999), ressalta o

momento inicial onde o dinheiro detinha uma influência apenas local. Tratava-se de um mundo mais estável. Nesse momento inicial, eram as feições naturais do território que ditavam ritmos e velocidades nas mediações e criações diretas no território, ou seja, o território regia o dinheiro. Entretanto, tanto dinheiro, como o território, se ampliam, se interligam, de modo que se complexifica cada vez mais seus campos de atuação e influência, surgindo daí a necessidade de regulamentação, o que é feito pelo Estado. Cria-se assim o Estado Territorial, o território nacional, o Estado nacional. A circulação monetária estava, nesse período, relativamente sob controle, pelo menos dentro do território. Com o “dinheiro globalizado” a circulação monetária, antes sob controle, se desvincula do território e circula freneticamente por países e países. As informações, a interligação dos meios de comunicação é que imprimem velocidade irrefreável a essa circulação monetária. Entretanto, o território ainda permanece com suas diferenciações. Santos (1999), corrobora a afirmação sugerindo:

“Basta refazermos mentalmente o mapa do dinheiro no Brasil e nele encontraremos um lugar onde há todas as modalidades possíveis de dinheiro (São Paulo), e outro onde a única modalidade de dinheiro possível é o dinheiro-moeda (um ponto isolado no estado mais pobre). (Santos, 1999, p. 10).

Nesse sentido, o território também pode ser contextualizado segundo suas desigualdades, tendo em vista que o dinheiro não interfere da mesma forma em todos os lugares. Assim, o território, num primeiro momento, administrava o dinheiro. Atualmente, o dinheiro rege e até controla o território, o que gera grande instabilidade e mutabilidade ao território. Santos (1999), afirma que:

“O conteúdo do território mudou, fundamentalmente, com a globalização, seja o conteúdo demográfico, o econômico, o fiscal, o financeiro, o político. O conteúdo de cada fração do território muda rapidamente. Essa instabilidade e nervosismo atuais do território são a representação empírica do nervosismo, da nervosidade, da impaciência e do vulcanismo da nação”. (Santos, 1999, p. 12).

Dado esse nervosismo, a desagregação, a desconstrução do território, como o território brasileiro por exemplo, é visível de modo que se chega a afirmar que o País se tornou ingovernável,

tanto em nível de estado, de nação e até de município, sendo essas as conseqüências diretas do dinheiro sobre o território.

Assim, a emergência da questão territorial nasce das desigualdades do espaço e a distribuição das populações dentro dos limites do Estado, segundo a alegação de que seus representantes declaravam que a natureza concedeu-lhes os limites de seu território. Nessa concepção, o território é resultado da apropriação coletiva do espaço por um grupo.

Há a vertente que liga o território a soberania, implementada por um Estado. Nesse sentido, a idéia de território se mescla com controle, sendo aceita, uma vez que está vinculada a soberania. Nessas duas concepções, território está ligado à apropriação e poder. Pode-se entender que, nesse contexto, o território nasce das estratégias de controle necessárias a vida social, o que leva a referendar a idéia de soberania, novamente.

Brunet et al., (1992) entende território da seguinte forma:

“O território diz respeito à projeção sobre um espaço determinado de estruturas específicas de um grupo humano, que inclui a maneira de repartição, gestão e ordenamento desse espaço”. (Brunet et al., 1992, p. 436).

Nessa definição, o território é visto como um receptor das ações humanas, no sentido de explicitar o ordenamento territorial sobre o espaço. Claval (1999), explicita que o território “constitui uma categoria fundamental de toda estrutura espacial vivida, a classe espacial”. Nesse mesmo ensaio, o autor, ao focar a questão do território e identidade, confronta o uso dos conceitos de espaço e território, mostrando que:

“A consideração da dimensão territorial traduz uma mutação profunda na abordagem geográfica: falar em território em vez de espaço é evidenciar que os lugares nos quais estão inscritas as existências humanas foram construídos pelos homens, ao mesmo tempo pela sua ação técnica e pelo discurso que mantinham sobre ela”. (Claval, 1999, p. 11).

Tendo em vista que o território é um ente vinculado ao Estado, como foi explicitado anteriormente, cabe ressaltar este como um dos principais agentes de produção do território. De forma semelhante, os países da América Latina, especialmente o Brasil, eram colônias de exploração, atendendo Portugal nas demandas por matéria-prima, consolidando pela agricultura

escravista de exportação, apresentando, assim, territorialmente falando, aspectos essencialmente predatórios, extensivos e móveis. Esse foi o legado deixado pela economia portuguesa, tendo em vista que o território foi moldado para atender essas “exigências”. Tratava-se de uma economia desarticulada, essa economia vigente não exportava excedentes e importava complementos de sua produção como é natural. Com a independência, em 1808, é que o Brasil se libertou desse martírio comercial, entretanto, a grande entrada de produtos importados colocava o País diante de crises financeiras e isso se estendeu por toda a primeira metade do século XIX. A partir de 1824, o país entra em sua fase de capitalismo industrial, o que incrementou a entrada de recursos estrangeiros, empréstimos públicos e atividades comerciais. Tem-se um incipiente início da expansão urbana no país e a conseqüente reestruturação do território. O período delimitado de 1890 a 1945, notabilizado pela importação de bens de produção, ajudou a configurar uma rede de economias regionais relativamente independentes. A partir de 1945, há a importação de capitais e de tecnologia, resultando numa economia nacional, entretanto regionalmente localizada, notadamente na região sudeste do Brasil. Nesse período, após a segunda guerra mundial, é que a ação do Estado se faz mais visível, de modo a consolidar o planejamento territorial como metodologia controladora de uso do território buscando melhor uso, ocupação e desenvolvimento. Leite (1994), coloca que:

“A associação entre industrialização, urbanização e planejamento territorial marcou a concepção e a aplicação de modelos de gestão do território que procuravam responder às necessidades impostas pela nova organização sócio-econômica mundial”. (Leite, 1994, p. 55-56).

A década de 60 foi entendida por muitos como a preparação para a expansão econômica que foi vista entre os anos de 1968 e 1974, onde a dinâmica da produção se refletiu em todo o território, dado a integração entre os setores (agrícola, industrial e de serviços) e esferas (produção, distribuição e consumo). (Leite, 1994). A década de 70 assiste a grandes intervenções estatais no território, o que Leite (1994) analisa:

“Na segunda metade da década de 70, teve lugar a reciclagem do setor energético, o distanciamento da fronteira agrícola e a descentralização das atividades econômicas. A identificação de novos setores prioritários, além do industrial, para a intervenção governamental, resultou numa maior necessidade de investimentos em infra-estrutura. O Estado tornou-se o

grande promotor da modernização e o crescimento do período do “milagre”, que teve as suas diretrizes emanadas da esfera federal, resultou na implantação de programas especiais de gestão regional e em projetos de assentamento setorial, como o Proterra, Polonoeste, Polocentro, Provárzea, etc”. (Leite, 1994, p. 80).

Dados essas intervenções, o território brasileiro já se encontrava com as feições atuais, unificado e organizado.

Já Silveira e Santos (2001), num esforço de periodização de desenvolvimento do território brasileiro, visualizam três fases:

O primeiro período seria o do grande domínio da natureza, denominado de “meio natural”. Nas palavras desses autores, esse meio assim está definido:

“O primeiro período é marcado pelos tempos lentos da natureza comandando as ações humanas de diversos grupos indígenas e pela instalação dos europeus, empenhados todos, cada qual a seu modo, em amansar esses ritmos. A unidade, então, era dada pela natureza, e a presença humana buscava adaptar-se aos sistemas naturais. Num período pré-técnico, a escassez era a dos instrumentos artificiais necessários ao domínio desse mundo natural”. (Silveira e Santos, 2001, p. 27).

Um segundo momento, nessa reconstituição, está denominado como “meio técnico” que já se percebia a entrada de diversas técnicas na construção da história de usos do território nacional, sendo assim definida:

“Uma segunda fase é a dos diversos meios técnicos, que gradualmente buscam atenuar o império da natureza. A mecanização seletiva desse conjunto de “ilhas” que era o território exige que se identifiquem subperíodos. As técnicas pré-máquina e, depois, as técnicas da máquina – mas apenas na produção – definem o Brasil como um arquipélago da mecanização incompleta. Mais tarde, com a incorporação das

máquinas ao território (ferrovias, portos, telégrafo), estaríamos autorizados a apontar um meio técnico da circulação mecanizada e da industrialização balbuciante, caracterizado também pelos primórdios da urbanização interior e pela formação da região concentrada”. (Silveira e Santos, 2001, p. 27).

Como já foi explicitado, no período compreendido logo após a segunda guerra mundial, a ação do Estado se faz preponderante sobre o território de modo a consolidar o planejamento territorial como ferramenta de integração. Há o “borbulhar” da malha ferroviária e rodoviária no País, além do advento da industrialização. Isso integra o território, entretanto, a região sudeste se sobressai diante das outras regiões do País.

O terceiro período é o denominado de “meio técnico-científico-informacional”. Esse meio é o que atua no território atual, advindo da globalização. Trata-se de um período que se iniciou na década de 70, mas que não é homogêneo em todo o País. Para os autores, esse meio é definido como:

“O terceiro grande período é a construção e a difusão do meio técnico-científico-informacional. Cabe, todavia, diferenciar uma primeira fase, um período técnico-científico, no Brasil dos anos 70, caracterizou-se, entre outros aspectos, por uma revolução das telecomunicações [...] O novo meio geográfico (técnico-científico-informacional) permanece circunscrito a algumas áreas. Já com a globalização, informação e finanças passam a configurar a nova geografia, distinguindo os lugares segundo a presença ou a escassez de novas variáveis - chave. Com o meio técnico-científico-informacional, agravam-se as diferenças regionais e aumenta a importância da Região Concentrada com a hegemonia paulista, mas também a partir da ocupação de áreas periféricas com produções modernas”. (Silveira e Santos, 2001, p. 28).

Portanto, é nesse período que o território sofre substanciais mudanças, em virtude de inúmeros acréscimos, infra-estruturas das mais variadas, aeroportos, usinas, obras de telefonia fixa e móvel, refinarias, dutos, interligações no País, dentre outras. A informação, nessa concepção, é

entendida como recurso que pode ser escasso em algumas regiões e abundantes em outras.

Percebe-se, portanto, a segmentação do território brasileiro em função de aptidões aos produtos “mundiais”. A interligação do território é descortinada como imprescindível à entrada e saída de produtos e mercadorias, propiciando a guerra fiscal ou a guerra dos lugares. Santos (1997a) afirma que atualmente não basta produzir, é indispensável por a produção em movimento, pois agora é a circulação que preside a produção.

Silveira e Santos (2001) alertam para a distinção entre território e espaço, tendo em vista que a discussão central seria de que o território viria antes do espaço e, para outros seria o inverso. Para esses autores o território é entendido geralmente como uma extensão apropriada e usada. Num sentido mais delimitado, seria definido como:

“O território é um nome político para o espaço de um país. Em outras palavras, a existência de um país supõe um território. Mas a existência de uma nação nem sempre é acompanhada da posse de um território e nem sempre supõe a existência de um Estado. Pode-se falar, portanto, de territorialidade sem Estado, mas é praticamente impossível nos referirmos a um Estado sem território. (Silveira e Santos, 2001, p. 19).

Nesse ponto, surge a questão da real importância do território, se como ente físico ou como ente social, já que se percebe que o território é uma das principais temáticas da história da humanidade e dos países como um todo. Silveira e Santos (2001) afirmam que:

“O território, em si mesmo, não constitui uma categoria de análise ao considerarmos o espaço geográfico como tema das ciências sociais, isto é, como questão histórica. A categoria de análise é o território utilizado. A partir desse ponto de vista, quando quisermos definir qualquer pedaço do território, deveremos levar em conta a interdependência e a inseparabilidade entre a materialidade, que inclui a natureza, e o seu uso, que inclui a ação humana, isto é, o trabalho e a política”. (Silveira e Santos, 2001, p. 247).

Assim, vislumbra-se um território que é produto e produtor, ou seja, os sistemas de fixos e fluxos interagindo constantemente. Esses sistemas nos mostram as ações passadas e presentes, de

modo que um não pode ser analisado sem o entendimento do outro, assim como as análises do território, que devem ser sobre o território utilizado, considerando, no caso do Brasil, principalmente sua extensão territorial, unindo a materialidade territorial e as características das ações sobre esse território.



## CAPÍTULO 2 – AGENTES MODELADORES DO ESPAÇO URBANO

Como a temática central deste estudo é analisar os impactos ambientais gerados por uma determinada ocupação urbana, cabe aqui analisar, mais detalhadamente, o que é esse espaço urbano e quais agentes o (re)produzem, sendo este o objetivo principal deste capítulo.

Nesse sentido, Carlos (1994), salienta o uso do solo urbano como principal característica da reprodução do espaço urbano:

“A reprodução do espaço urbano recria constantemente as condições gerais a partir das quais se realiza o processo de reprodução do capital. Se de um lado aproxima a indústria, as matérias-primas (e auxiliares), os meios de circulação (distribuição e troca de mercadorias produzidas), a força de trabalho e o exército industrial de reserva, de outro lado “aproxima” pessoas consideradas como consumidoras”. (Carlos, 1994, p. 83).

Todas essas condições são criadas e executadas na cidade já que ela concentra a população, os instrumentos de produção, necessidades, atividades, serviços, infra-estrutura, mão-de-obra, mercadorias, dentre vários outros elementos constituintes. A cidade é o espaço do viver, das relações e dos conflitos sociais. Ao mesmo tempo que representa um dado meio de produção e reprodução do sistema vigente, ela é uma forma de apropriação do espaço urbano produzido. Pode-se, assim, argumentar que a cidade é condição, meio, produto, produtora e um processo. Condição porque ela pode, ou não, reproduzir determinado modo de produção; meio porque é nela que acontece essa reprodução; produto porque tem um valor de uso e de troca, assim torna-se mercadoria; produtora porque na condição para a produção gera capital fixo e processo porque é nela que todos os itens acima citados se desenrolam.

Carlos (1994) mostra que as relações e desenvolvimento de uma cidade não se restringem apenas a ocupação de um determinado espaço:

“O ser humano necessita, para viver, ocupar um determinado lugar no espaço. Só que o ato em si não é meramente o de ocupar uma parcela do espaço; ele envolve o ato de produzir o lugar. Tal necessidade advém do fato de se ter que suprir as condições materiais de existência do ser humano, da produção

dos meios de vida, que variam de acordo com o desenvolvimento das forças produtivas (que traz implícita a (re)produção do espaço). Nesse sentido a história tem uma dimensão espacial e emerge no cotidiano das pessoas através do modo de vida urbano. O urbano, como produto da produção e reprodução dos seres humanos, é produto histórico, ao mesmo tempo que é realidade presente e imediata. A produção espacial realiza-se no cotidiano das pessoas e aparece como forma de ocupação e/ou utilização de um determinado lugar num momento específico”. (Carlos, 1994, p. 85-86).

Já na concepção de Corrêa (1989), o espaço urbano possui cinco feições a destacar. A primeira é de que o espaço urbano é fragmentado. Ora, se a cidade é composta, principalmente, pelos diferentes usos que se dá ao seu solo, industrial, comercial, residencial, etc e esses usos definem as áreas, pode-se dizer que trata-se de um espaço fragmentado. A segunda feição é de que, ao mesmo tempo que é fragmentado, o espaço urbano é também articulado. Articulado pois, as áreas de uma cidade se interligam, as pessoas se comunicam, as trocas fazem essa articulação. A terceira feição do espaço urbano diz respeito a ele ser um reflexo da sociedade. Isso é corroborado pelas formas espaciais advindas do passado e das formas atuais desse espaço urbano. A quarta feição do espaço urbano aponta para o fato dele ser um condicionante da sociedade. Segundo o autor, “o condicionamento se dá através do papel que as obras fixadas pelo homem, as formas espaciais, desempenham na reprodução das condições de produção e das relações de produção”<sup>1</sup>. Por fim, a quinta feição do espaço urbano diz respeito a ele ser o cenário das lutas sociais, já que a cidade é o lugar onde as pessoas efetivamente vivem.

Cabe ressaltar algumas indicações que essas feições nos permitem concluir. Estando inserido num cenário capitalista de acumulação, o espaço urbano é desigual, tendo como prova dessa afirmação, por exemplo, a segregação residencial. Outro ponto é o alto caráter de mutabilidade do espaço urbano, dado as várias dinâmicas sociais que envolvem a sociedade com o decorrer da história.

Assim, Corrêa (1989), conceitua o espaço urbano como:

“O espaço urbano capitalista é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço”. (Corrêa, 1989, p. 11).

---

<sup>1</sup>Corrêa, 1989, p. 08-09.

Dadas essas conceituações do espaço urbano, a pergunta que emerge é a de que como é produzido esse espaço urbano? Quem o produz? Por que o produz?

Inicialmente, cabe ressaltar que se tratam de agentes com objetivos pré-definidos, concretos. As ações desses agentes, ora são interdependentes, ora convergentes, ora conflituosas, baseadas na acumulação de capital, na posse e no controle do uso da terra urbana. Suas ações, quase sempre, reconfiguram a cidade, social ou economicamente, ou seja, formas e funções espaciais podem ser alteradas quando esses agentes se fazem visíveis.

Entretanto, as ações desses agentes não se fazem a bel prazer, elas são reguladas. Porém é uma regulação anacrônica, já que permite o atendimento de interesses desse ou daquele agente. Por fim, ressalta-se que as ações desses agentes variam de acordo, muitas vezes, com o cenário econômico e social.

Tendo em vista a variabilidade de atores que interagem no processo de construção do espaço urbano, cabe analisar cada um deles, de modo a obter a totalidade de sua produção e (re)produção.

## **2.1.OS PROPRIETÁRIOS DOS MEIOS DE PRODUÇÃO**

Como meios de produção, entende-se as grandes indústrias e as grandes empresas comerciais. Assim, percebe a importância desses agentes no cenário urbano, já que são grandes consumidores do espaço urbano. Ora, as atividades desses agentes demandam uso de extensos, e baratos, terrenos para consecução de suas atividades, geralmente junto à rodovias, ferrovias, portos e também acessível para seus clientes. Para os proprietários dos meios de produção, o solo urbano deve atender a necessidades logísticas e também necessidades físicas.

Na busca do atendimento dessas necessidades, os proprietários dos meios de produção tem seus interesses diretamente conflitantes com o proprietário da terra urbana. Esse conflito diz respeito, principalmente, a especulação imobiliária. De um lado, os proprietários dos meios de produção buscando espaços amplos e baratos, de outro, os proprietários da terra urbana especulando, visando aumentar a valorização de seu bem. Percebe-se, assim, a complexidade da relação na obtenção de terras urbanas pelos proprietários dos meios de produção, tendo em vista que a especulação imobiliária não lhes interessa, porém, é preponderante para os proprietários da terra urbana. Esse aumento do preço da terra, gerado pela especulação imobiliária, impacta duplamente para os proprietários dos meios de produção. Primeiro, nos custos para uma possível expansão; segundo nos salários da força de trabalho, já que essa especulação aumenta o preço da terra também para os trabalhadores, que reivindicarão aumento de salários. Esse aumento, caso concedido, incidirá sobre o lucro da empresa.

Corrêa (1989) ressalta esse conflito, destacando:

“A especulação fundiária não é de interesse dos proprietários dos meios de produção. Interessa, no entanto aos proprietários fundiários: a retenção de terras cria uma escassez de oferta e o aumento de seu preço, possibilitando-lhes ampliar a renda da terra. Essa prática gera conflitos entre proprietários industriais e fundiários”. (Corrêa, 1989, p. 14).

Esse conflito, geralmente, é solucionado mediante pressões dos proprietários dos meios de produção ao Estado. Essas pressões sugerem implantação de infra-estrutura, desapropriação de terras e políticas habitacionais para a população diretamente envolvida.

Corrêa (1989), mostra como a ação de um setor atua na configuração do espaço urbano:

“Nas grandes cidades onde a atividade fabril é expressiva, a ação dos proprietários industriais leva à criação de amplas áreas fabris em setores distintos das áreas residenciais nobres onde mora a elite, porém próximas as áreas proletárias. Deste modo a ação deles modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra”. (Corrêa, 1989, p. 15).

Depreende-se, portanto, a altivez dos proprietários dos meios de produção na configuração do espaço urbano, uma vez que, constantemente, esses agentes articulam-se para a consecução de seus objetivos “espaciais” e sua localização, e realocização, influenciam diretamente na configuração do espaço urbano, advindo daí sua importância. Essa influência, que outrora configurava o espaço urbano dos grandes centros, tais como São Paulo, Rio de Janeiro, atualmente se visualiza na busca desses agentes para instalar-se em cidades pequenas e médias, dado alguns incentivos fiscais e benfeitorias oferecidas pelo Estado. No Brasil, os estados da Bahia e Paraná são exemplos dessa “nova” expansão, de modo que esses agentes estão modelando não só o espaço urbano dos grandes centros, mas também de cidades interioranas.

## **2.2.OS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS**

Esse agentes atuam no espaço urbano visando obter a maior rentabilidade no uso da terra. Dado que a terra urbana tem maior valor do que a terra rural, estes agentes se mobilizam

objetivando a transformação de áreas rurais em urbanas. O interesse inicial recai sobre a periferia agrícola, uma vez que os proprietários fundiários anseiam transformá-la em urbana, o que gerará, por consequência, valorização fundiária. Entretanto, essa passagem de área rural para área urbana não é simples, conforme assinala Corrêa (1989):

“A passagem da terra agrícola para terra urbana, no entanto, é mais complexa, envolvendo diferenciais de demandas de terras e habitações, de direção em que esta transformação se verifica e das formas que ela assume [...] A demanda de terras e habitações depende do aparecimento de novas camadas sociais, oriundas em parte de fluxos migratórios e que detém nível de renda que as torne capacitadas a participar do mercado de terras e habitações. Depende também das possibilidades de remuneração do capital investido em terras e operações imobiliárias. E depende ainda da política que o Estado adota para permitir a reprodução do capital, como reforço do aparelho do Estado pelo aumento do número de funcionários e através da ideologia da casa própria”. (Corrêa, 1989, p. 17).

Essa passagem de rural para urbano depende, primordialmente, da estrutura agrária, geomorfológica e dos futuros usos a serem dados à área. Áreas rurais, passíveis de especulações, tendem a facilitar esse processo. Já áreas alagadiças, por exemplo, tendem a dificultar o processo de valorização fundiária almejado por estes agentes.

Estes agentes também desencadeiam outros processos de valorização fundiária. Trata-se de uma espécie de reconfiguração de áreas, com tratamento diferenciado a bairros antes abandonados, ou seja, uma remodelação, ou maquiagem de uma determinada área, juntamente com campanhas publicitárias, visando dar um novo status a um determinado bairro, de modo que, o objetivo principal é a valorização fundiária. Neste ponto, cabe ressaltar que estes agentes, nesse momento, também agem como promotores imobiliários, pois ao mesmo tempo que detém a posse da terra, também constroem, loteiam, fracionam. Percebe-se que não há interesse do proprietário fundiário transformar-se em promotor imobiliário, entretanto, no fracionamento é que o proprietário fundiário obtém uma valorização maximizada.

Corrêa (1989), ressalta alguns casos notórios da realidade brasileira:

“No Brasil os exemplos de ex-periferias urbanas enobrecidas são numerosas. Nas cidades litorâneas localizam-se junto ao mar, como no Rio de Janeiro, em Salvador, Recife e Fortaleza. Bairros, como Copacabana, Ipanema, Barra da Tijuca, Barra, Itapoã, Boa Viagem e Aldeota já foram, num passado mais ou menos distante, periferias urbanas: agora são bairros de status, frutos de valorizações fundiárias”. (Corrêa, 1989, p. 18).

Por fim, nota-se que esses agentes, assim como os proprietários dos meios de produção, também se mobilizam junto ao Estado, no sentido de interferir nas legislações que regem o uso do solo. A pressão junto ao Estado visa, principalmente, a alocação de infra-estruturas, tendo em vista a valorização fundiária.

### **2.3.OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS**

Corrêa (1989), define estes agentes como sendo os executores e/ou responsáveis pelas seguintes fases na modelação do espaço urbano:

- Da incorporação, tarefa principal, que diz respeito as decisões de quem vai operacionalizar a construção do empreendimento, estratégias de divulgação, venda, etc, ou seja, consiste em realizar a administração do capital desde o início até o imóvel propriamente dito;
- Pelo financiamento para a compra do lote e à construção. Essa etapa é planejada conjuntamente entre incorporadores e investidores;
- Pela realização dos estudos técnicos que abordará a viabilidade no processo de construção, aí se inserem arquitetos, economistas;
- Pela construção do imóvel;e
- Pela comercialização do imóvel, o que inclui corretores, gerentes de vendas, campanhas publicitárias, dentre outras atividades ligadas ao marketing. É a transformação do capital-imóvel em capital-dinheiro acrescido, obviamente, de lucros.

Cabe ressaltar que, como acima descrito, as atividades executadas pelos promotores imobiliários parecem simples, entretanto, são esses agentes que efetivamente configuram o espaço urbano, operacionalizando as alterações sociais em alterações físicas do espaço urbano. As tarefas dos promotores imobiliários envolvem uma série de outros setores. Por exemplo, na etapa de construção do imóvel, haverá contratações de outras firmas responsáveis por fornecimento de cimento, para fornecimento de mão-de-obra, contratação de agências de publicidade, gráficas, etc,

etc. As atividades desenvolvidas pelos promotores imobiliários se transversalizam.

Corrêa (1989), salienta a complexidade das operações executadas por esses agentes:

“Estas operações vão originar diferentes tipos de agentes concretos, incluindo o proprietário-construtor do terreno, uma agente clássica e que ainda persiste produzindo poucos e pequenos imóveis, as firmas exclusivamente incorporadoras, aquelas que se especializam na construção ou em uma etapa do processo produtivo, como a concretagem de cimento, outras que incorporam e constroem, outras mais especializadas na corretagem e aquelas que concentram em suas mãos todas as operações: algumas destas últimas controlam também outras atividades fora do setor fundiário imobiliário”. (Corrêa, 1989, p. 20).

Os promotores imobiliários podem ser identificados também como proprietários fundiários<sup>1</sup> que atuam transversalmente; há investidores que acreditam ser a atividade imobiliária altamente rentável e a empresários que, visando diversificar negócios, fundam incorporadoras. Grandes bancos e o Estado também são identificados como promotores imobiliários.

Convém salientar que os promotores imobiliários não estão particularmente interessados na produção de imóveis populares. Isto se deve, essencialmente, a baixa renda das camadas populares, dado a pequena taxa de lucro que será obtida num cenário capitalista de acumulação e, estes atores, assim como os proprietários fundiários, buscam maior renda possível. A estratégia dos promotores imobiliários se direcionam à produção de imóveis / bairros de alto padrão de luxo, visando atingir as classes que dispõem de mais recursos.

A ação destes agentes se verifica no espaço urbano pela elevação dos preços da terra urbana, além da criação de bairros de alto status; configura-se também na demanda por segurança, meios de transporte eficientes e questões de acessibilidade aos bairros, ou seja, bairros com localização privilegiada, além de variáveis como rios, lagoas, bosques, criados ou não pelos promotores para funcionar como atrativos aos futuros compradores. Estes atores também modelam o espaço urbano no sentido de manter e/ou criar novos bairros, dado o inchaço de certas áreas centrais, o que reforça a divisão de classes dentro do espaço urbano. Corrêa (1989), ressalta essa problemática:

---

<sup>1</sup>Nesse ponto percebe-se a convergência dos interesses dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários. Um agente, o proprietário fundiário, também se responsabiliza por executar atividades pertinentes dos promotores imobiliários, tais como, construções, loteamentos e fracionamentos. Nesse caso, o agente procura obter maior renda e valorização fundiária controlando todas as etapas. Percebe-se a convergência e a ligação desses dois agentes também com o setor da construção civil. (Corrêa, 1989).

“A atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. E, na medida em que outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada”. (Corrêa, 1989, p. 23-24).

A segregação sócio-espacial é, portanto, um dos principais reflexos da atuação dos promotores imobiliários no espaço urbano, ficando assim evidente que a setorização do mesmo se inclina a reproduzir a dualidade de classes do sistema capitalista. Será o marco regulador do Estado, que será abordado adiante, que irá fazer o contra-peso na produção do espaço urbano.

## **2.4.OS GRUPOS SOCIAIS**

Estes agentes, como os demais, exercem fortes pressões junto ao Estado. Ora, se estamos numa sociedade capitalista, é evidente que há diferenciações de classes, de rendas e demais aspectos ligados ao cenário capitalista de acumulação. A habitação, também, se insere nesse cenário, uma vez que o acesso a ela é seletivo: nem todos tem renda suficiente para pagar ao menos um aluguel, quanto mais para adquirir um imóvel. Os que tem uma renda monetária que possibilite ao menos um financiamento, encontram enormes dificuldades para executá-lo e cumpri-lo. Nesse cenário, insuflam ocupações irregulares e favelas nas cidades brasileiras. São nesses cenários, de ocupações irregulares, favelas e cortiços que os grupos sociais são agentes produtores do espaço urbano, e o fazem de forma independente em relação aos outros agentes. Essa modelação do espaço urbano, por parte dos grupos sociais, se dá num caráter de sobrevivência e também como uma forma de resistência. Sobrevivência muitas vezes por estarem excluídos das ações do Estado dentro da política habitacional e resistência pelo fato destes agentes almejarem mostrar o interesse pelo acesso à cidade, resistência essa muitas vezes acompanhadas de mobilizações em massa.

A localização das áreas ocupadas por estes agentes, inicialmente, podem parecer díspares, entretanto, há uma lógica, tendo em vista que sua ação se operacionaliza visando solucionar dois problemas críticos: o da habitação e o da acessibilidade ao local de trabalho.

Nas ocupações irregulares, Corrêa (1989) mostra como se desenrola, geralmente, o processo de urbanização:

“A sua progressiva urbanização, até se tornar um bairro, resulta, de um lado, da ação dos próprios moradores que, pouco a pouco, durante um longo período de tempo, vão



melhorando suas residências, implantando atividades econômicas diversas. De outro, advém da ação do Estado, que implanta alguma infra-estrutura urbana, seja a partir de pressões exercidas pelos moradores organizados em associações, seja a partir de interesses eleitoreiros. Esta urbanização, contudo, desencadeia uma valorização que acaba por expulsar alguns de seus moradores e atrair outros”. (Corrêa, 1989, p. 31).

A complexidade das ações dos vários agentes que (re)produzem o espaço urbano, seus campos de atuação, convergências e conflitos foram aqui expostos e, dessa discussão se percebe, minimamente, práticas capitalistas de uso e ocupação do solo, visando sempre o lucro e a potencialização da renda a ser obtida através da terra urbana por parte dos três primeiros agentes expostos. Os grupos sociais, não detendo um capital substancial, ficam excluídos do processo, advindo daí o principal motivo de sua constituição buscando, assim, o atendimento de suas reivindicações para acesso à moradia, sejam elas para as camadas mais baixas ou médias.

A concepção capitalista acima citada não abarca o caráter social, trazendo consigo ocupações que, além de irregulares, estão intrinsecamente ligadas à questões de subnutrição, doenças, baixa escolaridade, desemprego, drogas e violência, isso ao se falar das populações de baixa renda que produzem o espaço urbano.

Para as populações de média e média alta rendas – e reside aí a peculiaridade de análise envolvida nesta pesquisa - as ocupações, também irregulares, trazem consigo níveis vergonhosos de transgressões às leis fundiárias, sensação de impunidade, proliferação de máfias de “grilagem” de terras e o desrespeito total ao meio ambiente, esse último, o aspecto central deste estudo.

## **2.5.O ESTADO E O ESPAÇO URBANO**

Este tópico tem como objetivo principal analisar como o Estado atua na organização sócio-espacial da cidade e do espaço urbano. Não se pretende aqui pormenorizar seu papel, dado que sua atuação é variável tanto no tempo como no espaço, refletindo cada sociedade, em cada época constituída. A ênfase a ser considerada será a mais atual possível, de modo a transparecer sua atuação no cenário atual.

Inicialmente, convém ressaltar o caráter transversal de atuação do Estado, tendo em vista que ele pode atuar na configuração do espaço urbano tanto como proprietário fundiário, como promotor imobiliário, como consumidor do espaço urbano, além de ser um agente de normatização

de uso e ocupação do solo e ser ele o principal agente de reivindicações dos grupos sociais. Moraes (2005), confirma o papel do Estado como agente de produção do espaço:

“O grande agente de produção do espaço é o Estado, por meio de suas políticas territoriais. É ele o dotador dos grandes equipamentos e das infraestruturas, o construtor dos grandes sistemas de engenharia, o guardião do patrimônio natural e o gestor dos fundos territoriais. Por estas atuações, o Estado é também o grande indutor na ocupação no território. Um mediador essencial, no mundo moderno, das relações sociedade-espaço e sociedade-natureza”. (Moraes, 2005, p. 140).

Em atenção aos grupos sociais, o Estado, visando atender às demandas desses grupos sociais, detém uma reserva de terras públicas para negociações, nesse ponto, atuando tanto como proprietário fundiário e/ou como promotor imobiliário. O estado também atua como promotor imobiliário quando atua em conjunto com órgãos financeiros para habitação, tais como COHAB, o extinto BNH, dentre outros.

A ação do Estado se faz mais correta e serena através da implantação de serviços públicos, aparelhos urbanos e benfeitorias sociais, tais como, estradas, fornecimento de água, esgoto, coleta de lixo, iluminação pública, criação de parques, etc. Também como agente regulador, através das normas de uso e ocupação do solo, zoneamentos, códigos de obras, etc se mostram também como atributos do Estado no que tange ao espaço urbano.

Corrêa (1989), assinala alguns instrumentos que o Estado dispõe para atuar no espaço urbano, à saber:

- Direito de desapropriação e precedência na compra de terras;
- Regulamentação do uso do solo;
- Controle e limitação dos preços das terras;
- Limitação da superfície da terra que cada um pode se apropriar;
- Impostos fundiários e imobiliários (variáveis, de acordo com critérios pré-definidos, tais como tamanho, localização, tipo de uso, dentre outros);
- Taxação de terrenos livres (o que acarretará, ao menos em tese, numa utilização mais uniforme do espaço urbano);
- Mobilização de reservas fundiárias públicas (alterando o preço da terra e induzindo espacialmente a ocupação);

- Investimento público na produção do espaço;
- Organização de mecanismos de crédito à habitação; e
- Pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção<sup>1</sup>.

Essas ferramentas, de que dispõe o Estado, são usadas, muitas vezes, de acordo com interesses particulares e/ou eleitoreiros, não sendo socialmente igualitária ou uniforme. Esse mesmo uso perpassa os conflitos, e também alianças, dos vários agentes modeladores do espaço urbano, o que privilegia interesses de classes dominantes e exclui determinados grupos, em dados períodos. Corrêa (1989), ressalta essa exclusão:

“É decorrente de seu desempenho espacialmente desigual enquanto provedor de serviços públicos, especialmente àqueles que servem à população, que o Estado se torna alvo de certas reivindicações de segmentos da população urbana”. (Corrêa, 1989, p. 25).

A ação do Estado, convém ressaltar, se desenrola em três níveis principais, o federal, o estadual e o municipal. E é no nível municipal que o Estado atua mais seletivamente, dado os interesses dominantes e o excesso de poder municipal sobre o espaço urbano. As elites locais, percebendo a rentabilidade dos capitais fundiários e imobiliários, reforçam a tradição latifundiária de uso e ocupação do solo. Os casos recorrentes nos estados do Maranhão e Bahia são exemplos práticos de uma configuração do espaço urbano segundo interesses de elites dominantes.

Assim, percebe-se que a atuação do Estado se notabiliza criando, quase sempre, condições para a reprodução de interesses capitalistas, viabilizando a reprodução das classes sociais, gerando, por consequência, segregação residencial e segregação social. Essa segregação se verifica pela seletividade de implementação dos aparelhos urbanos. Corrêa (1989), cita exemplos dessa atuação, tais como, a alocação de serviços de água e esgoto na zona sul carioca em meados da década de 70:

“Esta é a área melhor servida do espaço da cidade do Rio de Janeiro: ali reside um econômico e politicamente poderoso grupo social que teve seus imóveis mais valorizados – acessíveis, portanto, a grupos cada vez mais selecionados”. (Corrêa, 1989, p. 27).

Brasília é o exemplo prático dessa segregação, já que é visível a dualidade entre Plano Piloto

---

<sup>1</sup>Corrêa, 1989, p. 25.

e as cidades-satélites. Trata-se de um planejamento capitalista do Estado, onde há condições diferenciadas para reprodução das diferentes classes sociais, sendo esse o típico padrão da cidade brasileira com os “pobres” localizados nas periferias.

Em última análise, a atuação do Estado no espaço urbano se faz também via renovação urbana, expulsando pobres do grande centro, redirecionando assim, a segregação residencial. Nesse redirecionamento, o Estado ratifica a segregação e abre espaço para atuação do capital imobiliário, já que esse último pode realizar novos negócios na área onde residiam os pobres.

Nessa medida, procurou-se aqui dar uma pequena contribuição, mostrando como o Estado age, segundo a ótica do espaço urbano. É consenso que se trata de um dos principais atores dentro da temática urbana já que pode ser tanto consumidor do espaço urbano, proprietário fundiário, promotor imobiliário e agente regulador, entretanto, enquanto sua atuação reproduzir interesses capitalistas e/ou de classes dominantes, sua atuação continuará cada vez mais seletiva frente às diversas classes sociais, distante, portanto, da equidade social. E é essa seletividade que se perfaz na configuração do espaço urbano.

## CAPÍTULO 3 – MARCO REFERENCIAL ANALÍTICO

### 3.1.A EMERGÊNCIA DA QUESTÃO AMBIENTAL

A questão ambiental tem emergido no cenário mundial de forma não ocasional. Por uns, tem sido tratada de forma justa e responsável, por outros tem sido vista com uma irresponsabilidade um tanto quanto mórbida. A Geografia, nesse contexto, tem sido uma das ciências que tem abordado a questão ambiental de forma mais produtiva e benéfica, tendo em vista que desde os seus primórdios, elegeu-a como uma de suas principais preocupações.

Dentre os vários fatores de emergência da questão ambiental, Mendonça (2002) elegeu três fatores principais. O primeiro diz respeito ao caos da qualidade de vida da população. Dado o cenário de industrialização acelerado, essa qualidade de vida, em queda, foi contra as dinâmicas que compõem o meio natural que, por consequência, degradou o meio ambiente. Degradação essa que compromete, substancialmente, a qualidade de vida da população e isso é corroborado pelas alterações na qualidade do ar, da água, da extinção de inúmeras espécies de flora e fauna, dentre muitos outros fatores que poderiam ser aqui enumerados. O agravante principal dessa degradação constante é que um de seus principais vetores são os grandes centros urbanos. Nos grandes centros urbanos, rios, vales, vegetação “saem de cena” para dar lugar a construções das mais diversas, lixões, segregações sociais, etc.

A grande explosão demográfica e o consumismo, principalmente após a década de 50, tem criado grandes abismos sociais e, na medida em que se alastra por todo o globo, concentra cada vez mais renda e riquezas. Mendonça (2002), atenta para esse cenário:

“A gritante disparidade desses aspectos chega a relembrar as relações sociais da época da monarquia, agora com outro nome. A qualidade de vida do homem apresenta, neste final de milênio, uma queda sem limites, fato contraditório, pois é exatamente nesta fase de evolução da sociedade humana que se encontram marcados os principais progressos do ponto de vista da ciência e da tecnologia em toda a história da humanidade”.  
(Mendonça, 2002, p. 12).

O segundo fator elencado diz respeito ao alarmismo da mídia que é dado à questão ambiental. Ora, trata-se de alarmismo porque a mídia, com raras exceções, mostra queimadas,

acidentes nucleares, derramamentos de óleo, poluição como eventos ditos sobrenaturais. Trata-se, portanto, de um papel negativo exercido pela mídia, uma vez que acidentes ecológicos são divulgados de forma sensacionalista. E pior ainda é que a mídia atenta somente para esse tipo de evento quando os mesmos acontecem em áreas habitadas ou nos grandes centros.

Alguns desses eventos decorrem da dinâmica natural do planeta e devem deixar de ser tratados com sensacionalismo ou como “castigos divinos”. Contudo, grande parte dos problemas ambientais decorrem, sim, é da falta de um planejamento sustentável, para médio e longo prazos. Inundações, por exemplo, não são agravadas pelo excesso de chuvas, mas é na ausência de um planejamento de uso e ocupação do solo que diversas famílias têm suas casas e bens destruídos. Isso é visível nos grandes centros, pois há vários e vários casos de populações habitando encostas extremamente íngremes, próximas à canais fluviais, em áreas de geomorfologia altamente susceptível, dentre outros.

Assim, é visível que a mídia exerce um papel primordial no trato da questão ambiental. Mendonça (2002), entretanto, esclarece que:

“A ação da mídia, de maneira generalizada, tem contribuído pelo menos para permitir até ao mais desligado dos homens um pequeno contato com a temática ambiental e é dever de todo cidadão, sobretudo daqueles mais esclarecidos, tentar filtrar a carga negativa da informação aproveitando tudo o que for possível. É importante ter consciência de que, salvo exceções, a mídia tem um papel fundamental na manutenção do status de dominação cultural nos países não desenvolvidos”. (Mendonça, 2002, p. 16).

O terceiro fator para relevância da questão ambiental reside no papel exercido pelas ciências, pelas artes e pelas atividades políticas. É notório que cada uma dessas instâncias tem tratado diferentemente a questão ambiental.

A ciência tem tratado a questão ambiental de acordo com os diversos cenários históricos de cada época em tela. O que hoje se fala e se divulga em relação ao meio ambiente não é a mesma coisa do que era tratado há 30 anos atrás, por exemplo.

No que tange ao campo das artes, o meio ambiente era tratado, inicialmente, de forma contemplativa servindo somente de inspiração. Somente em épocas mais recentes é que artistas, músicos, pintores, etc tem usado a arte como forma de denúncia às agressões da sociedade contra a natureza.

No campo das atividades políticas, as atitudes demagógicas e, muitas vezes eleitoreiras, comprovam o trato desse tão poderoso setor da sociedade relacionado à questão ambiental. Muitos desses atores, sob o olhar de eleitores elegem a problemática ambiental como plataforma de governo sem, no entanto, executá-la de fato. Apenas objetivam angariar a maior quantidade de votos possíveis. Mendonça (2002), ressalta esse cenário:

“Proferindo discursos de cunho também ecológico, muitos governantes têm se elegido nos mais diferentes países, principalmente naqueles em desenvolvimento. E como não há uma cobrança mais direta da sociedade organizada, os dirigentes nada, ou quase nada, tem feito em prol de um ambiente mais sadio para o planeta em geral e para a população mais afeta a seu governo”. (Mendonça, 2002, p. 17).

O século XX é marcante em vários sentidos mas, para a ciência ambiental e sua emergência, foi este um século de vários eventos, em nível global, que marcaram profundamente a economia, sociedade, política, ciência, tecnologia, relações entre países, etc.

A Segunda Guerra Mundial pode iniciar esta argumentação, uma vez que, o impacto que esse conflito armado gerou e os questionamentos que se fizeram acerca das condições para se estabelecer a paz mundial, sua importância no século XX é crucial. Mas é o pós-guerra que nos remete à questão ambiental: depois desse evento, a demanda por recursos naturais aumenta substancialmente, por exemplo, para a reconstrução de áreas destruídas. A partir daí, nasce, não só a preocupação em manter a paz, mas uma relativa preocupação com o meio ambiente. Mendonça (2002) atesta essa concepção:

“Após o grande conflito nascem, de maneira gradual e lenta, algumas iniciativas na Europa e Estados Unidos com o objetivo de preservar o meio ambiente [...] Estava criada a base para o nascimento dos movimentos ecológicos que também lutam pela paz a partir dos anos 50, tendo seu apogeu nos anos 60 e 70. Pode-se dizer, em linhas gerais, que as primeiras grandes manifestações sociais relativas à preocupação com o meio ambiente foram estas decorrentes do pós-guerra”. (Mendonça, 2002, p. 34).

Outro evento que vem desencadear a emergência da questão ambiental diz respeito ao

imperialismo norte americano no pós-guerra, onde se nota a bipolarização mundial em dois blocos, um socialista, representado principalmente pela ex-URSS e outro capitalista, representado pelos Estados Unidos. O que mais se assentou no cenário mundial foi o bloco capitalista que se ramificou por vários países, principalmente nos subdesenvolvidos. Baseado numa estrutura de dominação cultural e ideológica, além de uma indústria exploradora e dilapidadora dos recursos naturais dos países subdesenvolvidos, esse bloco explora recursos naturais a exaustão. Assim, argumenta-se que pode residir aí a atual degradação ambiental dos países ditos subdesenvolvidos, tendo em vista que esses países foram “forçados” a abrir mão de seus recursos naturais para se inserirem na dinâmica capitalista global. Ainda nesse período, o bloco capitalista “exportou” inúmeras indústrias poluentes, lixo (urbano e industrial) para, principalmente, países da América latina e África. Mendonça (2002), relata que:

“Em busca de acréscimo da produtividade em matérias-primas muito se destruiu em termos de sociedade e de ambiente dos países subdesenvolvidos ou em desenvolvimento, e a industrialização – que neles deveria promover desenvolvimento social – acabou por garantir a situação de dependência atual onde estão presentes desemprego, analfabetismo, êxodo rural, epidemias, violência, subnutrição, degradação ambiental, etc. e onde a luta em defesa do meio ambiente não consegue – e por coerência nem deveria – suplantar lutas por direitos básicos de vida e de cidadania”. (Mendonça, 2002, p. 38).

Esse último fator, destacado por Mendonça, que a luta ambiental não se sedimenta em países subdesenvolvidos, é um fator-chave para as dificuldades de implantação de um movimento ambiental potencializado nos países subdesenvolvidos, ou seja, como se falar em preservação, recuperação e desenvolvimento sustentável para cidadãos que sequer têm onde morar ou o que comer em seu dia-a-dia?

O terceiro evento para eclosão da questão ambiental diz respeito à alarmante explosão demográfica nas décadas de 60 e 70 – mesmo com as baixas da Segunda Grande Guerra – que veio a eclodir na atividade urbana, fruto de um êxodo rural sem precedentes. O fenômeno da explosão demográfica descortinou fatores bons e ruins. Os ruins dizem respeito, principalmente, a desigual distribuição de renda, não só em nível nacional mas, sobretudo, em escala internacional. Os aspectos positivos dizem respeito a um alto desenvolvimento da medicina, o que aumentou a



expectativa de vida das populações como um todo.

Mendonça (2002), mostra como a explosão demográfica veio suscitar o debate da questão ambiental:

“O mito da explosão demográfica foi utilizado para várias formas de dominação, porém serviu, sobretudo, para chamar atenção da sociedade para o fato de que a Terra e os seus recursos eram finitos, o que até então não estava entre as preocupações mais importantes. A partir desta constatação os demógrafos, os economistas e os muitos estudiosos da relação populacional e recursos passaram a calcular quantos milhões de seres humanos o planeta ainda poderia suportar. Diretrizes e propostas das mais variadas concepções foram elaboradas, boa parte delas versando sobre a premência de se desenvolver planos de controle populacional dentro dos países não desenvolvidos, sem se preocupar, porém, com a questão da distribuição da riqueza”. (Mendonça, 2002, p. 40).

Nesse ponto se percebeu que o ritmo com que se exploravam os recursos naturais era muito mais rápido do que o ritmo com que a natureza poderia se restabelecer e isso contribuiu, substancialmente, para a eclosão das lutas ecológicas.

Um quarto evento acerca da emergência da questão ambiental a ser ressaltado perpassa pelos acontecimentos ocorridos nos anos 60 e 70 no continente africano. Nesse período, as grandes secas que assolaram o referido continente, principalmente para as populações residentes nas proximidades do deserto do Saara, serviu de alerta para todo os habitantes do planeta Terra. A expansão da fronteira populacional contribuiu fortemente para a debilitação daquele ecossistema, já fragilizado, por ser desértico. A expulsão das populações nativas para essas áreas desérticas, em decorrência dos países imperialistas em sua busca por matérias-primas mais baratas, aliado à busca de novos mercados consumidores, desconfigurou todo o território africano e também a dinâmica natural do continente. O que presenciamos foram cenas que mereceram repúdio, tendo em vista que, enquanto europeus e norte americanos se “desenvolviam e cresciam”, crianças africanas morriam de fome quase que diariamente.

Mendonça (2002) analisa esse período:

“As contradições sociais observadas naquele momento também se constituíram em armas que reforçaram as lutas pela vida com qualidade; pelo ambiente sadio; pelo direito de todos a uma vida melhor. Em termos gerais, o problema africano serviu para denunciar o estado de coisas que estava se alastrando por todo o mundo, sobretudo o agravamento das condições de subdesenvolvimento, o que significava uma ameaça quanto às questões ambientais globais”. (Mendonça, 2002, p. 43).

Dado esse cenário, surgem os movimentos sociais, esse o quinto fator a ser destacado acerca da emergência da questão ambiental. Vários movimentos existiram no período de maior emergência da questão ambiental, entretanto, os movimentos ligados ao meio ambiente atingiram com maior preponderância os jovens. Nos anos 60 e 70 um dos mais marcantes foi o movimento hippie, uma vez que ia na contramão de regras e imposições, além de pregar uma volta à natureza, retorno ao campo, o fim do consumismo desenfreado. Isso era totalmente o contrário do que preconizava o “american way of life” ou o “modo de vida americano”, totalmente mecanizado, eletrotécnico e consumista que ia se impondo desde então. Talvez essa contramão do movimento hippie explique porque o mesmo foi tão fortemente combatido.

Ainda nos anos 60, surgem os movimentos estudantis em vários países. Na França, o movimento denominado “maio de 68”, foi um dos mais visíveis, tendo em vista ter assegurado à jovens acadêmicos liberdade dentro das instituições de ensino, o que renovou, de certa forma, o processo ensino-aprendizagem. Os grandes movimentos sociais surgiram, na sua maioria, nos centros acadêmicos, baseado em ideais de liberdade e participação social como base para mudanças sociais.

Já no Brasil, muito pouco se avançou em termos de democratização do ensino, apesar de tentativas bastantes plausíveis e de direito. O golpe militar, a época, veio a suprimir tais tentativas.

Em nível global, em 1972, com a realização da Primeira Conferência Mundial do Desenvolvimento e Meio Ambiente, em Estocolmo, tem-se um dos mais importantes eventos para institucionalização e tratamento das questões ligadas ao meio ambiente. Mendonça (2002) ressalta a importância desse evento:

“Se aquele evento significou, por um lado, a primeira tentativa mundial de equacionamento dos problemas ambientais, por outro, significou também a comprovação da elevada

degradação em que a biosfera já se encontrava”. (Mendonça, 2002, p. 46).

Trata-se, portanto, de uma primeira iniciativa no trato da questão ambiental, dado sua emergência, o que ensejaria um redimensionamento das ações do homem com o meio ambiente, sobretudo com os recursos naturais. Mas não foi o que aconteceu. Moraes (2005), analisa as principais deliberações do evento ocorrido em Estocolmo:

“Neste evento o conflito de perspectivas entre os países do centro e os da periferia ficou bem demarcado: os primeiros, alarmados pelo Relatório Meadows do Clube de Roma, apontando como principal problema ambiental global o crescimento demográfico, e propondo o controle internacional de certos recursos básicos; os segundos apontando a desigualdade dos padrões de consumo como tema prioritário, brandindo o princípio do direito ao desenvolvimento. Em suma: as questões de soberania e do controle nacional dos fundos territoriais e de seus patrimônios naturais dominou a pauta de discussões, qualificando-se como assunto principal do evento”. (Moraes, 2005, p. 114).

Ainda ressalta que:

“A partir deste evento, a questão ambiental ganhou fôros de problema diplomático, econômico e estratégico. Tanto que os documentos mais significativos gerados nos anos oitenta centraram-se no aprofundamento de tais enfoques, como os próprios organismos internacionais de política ambiental passando a cada vez mais a dar importância a estas dimensões”. (Moraes, 2005, p. 114).

Em 1983, a Organização das Nações Unidas – ONU realizou a Comissão Mundial para o Meio Ambiente e o Desenvolvimento que, finalmente, tratou da questão ambiental em convergência com a questão social. Foi nesse evento que se introduziu o conceito de desenvolvimento sustentável que permeia as discussões ambientais até os dias de hoje. Entretanto, o uso do termo

desenvolvimento sustentável é sempre posto em debate, uma vez que muitos alegam que o uso desenfreado do termo pode, de um lado, iludir os alarmados e, de outro, inibir os alarmistas.

Em seguida e, na necessidade de um novo debate, que ocorreu somente em 1992, é realizada a ECO-92, no Rio de Janeiro<sup>1</sup>. Vários países tiveram participação ativa no evento e realmente acrescentaram pontos positivos, ante ao objetivo do evento. Contudo, alguns países tiveram uma atuação pífia, representado principalmente pelos Estados Unidos que se recusaram a assinar o Acordo Internacional da Biodiversidade, ou seja, enquanto várias sociedades estavam engajadas em suprimir práticas dilapidadoras ao meio ambiente, os Estados Unidos seguem, mesmo com oposição mundial, a práticas extensivas, imperialistas e cada vez mais degradadoras ao meio ambiente. Desse evento, nasceu o documento Agenda 21.

Assim, após esses, e vários outros eventos que trataram da questão ambiental, Moraes (2005), discorre sobre os principais condicionantes acerca da emergência da questão ambiental:

“O esgotamento de certos recursos não renováveis, a destruição de fontes de recursos renováveis, a vivência das variadas formas de poluição (principalmente nas grandes aglomerações populacionais), a destruição de certos ecossistemas e a extinção de espécies, enfim, uma gama de fenômenos vem contribuir para a formatação dessa nova forma de consciência, que se difunde por distintos discursos ideológicos. Pode-se dizer que a escassez relativa dos meios naturais originais e de certos recursos, aliada à deterioração dos ambientes construídos, atuaram como estímulos básicos na constituição dessa concepção. Um componente que, de certo modo, unifica os diversos discursos ambientalistas é exatamente a consciência da finitude de certos recursos e situações terrestres”. (Moraes, 2005, p. 116).

A emergência da questão ambiental, portanto, está ligada à preocupação com o esgotamento dos recursos naturais, e isso é reforçado no mundo atual, dado o cenário consumista e tendente ao desperdício. Assim, ao adentrar fóros sociais e, por consequência, mundiais, a questão ambiental intervém diretamente nos processos de valoração do espaço. Trata-se, assim de um

---

<sup>1</sup>O acontecimento da ECO-92 no Rio de Janeiro foi uma decisão fortemente prática para mostrar que o cenário visto na cidade, de degradação, de relações sociais precárias, de dependência entre o Norte, “desenvolvido” e o Sul “subdesenvolvido” são dilapidadoras de todo o ecossistema, além de que os seqüestros, epidemias, tráfico de drogas que quase impediram a realização do evento, provocou o debate acerca da degradação social refletindo diretamente na degradação ambiental. (Mendonça, 2002).

fenômeno não só social, mas também político, tendo em vista que essa emergência revaloriza – e em escala planetária – o patrimônio natural e os recursos inerentes aos territórios. Moraes (2005) sustenta que a questão ambiental está numa escala de proporções que pode ser definida como um paradigma do tipo “decifra-me ou devoro-te”.

Busca-se, assim, um novo equacionamento da questão ambiental, abordando a relação sociedade-natureza, revalorizando lugares e natureza. A questão ambiental e sua emergência no cenário atual, portanto, cria uma nova espacialidade da humanidade com seu habitat, intervindo substancialmente, nos processos de uso e ocupação do solo.

### **3.2.IMPACTOS AMBIENTAIS E A CONFIGURAÇÃO DO TERRITÓRIO**

Os núcleos urbanos concentram, exponencialmente, a maior parte da população ao redor do globo terrestre, especialmente no Brasil. Essa concentração, ligada a um crescimento quase sempre acelerado e desordenado, tem provocado impactos ambientais dos mais diversos, além de variados conflitos, sejam fundiários, institucionais, sociais e, principalmente, ambientais. Segundo Guerra & Cunha (2001), essa concentração urbana no Brasil é da ordem de 80% da população, de modo que um dos principais problemas relacionados com as ocupações urbanas são os impactos ambientais, o que está levando as cidades a um caos ambiental urbano com custo extremamente alto para a sociedade. Tais impactos estão relacionados, principalmente, à contaminação de mananciais, superficiais e subterrâneos, devendo haver uma busca de mecanismos de sustentabilidade ambiental urbana, tarefa extremamente complexa, dado a realidade brasileira estar sujeita a inúmeros improvisos e desobediências institucionais.

O Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA define impacto ambiental como:

“Considera-se impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam: (I) a saúde, a segurança e o bem-estar da população; (II) as atividades sociais e econômicas; (III) a biota; (IV) as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; e (V) a qualidade dos recursos ambientais”. (CONAMA, art. 1º, Resolução nº 01 de 1986).

Coelho (2001), na busca por uma conceituação de impacto ambiental, ratifica que impacto ambiental está inserido na inter relação de sociedade e natureza, afirmando que:

“O meio ambiente é social e historicamente construído. Sua construção se faz no processo da interação contínua entre uma sociedade em movimento e um espaço físico particular que se modifica permanentemente. O ambiente é passivo e ativo. É, ao mesmo tempo, suporte geofísico, condicionado e condicionante de movimento, transformador da vida social. Ao ser modificado, torna-se condição para novas mudanças, modificando, assim, a sociedade. Para a ecologia social, a sociedade transforma o ecossistema natural, criando com a civilização urbana um meio ambiente urbano, ou seja, um novo meio, um novo ecossistema, ou melhor, um ecossistema urbano”. (Coelho, 2001, p. 23).

Além de estar imbricado na relação sociedade natureza, impacto ambiental diz respeito às alterações, de modo que pode ser inserido em dinâmicas de rupturas em processos anteriormente em repouso, que se desestruturam ou se reestruturam, sugerindo nova mudança. Nessa linha, Coelho (2001), afirma que:

“Impacto ambiental é, portanto, o processo de mudanças sociais e ecológicas causadas por perturbações (uma nova ocupação e/ou construção de um objeto novo) no ambiente. Diz respeito ainda à evolução conjunta das condições sociais e ecológicas estimuladas pelos impulsos das relações entre forças externas e internas à unidade espacial e ecológica, histórica ou socialmente determinada. É a relação entre sociedade e natureza que se transforma diferencial e dinamicamente. Os impactos ambientais são escritos no tempo e incidem diferencialmente, alterando as estruturas das classes sociais e reestruturando o espaço”. (Coelho, 2001, p. 25).

Dado a explanação acima, pode-se compreender que impacto ambiental não é somente resultado, de uma determinada ação em um determinado ambiente. Impacto ambiental é, portanto, a

relação entre o social e o natural e que está em constante movimento, assim como a cidade, tradicionalmente vista como aglomeração urbana ou um espaço de assentamento urbano, de obras, de estruturação e funções específicas.

Assim, os impactos ambientais e a configuração do território estão diretamente relacionados, uma vez que, como acima explicitado, o mesmo está no cruzamento, tanto de fenômenos sociais, como ambientais. Brandão (2001), analisa a relação impactos ambientais e configuração do território:

“Não há dúvida de que as relações do homem com seu ambiente natural tornaram-se bem mais complexas após a criação dos aglomerados urbanos e, com o crescimento e a intensidade do metabolismo desses novos ambientes o homem produz o seu maior impacto sobre a natureza. Nesse ambiente vive a maioria dos seis bilhões de habitantes da Terra, com as 12 maiores cidades do mundo ultrapassando a cifra de 13 milhões de habitantes. Contraditoriamente, é justamente nos países de economia pobre, como o Brasil, onde o uso especulativo do espaço urbano reflete-se negativamente sobre a qualidade ambiental, que a participação sobre o crescimento populacional mundial alcança índices alarmantes”. (Brandão, 2001, p. 56).

Thomaziello (1998) ao conceituar impacto ambiental também faz a lúcida e correta junção do mesmo à configuração do território:

“Impacto ambiental é a ação modificadora causada em um ou mais atributos ambientais num dado espaço em decorrência de uma determinada atividade antropogênica. A existência ou não de impactos ambientais está diretamente relacionada com o uso e ocupação da terra e sua escala de abrangência e magnitude estão relacionadas basicamente aos determinantes naturais e a forma como se dá a apropriação dos recursos naturais pelo homem”. (Thomaziello, 1998 *Apud* Santos, 2004, p. 110).

Com efeito, no Brasil, as percepções iniciais acerca dos impactos ambientais influentes na

configuração do território não são das mais otimistas, aplicando-se também à capital federal, conforme assinala Oliveira & Hermann (2001):

“Como o crescimento tem-se realizado por movimentos espontâneos, orientados pela especulação imobiliária e pela apropriação indevida de domínios morfoestruturais que possuem dinâmica e propriedades específicas freqüentemente ignoradas, os chamados impactos ambientais tendem a se multiplicar e a se repetir ao longo do tempo”. (Oliveira & Hermann, 2001, p. 171).

É senso comum que ocupações causam impactos ambientais dos mais variados. Não está, ora se propondo, que não existam ocupações urbanas. Além de existirem, as mesmas são uma necessidade crescente da sociedade, sobretudo, das populações urbanas. Todavia, o que não deve se perpetuar são ocupações irregulares, sem planejamento, às margens de legislações ambientais e fundiárias. O que se propõe para uma gestão relativamente satisfatória, no que tange aos processos de uso e ocupação do solo, é que não sejam os impactos ambientais gerados os configuradores do território. Planejamento do uso e ocupação do solo sim, é imperativo, sobretudo, na capital federal. Almeida & Guerra (2001), antevém tal planejamento:

“Para ocupação de uma área devem ser analisadas e complementadas informações através de estudos sobre a dinâmica ambiental. Essas análises ambientais devem servir de base para políticas públicas (programas, projetos e planos), existentes nas diversas instituições e agências governamentais, nos centros de ensino e pesquisa, no setor privado e nas organizações da sociedade civil. Muitos programas, projetos e planos, quando desconhecem a dinâmica do ambiente, estão fadados ao insucesso, através de sérios impactos ao meio ambiente”. (Almeida & Guerra, 2001, p. 259-260).

É imperativo, portanto, no planejamento de áreas urbanas destacar não só características relativas ao meio físico, que tem importante papel na dinâmica territorial como um todo, mas também o próprio uso da terra e a forma de apropriação dos recursos naturais, que não podem deixar de ser levados em consideração quando se procura compreender, de uma forma mais



abrangente, as causas dos processos responsáveis pela degradação ambiental que uma área a ser ocupada irá causar.

Várias cidades estampam a realidade brasileira no que tange aos impactos ambientais decorrentes de processos de uso e ocupação do solo irregulares, acelerados e desordenados. Almeida & Guerra (2001), investigam o caso da cidade de Sorriso, no estado do Mato Grosso:

“A cidade de Sorriso, localizada no Planalto do Teles Pires, no centro norte mato-grossense, vem sofrendo problemas provenientes do mau uso da terra, num meio físico com alta suscetibilidade à erosão, bem comuns na referida macrounidade geomorfológica. Problemas como a devastação do Cerrado, assoreamento dos rios e da erosão dos solos sobre diferentes formas, acredita-se que estão ligados ao mau uso e distribuição das terras”. (Almeida & Guerra, 2001, p. 253).

Marçal & Guerra (2001), analisam o caso da cidade de Açailândia, no estado do Maranhão:

“O Programa Grande Carajás, lançado pelo Governo Federal na década de 80, com o objetivo de estimular a industrialização das cidades por onde passa a Estrada de Ferro Carajás, construída pela Companhia Vale do Rio Doce (CVRD), também foi responsável pela atração de um número elevado de pessoas que viam na cidade de Açailândia uma perspectiva de conseguir emprego e habitação. Isso contribuiu, mais ainda, para o crescimento acelerado da cidade, onde ruas foram abertas sem nenhum critério, loteamentos foram criados e casas foram sendo construídas, sem saneamento. A cidade, que é concentradora de atividades industriais (primeiro as serrarias e mais recentemente as guseiras) e de um contingente elevado de força de trabalho (migrante), apresenta sérios problemas, como a erosão dos solos, assoreamento dos rios e poluição atmosférica, que se agravam a medida que a população cresce”. (Marçal & Guerra, 2001, p. 277).

Não obstante à esses, vários outros casos poderiam ser aqui relatados, visando demonstrar

como ocupações sem planejamento impactam substancialmente no meio ambiente, especialmente nos recursos hídricos.

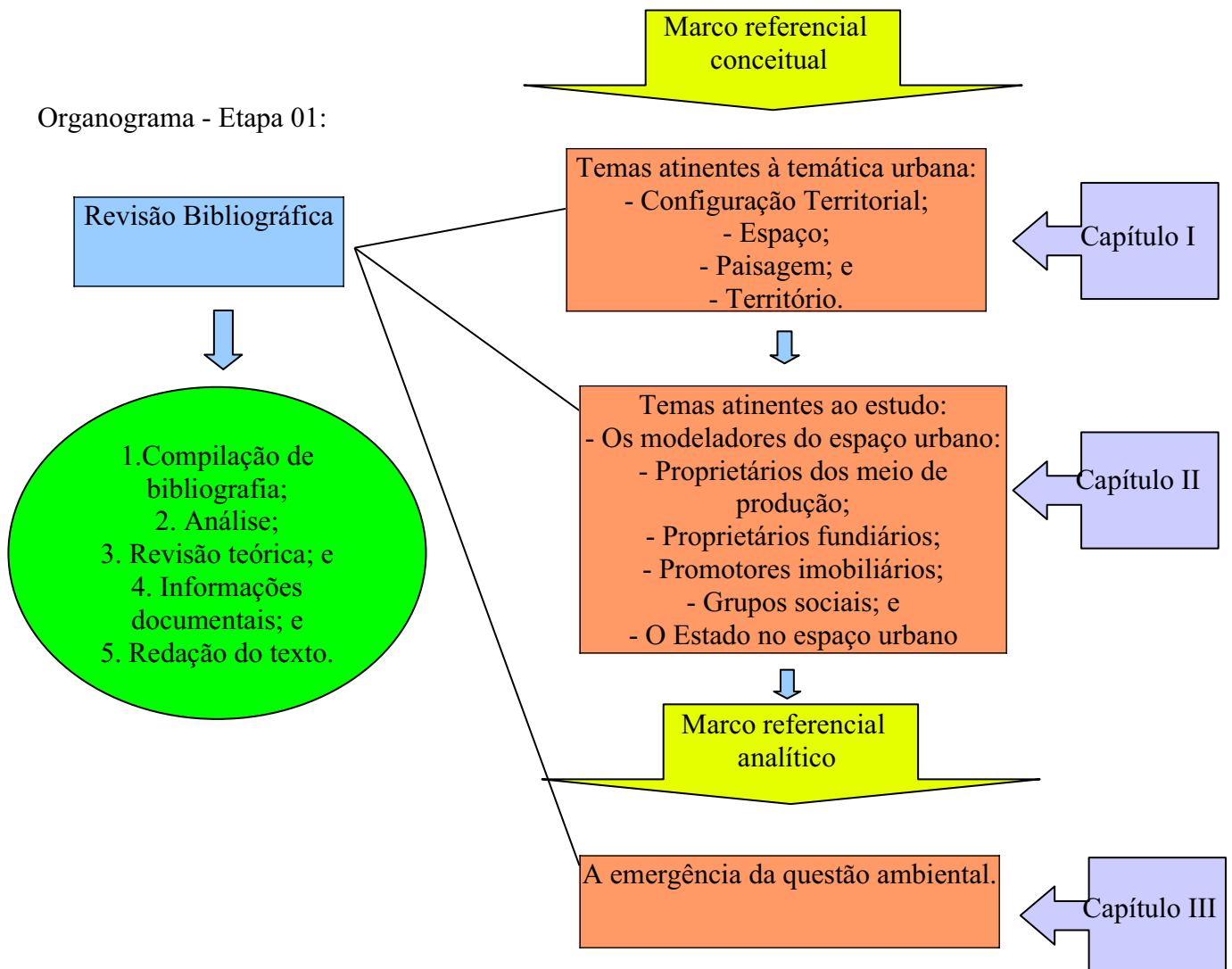
A realidade do Distrito Federal assemelha-se à Açaílandia, obviamente em menor escala, mas que funcionou/funçiona como pólo de atração para migrantes. A expansão da malha urbana sobre o território que compreende o Distrito Federal, em alta velocidade e de forma desordenada, como será analisado adiante, corrobora a tese de que os impactos ambientais resultantes estão diretamente ligados à expansão urbana desordenada.

## CAPÍTULO 4 – ASPECTOS METODOLÓGICOS

A metodologia utilizada baseou-se na análise de informações documentais, referentes à literatura atinentes às questões primordiais da temática em questão, especificamente visando elucidar temas inerentes à questão urbana e aos temas do escopo desta pesquisa.

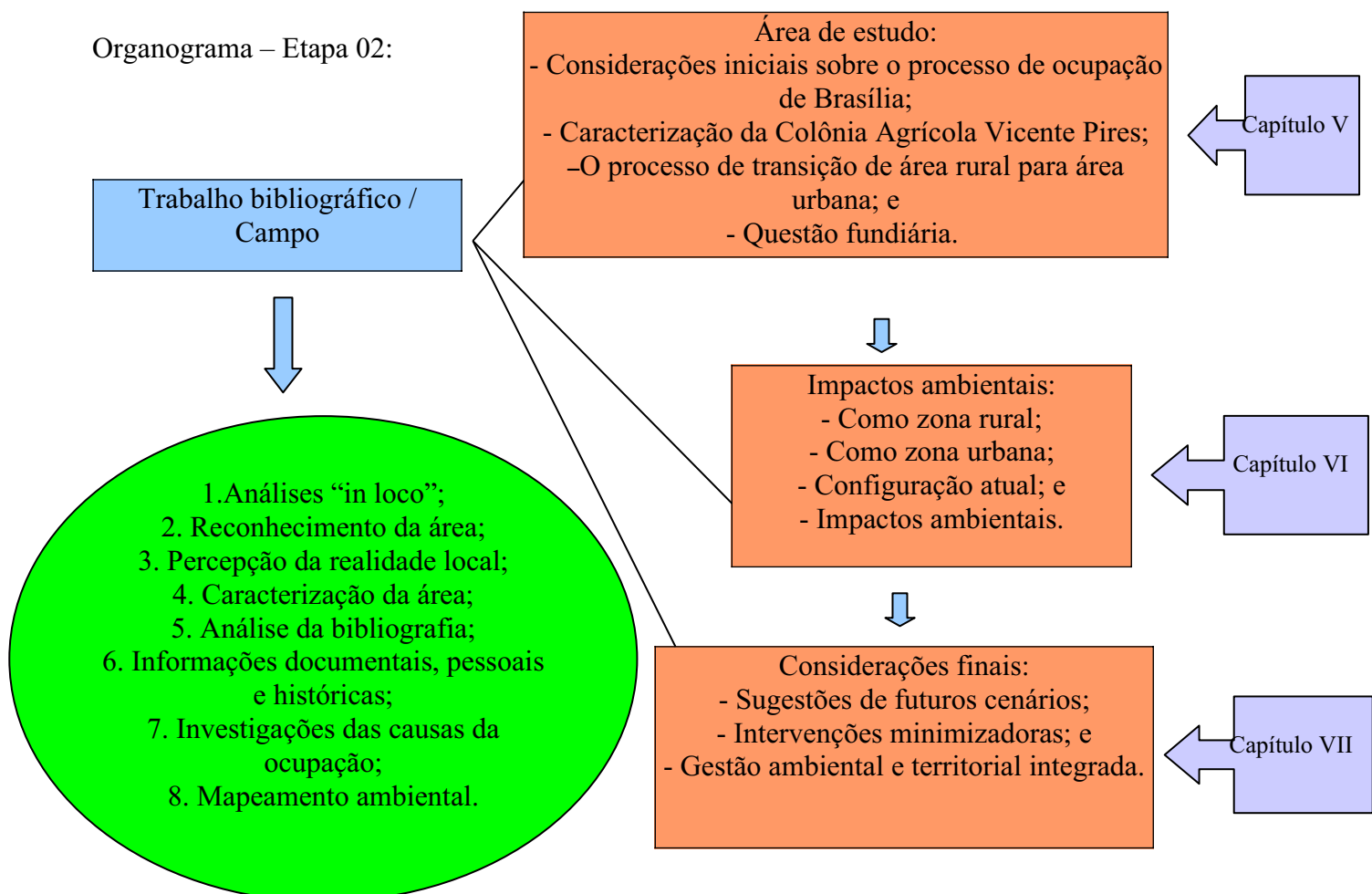
A presente metodologia foi dividida em duas fases. Para a primeira fase, que objetivou principalmente a elaboração dos marcos referencial e analítico, fez-se uma longa pesquisa bibliográfica, de modo que uma compilação mais geral fosse feita inicialmente. Passou-se para uma revisão teórica, buscando-se abordagens mais específicas acerca da temática urbana, além da análise de informações documentais onde, por fim, elaborou-se o texto ora apresentado. Essa etapa, assim como a estruturação da dissertação, está ilustrada no organograma abaixo:

Organograma - Etapa 01:



Para a segunda fase, houve a mescla de trabalho bibliográfico e trabalho em campo. Nessa fase, o objetivo principal foi debruçar-se sobre a área da Colônia Agrícola Vicente Pires, buscando, não só através das informações bibliográficas, mas também “in loco” fazer o reconhecimento da área, de modo a descortinar a realidade local, objetivando caracterizá-la. Buscar-se-a além das informações documentais, fatos históricos e, dentro da disponibilidade, relatos pessoais dos moradores mais antigos, ou seja, investigar as causas da ocupação em tela. Para tal, investigamos o processo de transição de área rural para área urbana; como se chegou ao cenário que hoje visualizamos, repleta de condomínios e, por fim, a questão fundiária. Concomitante a isso, o trabalho bibliográfico estava sendo executado, na tentativa de comparar relatos pessoais com o que está publicado nos mais diversos meios de comunicação acadêmicos. Mostrado o cenário/causas da ocupação, adentramos no mapeamento ambiental da área da Colônia Agrícola Vicente Pires. Essa fase compreenderá mapear os impactos ambientais gerados pela ocupação, comparando a área sendo rural e, atualmente, como uma área praticamente urbana. Para concluir esta parte de descrição instrumental, resta mencionar o uso de programas de geoprocessamento ENVI 4.2, ARC/INFO e ARCVIEW na confecção de mapas que ilustrarão o presente estudo.

As considerações finais contemplarão sugestões para médio e longo prazo, tentando propor algumas intervenções, visando alcançar uma gestão ambiental e territorial integrada. Essa etapa, assim como a estruturação da dissertação está ilustrada no organograma abaixo:



## **CAPÍTULO 5 – ÁREA DE ESTUDO**

### **5.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE O PROCESSO DE OCUPAÇÃO DE BRASÍLIA**

Localizada na região centro-oeste do Brasil, em uma área de 5.814 Km<sup>2</sup>, delimitada ao norte e a sul pelas coordenadas 15°30' e 16°30' latitude sul, respectivamente, a leste pelo Rio Preto e a oeste pelo Rio Descoberto está assentado o Distrito Federal. Localiza-se num planalto, com altitudes máximas de 1.100 metros. Está no divisor de águas dos Rios Maranhão e Paraná, que são formados na Estação Ecológica de Águas Emendadas. Na área da capital federal, o bioma predominante é o cerrado.

Para considerar o processo de uso e ocupação do solo na capital federal, cabe remontar sua história e as diferentes visões de sua concepção. Como já citado na apresentação deste estudo, a construção de Brasília se originou de uma indução, por parte do Estado, de povoar a ocupação no centro-oeste brasileiro. Nunes (2003), ressalta esse caráter de indução no processo de uso e ocupação do solo:

“Tradicionalmente, as cidades formam-se de maneira voluntária, a partir de um somatório de decisões individuais que, sem um nexos comum aparente, terminam por adquirir uma coerência lógica. As chamadas “cidades novas” ou planejadas decorrem de decisões que substituem esses processos voluntários, pressupondo sempre uma escolha política e um desenho de seu sítio que sustenta tecnicamente essa escolha. Nelas, de forma geral, o pensar a cidade, seu desenho urbanístico, é estar pressupondo o espaço físico como um elemento ativo que intervém na construção e na reprodução de relações sociais”. (Nunes, 2003, p.75).

Acerca da questão do sítio de Brasília, há visões divergentes sobre a construção da cidade. Romero (2003) se posiciona a favor do acerto na escolha do sítio de Brasília:

“Para a localização da nova capital do Brasil, buscou-se superar os problemas das cidades sem planejamento, baseando

a seleção do sítio tanto em fatores econômicos e científicos, como em condicionantes sensoriais e estéticas. [...] Lúcio Costa fez uma acertada leitura do sítio, acomodando seu projeto à forma daquele. Estabeleceu um vínculo com o espaço ao escolher para a localização da capital o triângulo contido entre os braços do lago. Esse triângulo ergue-se ligeiramente sobre os terrenos laterais mais baixos que chegam ao lago. Na linha do espigão, estabeleceu o Eixo Monumental e, acompanhando as curvas de nível que descem até o lago, acomodou o Eixo Rodoviário”. (Romero, 2003, p. 244-247).

Já Steinberger (2003), baseada nas informações anteriores à 1956, onde diversos relatórios informam da abundância de recursos hídricos na região<sup>1</sup> e também nas decisões tomadas no período de 1956 a 1959<sup>2</sup> onde, para propor o projeto de construção da cidade, os concorrentes deveriam apenas compor o traçado básico da cidade, a autora afirma que há, na verdade, uma “falácia da preocupação ambiental com o território do Distrito Federal”. A autora afirma que:

“Podemos dizer que Brasília e o DF foram instalados debaixo de equívocos, principalmente no que se refere à preocupação ambiental. Quiçá equívocos involuntários, mas cujas conseqüências perduram até os dias de hoje. (Steinberger, 2003, p. 273).

Isto posto, tentar-se-a aqui expor a história ambiental do Distrito Federal ou a dinâmica do desenvolvimento da capital, adaptando os recortes temporais elaborados por Steinberger (2003) e Cidade (2003). A divisão aqui proposta compreenderá quatro períodos:

- 1º período: de 1956 a 1973;
- 2º período: de 1974 a 1985;
- 3º período: de 1986 a 1989; e
- 4º período: de 1990 aos dias atuais.

O primeiro período, de 1956 a 1973, é composto principalmente pela construção da cidade.

<sup>1</sup>Relatório da Missão Cruls, de 1894, Missão Poli, de 1946 e Belcher, de 1955.

<sup>2</sup>Publicação do Edital do Concurso Nacional do Plano Piloto da Nova Capital, de 1956 e apreciação e aprovação do relatório do plano de Lúcio Costa, em 1957.

É caracterizado pelo grande crescimento populacional, devido à migração de mão-de-obra para construção da cidade. O Estado, nesse período, é o grande planejador, promotor, construtor, financiador e proprietário do solo urbano e rural. O Estado se firmou como grande proprietário através das desapropriações de terras. É um período pautado pelas ausências de planos de uso e ocupação do solo. Em 1956 é criada a Companhia Urbanizadora da Nova Capital, NOVACAP e, antes mesmo da criação da cidade, já assentavam famílias nas cidades-satélites. Cidade (2003) afirma que, a partir desse evento, já se “quebrou” o planejamento proposto:

“A primeira ruptura com a racionalidade modernista utópica foi a expansão não planejada do tecido urbano, por meio da criação das cidades-satélites, para abrigar migrantes pobres”.  
(Cidade, 2003, p. 163).

Já em 1956, nasce a Cidade Livre, hoje representada pelo Núcleo Bandeirante e Candangolândia. A época, a cidade já atingia a soma de 5 mil habitantes a apenas seis meses do início da construção da Nova Capital. Em 1958 é criada a cidade-satélite de Taguatinga. Cidade (2003), analisa as cidades-satélites:

“Esses núcleos, cuja provisão habitacional era caracterizada pela autoconstrução, com o tempo receberam serviços públicos essenciais. Os padrões urbanísticos, contudo, não estavam à altura da suposta democracia desenvolvimentista que se pretendia inaugurar. O crescimento populacional acelerado que se seguiu aos primeiros anos contribuiu para o aumento das cidades-satélites e para a expansão periférica da capital. A criação das cidades-satélites resultou em níveis altamente diferenciados de qualidade de vida e de qualidade ambiental”.  
(Cidade, 2003, p. 164).

Somente em 1966 que se iniciou um planejamento, pelo menos setorial, que mostrasse alguma preocupação minimamente ambiental, denominado de Código Sanitário. Logo depois, em 1970, veio o Plano Diretor de Água, Esgoto e Controle da Poluição do Distrito Federal – PLANIDRO. Nesse período se alavancou a criação de Unidades de Conservação – UC's. Steinberger (2003) afirma que:

“Podemos afirmar que foram as ações ambientais setoriais as responsáveis pelo início do planejamento territorial no DF e pela busca de um entrelaçamento embrionário de preocupações ambientais entre o espaço natural e o urbano”. (Steinberger, 2003, p. 274).

É, no final desse 1º período, que é instituída pelo Governo do Distrito Federal a Campanha de Erradicação das Invasões – CEI, em 1971. Sua intenção era a de erradicar as invasões, transferindo várias favelas e assentamentos para um local previamente definido e, evidentemente, afastado da racionalidade do Plano-Piloto. Assim prosseguiu a gestão territorial no Distrito Federal, com a criação de novos assentamentos e cidades-satélites, contrariando o projeto inicialmente proposto por Lúcio Costa. Nesse período, as cidades-satélites reuniam 66% da população urbana do Distrito Federal. Onze cidades-satélites foram fundadas nesse período, agora denominadas Regiões Administrativas – RAs, à saber, Planaltina (19/08/1959); Candangolândia (03/11/1956); Núcleo Bandeirante (19/12/1956); Taguatinga (05/06/1958); Cruzeiro (30/11/1959); Brazlândia (05/06/1933); Brasília (21/04/1960); Sobradinho (13/05/1960); Gama (12/10/1960); Guará (05/05/1968); e Ceilândia (27/03/1971)<sup>1</sup>.

O 2º período, compreendido entre os anos de 1974 a 1985, é marcado pela continuidade das migrações para a capital. Nessa fase, estão contidos os “governadores biônicos”, que eram nomeados. É o período final do mandato de Hélio Prates (1969-1974); o início do de Elmo Serejo (1974-1979) e, posteriormente, os mandatos de Aimé Lamaison (1979-1982) e o mandato de José Ornelas (1982-1985). É uma fase também caracterizada pela concepção de planos de uso e ocupação do solo e da continuidade de criação de Unidades de Conservação – UCs, além da instituição do Programa Especial para a Região Geoeconômica de Brasília, que estava contemplado no II Plano Nacional de Desenvolvimento – PND. Em 1975, via decreto, elaborou-se o zoneamento sanitário do DF e, somente em 1978, concebeu-se o Plano de Expansão e Organização Territorial – PEOT. Em 1985, veio o Plano de Ocupação Territorial – POT, entretanto, sem aprovação legal. Cidade (2003), analisa esse período:

“Diante das pressões migratórias originadas de uma dinâmica exógena, definida em escala nacional, diferentes políticas pouco puderam fazer para diminuir as pressões sobre a terra e os equipamentos urbanos no DF. Os efeitos sobre a qualidade de vida e a qualidade ambiental tornaram-se inevitáveis”.

---

<sup>1</sup>Fonte: Portal Oficial do Governo do Distrito Federal <<http://www.distritofederal.df.gov.br>>. Acesso em 11/10/06.



(Cidade, 2003, p. 167).

Entre 1970 e 1976, nascem iniciativas estatais de atender a demanda habitacional no Distrito Federal refletidas, principalmente, pela criação da Sociedade de Habitações de Interesse Social – SHIS e a Companhia Imobiliária do Distrito Federal – TERRACAP, sucessora da anteriormente mencionada NOVACAP.

Em 1980, o número da população residente nas cidades-satélites subiu para 75%. Silveira (1999) constata que, entre 1979 e 1983 já haviam 85 mil favelados. Nessa fase não há fundação de nenhuma cidade-satélite<sup>1</sup>. É também nessa fase que o Distrito Federal adquire a feição polinucleada. Nessa fase também, a enfraquecida indústria da construção civil dá lugar ao ramo imobiliário, que surge com perspectivas de ganhos astronômicos, baseados na falácia da ausência de terras disponíveis para uso e ocupação no Distrito Federal.

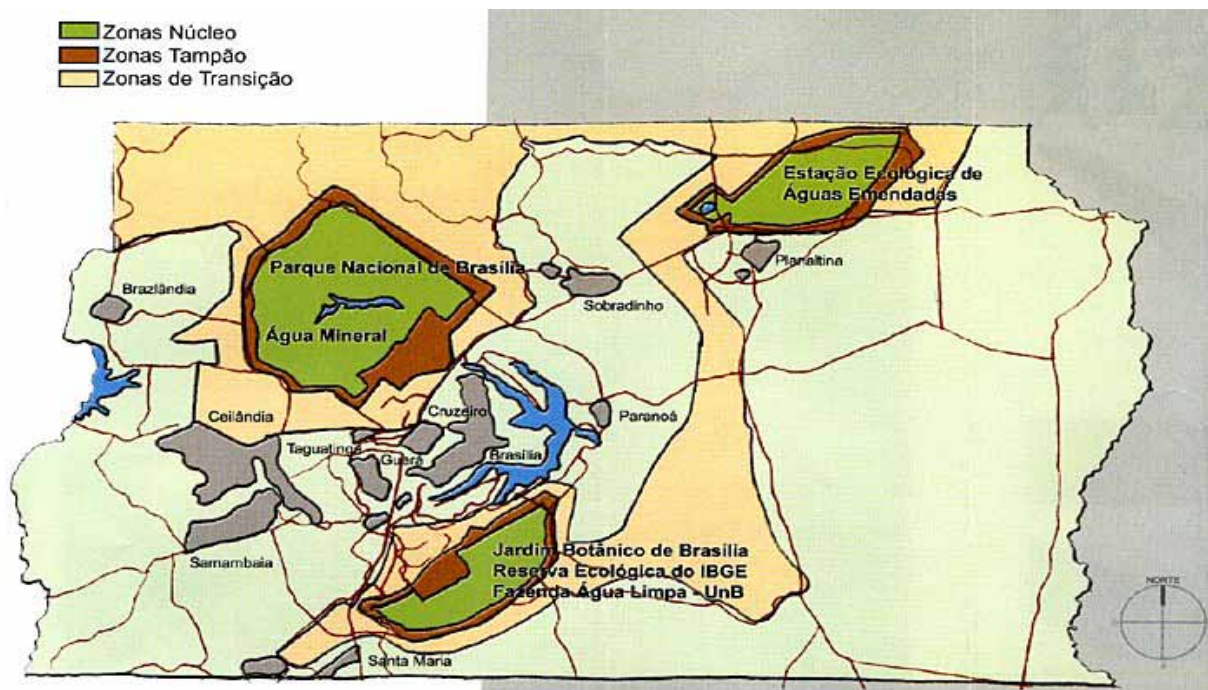
O 3º período, dos anos de 1986 a 1989, foi o período marcado pela redemocratização do País. Embora benéfica em vários sentidos, esse redemocratização não impediu o avanço do desemprego, a miséria, de modo que as migrações continuaram para os grandes centros, especialmente Brasília. Nesse período, os governadores ainda mantinham as características “biônicas”, de modo que, de 1985 a 1988, o Distrito Federal foi governado por José Aparecido de Oliveira e de 1988 a 1990 por Joaquim Roriz.

Foi o período onde se inseriu a problemática ambiental nos fóros distritais de tomada de decisão. Iniciaram-se as discussões acerca da criação do Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE e continuou-se com a criação das Unidades de Conservação – UCs por todo o território do Distrito Federal, conforme a imagem abaixo demonstra:

---

<sup>1</sup>Fonte: Portal Oficial do Governo do Distrito Federal <<http://www.distritofederal.df.gov.br>>. Acesso em 11/10/06

**Figura nº. 01 – Principais Unidades de Conservação no DF<sup>1</sup>**



É nesse período que ocorre a criação da Coordenação de Assuntos de Meio Ambiente – COAMA, transformada posteriormente na Secretaria Extraordinária de Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia – SEMATEC. Arquetava-se, portanto, a Política Ambiental do DF, via Lei nº 041 de 13/09/89 e regulamentada pelo Decreto nº 12.960 de 28/12/90 (Steinberger, 2003). Em seguida, foram criados o Fundo Único de Meio Ambiente - FUNAM e o Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal – CONAM, esse último, a partir da Lei Orgânica de 1993. É nesse período, mais precisamente nos anos de 1985-1987, que surge o documento Brasília Revisitada, de autoria de Lúcio Costa que efervesceu os debates sobre Brasília entre arquitetos e gestores ambientais.

Contudo, a principal nuância da gestão do território no Distrito Federal desse período é a tentativa, e consolidação, dos ganhos especulativos através dos parcelamentos irregulares de terras, aspecto central deste estudo, mas que será abordado adiante. Nesse 3º período, de 1986 a 1989, são fundadas as cidades-satélites de Samambaia (25/10/1989) e Paranoá, também em 25/10/1989.

O 4º período, iniciado em 1990 e compreendido até os dias atuais, iniciou-se com o pleito eleitoral democrático, resultando na eleição para governador de Joaquim Roriz, eleito para governar no período de 1991 a 1994. Seguiu-se a Cristovam Buarque, que governou de 1995 a 1998; E, novamente, o governador eleito foi Joaquim Roriz, assumindo durante os anos de 1999 a 2002, sendo reeleito para o período de 2003 a 2006. Atualmente, o governador do Distrito Federal é José Roberto Arruda, eleito em 1º turno.

Acerca da gestão do território nesse período, de 1990 aos dias atuais, cabe mencionar a

<sup>1</sup>Fonte: < [http://www.rbma.org.br/mab/unesco\\_03\\_rb\\_cerrado.asp](http://www.rbma.org.br/mab/unesco_03_rb_cerrado.asp) > Acesso em 12/12/06.

criação do Plano de Uso e Ocupação do Solo – POUZO, validando o POT, do período anterior. Em seguida, 1992, é aprovado o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, sendo seguido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – PDOT, em 1997. Esse último insere novas nomenclaturas, ora fragmentando, ora conurbando áreas do Distrito Federal. Há as zonas urbanas, rurais, de uso controlado, de conservação ambiental, de proteção de mananciais, etc. Nesse período, as cidades-satélites se multiplicam, uma vez que 13 delas foram fundadas, à saber, Santa Maria (10/02/1993); Riacho Fundo (13/03/1993); São Sebastião (25/06/1993); Recanto das Emas (28/07/1993); Lago Sul e Lago Norte (10/01/1994); Águas Claras, Varjão e Sudoeste/Octogonal (06/05/2003) Park Way (29/12/2003); Setor Complementar de Indústria e Abastecimento e Sobradinho II (27/01/2004); Jardim Botânico (01/09/2004) e Itapoã (03/01/2005)<sup>1</sup>.

Nesse período que se deram o maior número de fundações de cidades-satélites, treze ao total, número maior do que a época da construção da cidade propriamente dita. Esse período foi praticamente todo administrado pelo governador Joaquim Roriz, que estabeleceu seus “currais” políticos por meio de políticas habitacionais fraudulentas e de doações de lotes. Tal administração, criminosa e ingerente com o território do Distrito Federal, se refletirá para sempre no panorama ambiental.

Percebe-se, portanto, a grande diferença do “planejado” para o “ocupado” no Distrito Federal. A cidade desenvolveu-se ao redor do racional Plano-Piloto. As cidades-satélites concentram a maior parte da população do Distrito Federal. A migração vista nos períodos relatados foi o fator decisivo para expansão da cidade. Entretanto, a falta de planejamento para assentamento desses migrantes se mostra como um dos fatores agravantes do cenário caótico que se encontra a capital federal em termos de uso e ocupação do solo. UNESCO (2000), ressalta os seguintes dados:

“O território do DF perdeu quase 60% de sua cobertura vegetal original e cerca de 30% das espécies de árvores nativas do cerrado em razão do intensivo processo de urbanização e do crescimento da ocupação agrícola” (UNESCO, 2000 *Apud* Steinberger, 2003, p. 288).

O que também é corroborado por Steinberger (2003):

“Há uma crescente e acelerada deterioração do patrimônio natural e da qualidade de vida no seu território, comprovando a ineficácia e a insuficiência dos tipos de ações até então

---

<sup>1</sup>Fonte: Portal Oficial do Governo do Distrito Federal <<http://www.distritofederal.df.gov.br>> Acesso em 11/10/06.

empreendidas, pontuais e fragmentadas [...] Toda a região do aglomerado já se encontra bastante comprometida em termos antrópicos”. (Steinberger, 2003, p. 288).

Nessa medida se percebe, claramente, a intenção inicial com a preocupação no planejamento da nova capital, mas que esse cuidado não se perpetuou com o decorrer dos anos. É perceptível também que, em Brasília, estimulou-se primeiro a ocupação para depois, e somente depois, prever ações planejadoras. Prova disso é a própria configuração territorial de Brasília, onde existem atualmente 26 cidades-satélites<sup>1</sup> ao redor do Plano-Piloto. A grande maioria dessas cidades-satélites nasceu para abrigar a população migrante desde a época da construção da cidade. Isso sem mencionar a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno – RIDE, onde o Distrito Federal é considerado não só apenas pelo Plano-Piloto e cidades-satélites, mas também as cidades circunvizinhas ao mesmo. Nessa escala de análise, aumentam-se os problemas acerca dos processos de uso e ocupação do solo, tendo em vista a influência desses municípios no Distrito Federal. Há, portanto, não só a deficiência na gestão ambiental e territorial do Distrito Federal mas, sobretudo, a gestão deficitária dos atores sociais no jogo da apropriação territorial. A transição entre o planejado e o real se auto-evidenciam em Brasília, refletindo na “expansão incontrolada e incontrolável do urbano pelo território, dando a impressão de que nada pode ser passível de preservação, conservação ou sustentabilidade”. (Peluso, 2003, p. 181).

Dados de 2006, divulgados pela Organização das Nações Unidas – ONU, o Relatório Habitat 2006, mostra que entre 1991 e 2000, o número de pessoas vivendo em condições precárias de moradia no DF cresceu exatos 398%. Tal índice coloca o DF como a capital brasileira que mais se “favelizou” entre o período de 1991 à 2000. Segundo o relatório, no início da década de 90, havia 5,7 mil pessoas vivendo em áreas ilegais e sem urbanização completa no DF. Em 2000, data do último censo executado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, essa população já atingia a marca de 28,4 mil, quase cinco vezes mais. O relatório da ONU ainda estima que, até 2020, cerca de 55 milhões de pessoas no Brasil estarão morando em “favelas”, o que equívale à cerca de ¼ da população. Dados de 2006 da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH indicam que, atualmente, há mais de 70 mil pessoas no DF vivendo em condições precárias de moradia e infra-estrutura urbana.

A partir da dinâmica de uso e ocupação do solo até agora descrita, infere-se que o uso do solo urbano no Distrito Federal é, notadamente, desordenado, com um tecido urbano composto, mas de forma precária, refletindo no problema, que será abordado adiante, da alteração hidrológica. A imagem abaixo ilustra tal dinâmica, mostrando a expansão da malha urbana, além das cidades-

---

<sup>1</sup>Fonte: Portal Oficial do Governo do Distrito Federal <<http://www.distritofederal.df.gov.br>> Acesso em 10/10/06.

satélites no território que compreende o Distrito Federal:

**Figura nº. 02 – Cidades-Satélites do Distrito Federal<sup>1</sup>**



## 5.2. CARACTERIZAÇÃO DA COLÔNIA AGRÍCOLA VICENTE PIRES

O Distrito Federal, como anteriormente descrito, se transformou e está se transformando radicalmente. Há uma nova realidade urbana estampada e a Colônia Agrícola Vicente Pires é uma delas. O espaço da capital federal está se reestruturando, contudo, de forma precária e não planejada.

A área da Colônia Agrícola Vicente Pires está delimitada pela margem esquerda do córrego Samambaia e margem direita do córrego Vicente Pires, segundo as coordenadas 15°45' latitude sul e 48°00' longitude oeste. Situada a 12 km do Plano-Piloto, a microbacia do córrego Vicente Pires tem como limites, a oeste, a RA de Taguatinga; a leste, a RA do Guará; a norte, Brazlândia e ao sul, as RA's do Núcleo Bandeirante e Riacho Fundo.

Esta microbacia pertence à unidade hidrográfica do ribeirão Riacho Fundo, que faz parte da bacia hidrográfica do Lago Paranoá. O córrego Vicente Pires é o maior manancial da microbacia e é composto, em sua nascente, pelos córregos Cana-do-Reino e Cabeceira do Valo. A área drenada total é de 97 km, com o curso principal possuindo uma extensão de 12 km, recebendo como afluentes os córregos Samambaia, Águas Claras, Vereda da Cruz, Arniqueira e Vereda Grande, todos a margem direita. (Teixeira, 2003).

Localiza-se em uma área com 1.499,3 ha, com vegetação predominante de cerrado. É

<sup>1</sup> Fonte: < <http://www.mapas-df.com/regioes.htm> > Acesso em 13/12/06.

relativamente plana, com declividades moderadas. Atualmente, a vegetação nativa se restringe às margens dos córregos Samambaia e Vicente Pires – mata ciliar – representando, aproximadamente, 10 ha, somente.

A Colônia Agrícola Vicente Pires é uma das maiores regiões agrícolas do Distrito Federal, não só em extensão, mas sobretudo pelo número de glebas onde, inicialmente, existiam 358 chácaras, dessas 310 estavam sob regime de concessão de uso ou arrendamento pela exinta Fundação Zoobotânica do Distrito Federal. Outras 48 glebas, estavam em regime de posse. Idealizada na época da construção de Brasília, Teixeira (2003) afirma que:

“Esta Colônia existe desde 1960. O Presidente Juscelino transferiu algumas famílias de agricultores japoneses que moravam às margens dos córregos nas regiões de Taguatinga, Samambaia e Águas Claras para a Fazenda Brejo Torto. Nessa ocasião, embora a União tenha promovido uma ação de desapropriação das terras tidas como pertencentes a um particular, não chegou a haver, de fato, uma definição sobre a quem elas pertenciam realmente. Posteriormente, a Fundação Zoobotânica do Distrito Federal arrendou uma grande parte da referida Fazenda Brejo Torto, para repassar a área aos agricultores”. (Teixeira, 2003, p. 47).

Criada oficialmente em 1984, denominada área rural remanescente, sua condição inicial era de 357 pequenos produtores e apenas um grande produtor. Desses 358, 348 possuíam propriedades de até 5 ha e 10 lotes possuíam entre 5 e 10 ha.

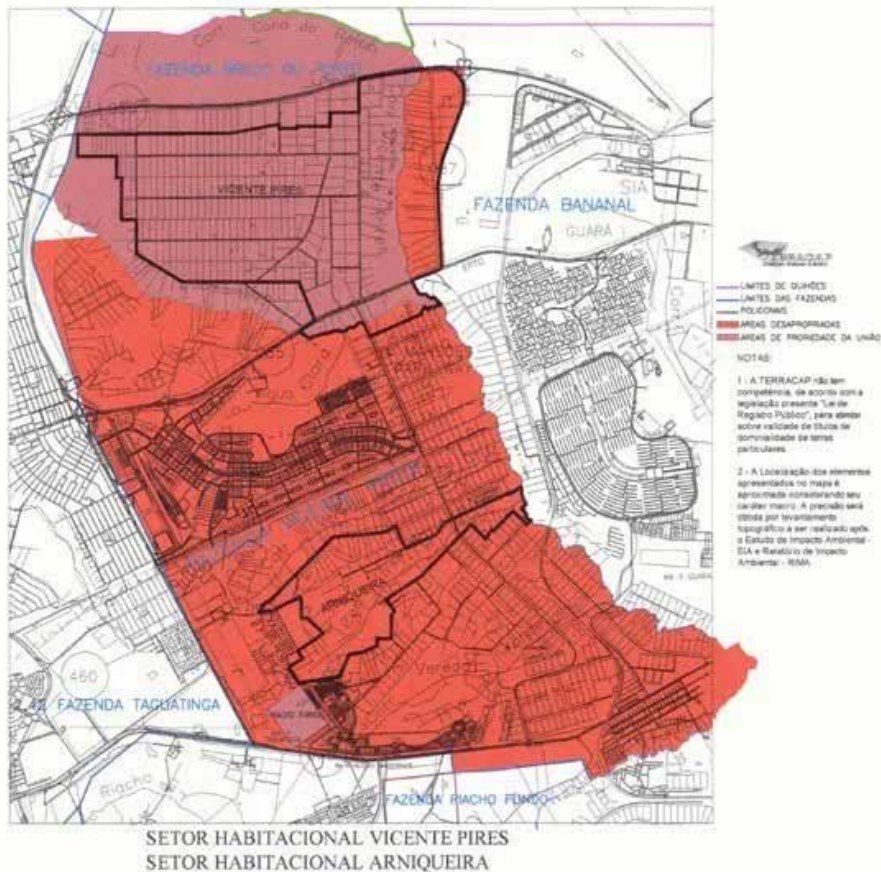
Desviada de sua função agrícola, as feições territoriais, e urbanas, da Colônia Agrícola Vicente Pires são as seguintes: das chácaras destinadas à produção de frutas e hortaliças, 290 foram parceladas irregularmente e ocupadas por moradias. Muitos desses lotes fracionados foram vendidos pelos próprios arrendatários das chácaras, dividindo-se os terrenos arrendados em 1.350 lotes de 800 m<sup>2</sup> cada, formando condomínios residenciais.

Há dados que sinalizam para a existência de mais de 08 mil imóveis na área, além de um total de mais de 45 mil pessoas habitando a região. Teixeira (2003) já contabilizava, em 2003, um total de 25.000 habitantes, ou seja, em um intervalo de três anos, a população residente na Colônia Agrícola Vicente Pires praticamente dobrou, o que reflete o intenso processo de uso e ocupação do solo, irregular e as margens da legislação, seja ela fundiária e/ou ambiental, conforme o quadro abaixo demonstra:

**Quadro nº. 01 – Evolução Demográfica da Colônia Agrícola Vicente Pires<sup>1</sup>**

	<i>Censo Demográfico 1991</i>	<i>Contagem 1996</i>	<i>Censo Demográfico 2000</i>	<i>Teixeira, 2003</i>	<i>GDF - SEDUH, 2006</i>
População	1.675	2.067	10.866	25.000	45.000
Domicílios	405	518	3.948	---	8.000

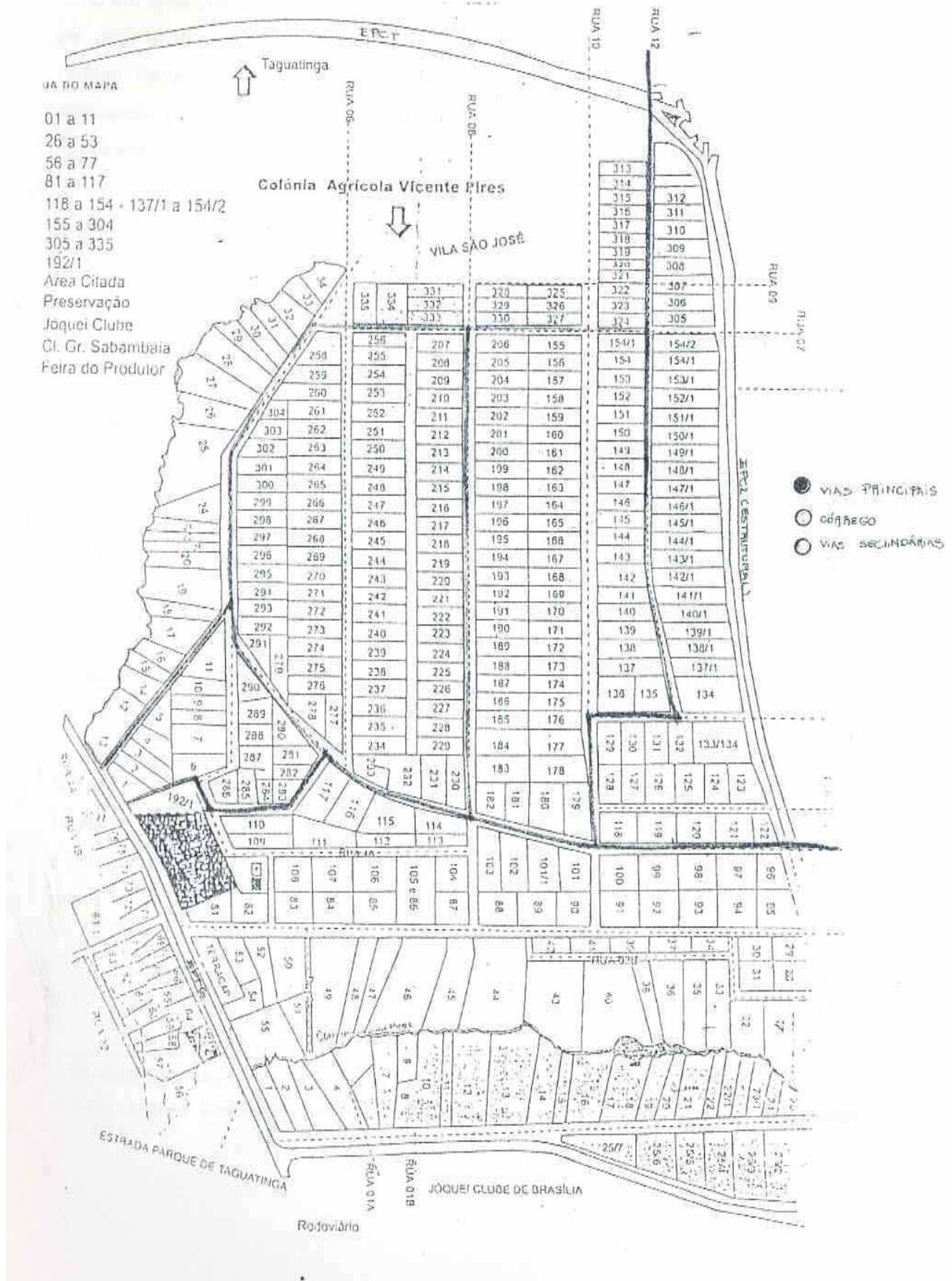
De um modo geral, pode-se concluir, portanto, que a alteração na paisagem da Colônia Agrícola Vicente Pires, inicialmente rural e, atualmente urbana, foi provocada pela instalação de atividade urbana, que se deu sem prévio planejamento, como vem ocorrendo em todo o Distrito Federal. As imagens abaixo mostram a área:

**Figura nº. 03 – Colônia Agrícola Vicente Pires e Adjacências<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Fonte: IBGE – Censo Demográfico 1991 – Dados do arquivo do Universo (1992).  
 IBGE – Contagem de 1996 – Dados do arquivo Universo (1996).  
 IBGE – Censo 2000 – Dados do arquivo Universo (2000).  
 Teixeira, 2003 – Ver bibliografia.  
 SEDUH *Apud* Mader, 2006 – Ver bibliografia.  
 Obs: Tabela formatada pelo Autor.

<sup>2</sup>Fonte: TERRACAP

Figura nº. 04 – Colônia Agrícola Vicente Pires<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Fonte: Teixeira, 2003. Editado pelo autor.



### 5.3.O PROCESSO DE TRANSIÇÃO – ÁREA RURAL PARA ÁREA URBANA

Atualmente, como já foi explicitado, a Colônia Agrícola Vicente Pires é um setor habitacional do Distrito Federal, com feições praticamente urbanas constituída, principalmente, por casas de grande porte, distribuídas em condomínios fechados, há trânsito intenso na região, ou seja, uma “micro rede” urbana consolidada, contudo, esta não é a função para a qual foi criada. A transformação da Colônia Agrícola Vicente Pires, de rural para urbana, é um processo em curso no Distrito Federal, de modo que se pode inferir que se trata de uma das expressões da dinâmica de ocupação territorial da cidade. Na concepção das zonas rurais, Penna (2003), informa que “as zonas rurais passariam a formar uma espécie de cinturão verde, denominado de “anel sanitário”, circundando toda a região onde foi construído o Plano Piloto, cujas terras foram desapropriadas em favor do Estado”. A criação desse cinturão verde, além de favorecer a produção de frutas e hortaliças, seria um meio de frear a expansão horizontal da cidade.

A constituição dos usos do solo no Distrito Federal é uma das questões centrais na transformação da Colônia Agrícola Vicente Pires, uma vez que a dualidade público-privado é latente na região. Muitas áreas, como Penna informou, foram desapropriadas em favor do Estado, entretanto, várias outras, de domínio privado, não. A dúvida/desconhecimento entre o que é terra pública e o que é terra privada influenciou, e influi, nos parcelamentos do solo, daí advém uma das principais causas da transformação de área rural para área urbana: o parcelamento ilegal do solo. Acerca da dualidade público-privado, Penna (2003), ressalta que:

“O processo de apropriação e de valorização do espaço urbano produzido em Brasília, definido pela fragmentação, expressa-se pela existência das propriedades pública e particular da terra, proporcionando um duplo movimento: o GDF fragmenta uma ampla parcela do espaço, planejando a ocupação racionalmente concebida pelos planos de ordenamento territorial, tentando manter o mercado de terras sob seu domínio; por outro lado, ocorre uma fragmentação da cidade, produzindo uma apropriação que se realiza fora dos mecanismos estatais de acesso à terra, à propriedade e à moradia”. (Penna, 2003, p. 59).

Áreas de baixa densidade demográfica, principalmente as de uso rural como a Colônia Agrícola Vicente Pires e, relativamente próximas ao Plano Piloto, são substancialmente vulneráveis

à ocupação, fragmentação e parcelamentos, sobretudo, áreas que não se tem claramente definido de quem é a posse, se do Estado ou de particulares.

Cidade (2003) aponta o início dessa transformação em meados de 1985, ao fim da fase de consolidação da cidade:

“Nessa fase, a classe média buscava uma solução para sua questão habitacional, em um período em que escasseava o apoio do governo, enquanto no Plano Piloto os imóveis se situavam fora de alcance, em razão dos elevados preços. Canalizando essa insatisfação e contando com a não fiscalização por parte do governo, alguns “*empreendedores*” privados começaram a oferecer parcelamentos não legalizados de terras rurais para fins urbanos [...] Essa tendência, então incipiente, tornar-se-ia uma das forças de estruturação do território no DF na fase de expansão, diante da ausência de uma regulamentação pública efetiva”. (Cidade, 2003, p. 171).

Já Penna (2003), assinala que esse processo se iniciou na década de 80 e se intensificou na década de 90:

“A partir da década de 1980, com a ocupação bastante intensiva do cinturão verde, a malha urbana começa a expandir-se nessa direção e ocupar áreas até então consideradas de ocupação restrita, proibida e ilegal, sobre as quais o GDF detinha domínio total [...] É a partir da década de 1990, com a intensificação da ocupação e da densidade populacional, que se define com maior nitidez uma zona de ocupação e crescimento para fins urbanos em áreas de proteção ambiental (os condomínios privados) [...] Esse processo de fragmentação privada da periferia representa a ruptura do cinturão verde e da própria preservação ambiental, por meio de um dinâmico mercado imobiliário, que representa muito mais do que uma simples solução emergente para o problema da falta de moradia. Esse tipo de ocupação e expansão (do mercado e da cidade) vem desencadeando fortes conflitos para

a gestão pública da cidade, em virtude da degradação que causa ao ambiente”. (Penna, 2003, p. 62-63).

Percebe-se, portanto, a fragilidade da ação estatal nos processos de uso e ocupação do solo no Distrito Federal. A classe média e média alta, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários, percebendo essa fragilidade, entraram em cena pela apropriação do solo na área da Colônia Agrícola Vicente Pires, desencadeando a transformação de área rural para área urbana. Não importando se essa apropriação esteja, ou não, em consonância com leis fundiárias e ambientais. É nesse cenário que surge a figura do grileiro e dos invasores, além da aceitação, por parte dos arrendatários, em vender a terra que lhe foi outorgada em regime de concessão.

Em parte, o processo de transformação da Colônia Agrícola Vicente Pires pode ser creditada aos primeiros proprietários que, ao repassaram a posse de seus lotes/glebas a terceiros, inseriram a área na dinâmica imobiliária especulativa e ilegal, resultando no cenário de completo inchaço populacional e de saturação urbana da área, diagnosticado facilmente. Em contrapartida, grileiros e invasores, sabendo da convivência histórica do poder público local, intermediaram a relação arrendatário – comprador final.

Por fim, a transformação da área da Colônia Agrícola Vicente Pires em área urbana recai também sobre o comprador final, grande parte deles sabendo que estavam comprando lotes sem escritura e de fontes duvidosas. E mais: mesmo sabendo que a qualquer tempo, poderiam ser, conforme legislação, judicialmente intimados à abandonar a área. Os grileiros e invasores somente agiram porque sabiam que havia um grande público interessado na oferta dos lotes, mesmo que ilegais e a margem de quaisquer tipos de planejamento territorial e ambiental.

Uma peculiaridade a ser ressaltada é a de que a área da Colônia Agrícola Vicente Pires está composta, principalmente, por famílias de classe média e média alta, com renda mensal substancialmente alta. Grileiros e invasores se dirigiram à essas classes, pois justamente essas estavam sem espaço na cidade: o Plano Piloto estaria fora do alcance, dado o elevado preço dos imóveis e a periferia não os satisfaz, por não possuir elementos urbanos básicos, sobretudo qualidade de vida e segurança.

Assim, a configuração territorial na Colônia Agrícola Vicente Pires é composta por casas de grande porte, em lotes que variam de 500 a 3.000m<sup>2</sup>, formando condomínios privados e fechados. Penna (2003), faz uma breve caracterização desse tipo de ocupação:

“Esse tipo de parcelamento em condomínios privados e de dimensões maiores de lotes, qualifica uma mudança significativa no modo de produção da periferia que está em

formação: invadida, parcelada e ocupada por classes de maior poder aquisitivo, com melhoria da qualidade da construção, transformando o desenho concebido para a cidade e provocando o surgimento de novas e dinâmicas direções de expansão e adensamento urbanos sobre áreas de reserva ambiental”. (Penna, 2003, p. 62).

Assim, surge um novo tipo de modalidade de uso e ocupação do solo, um mercado regulado pela grilagem de terras, parcelamentos ilegais do solo, seja público ou privado, o que transformou/está transformando não só a Colônia Agrícola Vicente Pires em área urbana, mas grande parte de áreas rurais do Distrito Federal e adjacências. O Estado, ao permitir o primeiro dos parcelamentos, se omitiu de seu papel de gestor do território no Distrito Federal, dando lugar a novas e ilegais articulações em torno dos interesses fundiários. Visualiza-se um cenário urbano onde o GDF é o responsável teórico e político dos processos de uso e ocupação do solo, mas que, quem efetivamente faz a organização física desse processo são, além do mercado, grileiros e futuros compradores. Tem-se, portanto, uma nova territorialidade do processo de produção do espaço no Distrito Federal. Soma-se a essa nova territorialidade, interesses políticos dos mais variados, que vão desde interesses particulares, por parte de deputados distritais<sup>1</sup>, a interesses mercadológicos, oriundos do processo de acumulação capitalista vigente. Assim, a questão de uso e ocupação irregular do solo, seu parcelamento e negociações fraudulentas irrompem como cerne do problema de transformações de áreas rurais em urbanas, conforme ressalta Peluso (2003):

“Um dos problemas mais sérios com que se defronta Brasília e o Distrito Federal (DF) como um todo é a apropriação de terras públicas por particulares, cujo reverso da medalha é a destruição do meio ambiente. A magnitude da questão e a ausência, até o presente momento, de uma gestão satisfatória, que regule a controvertida ação dos atores e suas estratégias de apropriação do espaço levam a falar em “crise da cidade”, com a conseqüente degradação e privatização desse importante

---

<sup>1</sup>Ver GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Relatório final da CPI da grilagem. Brasília, 1995. Tal relatório apontou a família do então Deputado Distrital Pedro Passos, como envolvida em parcelamentos ilegais no DF. Em 2000, a família foi denunciada pelo Ministério Público local, sob as acusações de formação de quadrilha e parcelamento ilegal de terras públicas para a criação de condomínios na região próxima à cidade-satélite de Sobradinho. Em 2002, o irmão do deputado distrital, Márcio Passos, teve a prisão preventiva decretada, nas seus advogados conseguiram um salvo-conduto, que lhe garantiu liberdade. Em 2003, Márcio Passos foi detido pela Polícia Federal, acusado de parcelar 221 hectares na QI 27 da cidade-satélite do Lago Sul, área nobre de Brasília. Destes 221 hectares, cerca de 127 hectares seriam da TERRACAP. Márcio Passos esteve preso por duas semanas, até que o Ministro Félix Fischer, do Supremo Tribunal de Justiça lhe concedeu *habeas corpus*.

patrimônio comum do DF: a natureza e a terra na qual se sustenta”. (Peluso, 2003, p. 181).

Romero (2003) sinaliza para a alta complexidade da questão, relatando que:

“Numa fúria impressionante, as chácaras das colônias agrícolas Vicente Pires e Samambaia são transformadas em novos condomínios para a classe média. Sem planejamento e com omissão da fiscalização, a construção de casas e a venda de lotes não param. Bem em frente à residência oficial do governador em Águas Claras, do outro lado da pista que liga o Plano Piloto à Taguatinga, o chão que deveria exibir o verde das hortaliças e de outras plantações é retalhado a cada dia. O meio ambiente do DF não suporta a ocupação desordenada e a concentração de tantos condomínios em uma mesma região”. (Romero, 2003, p. 251).

Nessa medida, pode-se inferir que o grande vetor de ocupação/trans formação da Colônia Agrícola Vicente Pires, em síntese, foram:

- Os primeiros proprietários das chácaras, que tiveram a posse da terra sob concessão e repassaram essa concessão à terceiros;
- Grileiros e invasores que foram, em sua maioria, os que compraram essa concessão por parte dos primeiros proprietários;
- Aos compradores, que adquiriram terras com a promessa de uma remota regularização e, sabendo que essa regularização de terras pode, ou não, acontecer; e
- Ao governo local, por permitir que a primeira construção, a primeira venda fosse feita sem autorização ou às margens de legislações fundiárias e ambientais.

Por fim, infere-se que, enquanto estes atores forem os responsáveis pela gestão do território e continuarem a atuar dessa forma, os impactos ambientais nas áreas rurais se perpetuarão indefinidamente, não sendo visualizada alguma solução ambientalmente sustentável. Os reflexos dessa ingerência do território já estão sendo sentidos e a convulsão urbana se tornará irremediável a curto prazo, principalmente para os recursos hídricos regionais já, sabidamente, escassos.

As imagens abaixo, comparativamente, corroboram o processo de transformação, não só do DF mas, sobretudo, da Colônia Agrícola Vicente Pires:

*Figura nº. 05 – Imagem de Brasília em 1989<sup>1</sup>*



<sup>1</sup>Fonte: Cena obtida através do LANDSAT 5TM Earthsat, bandas R:3, G:2, B:1.

*Figura n.º 06 – Imagem de Brasília em 2002<sup>1</sup>*



#### **5.4.A QUESTÃO FUNDIÁRIA**

Aqui se defronta um dos pontos mais delicados desta pesquisa. Delicado, sobretudo, por ter duas vertentes de análise: de um lado, há a população que reside atualmente na Colônia Agrícola Vicente Pires que a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH *Apud* Mader (2006) sinaliza para mais de 08 mil imóveis e 45 mil pessoas. De outro, há todo o ecossistema, solo, vegetação, recursos hídricos degradados quase que diariamente, clamando por algum tipo de intervenção que, ao menos, minimize toda a ingerência histórica que vem prevalecendo nos processos de uso e ocupação do solo na Colônia Agrícola Vicente Pires.

Cabe investigar, portanto, como se desenvolveu o panorama fundiário no Distrito Federal para enquadrar a Colônia Agrícola Vicente Pires e sua polêmica questão fundiária.

O mesmo desenhou-se através de duas modalidades principais de ação para uso e ocupação

<sup>1</sup>Fonte: Cena obtida através do LANDSAT 7 ETM e USGS/GLCF, bandas R:3, G:2, B:1.

do solo: a posse da terra pelo GDF e uma política de arrendamento. Esse arrendamento seria pelo prazo de quinze anos, renovável e transferível aos herdeiros. No caso de uma rescisão, o GDF arcaria com os custos de indenizações relativas às benfeitorias realizadas pelos arrendatários.

Vale ressaltar que o GDF é proprietário de, aproximadamente, 240.441 ha de terras rurais desapropriadas, correspondente a 52,4% da área rural do DF (FZDF, 1991). Desse total, 26% está em propriedade de posseiros, ou seja, 62.514 ha. Uma pequena parcela foi privatizada pelo INCRA, 3%, através do Programa Integrado de Colonização Alexandre Gusmão e 71% está sob a posse da extinta Fundação Zoobotânica do Distrito Federal – FZDF, correspondente a um total de 170.713 ha ou 37% de toda a área rural do Distrito Federal.

Teixeira (2003), salienta que:

“As terras sob administração da FZDF perfazem um total de 170.713 ha, o que representa a área total arrendada ou com concessão de uso, compreendendo um total de 3.012 contratos. Esses contratos estão sendo reavaliados sob o aspecto do cumprimento dos Planos de Utilização exigidos pelos mesmos e da confrontação dos limites das terras ocupadas com o que consta registrado nos processos”. (Teixeira, 2003, p. 85).

De posse dessas terras, a FZDF iniciou os projetos rurais, sob a direção do GDF, dividindo-as em seis categorias, à saber:

- 57 Áreas Isoladas;
- 20 Colônias Agrícolas;
- 15 Núcleos Rurais;
- 02 Combinados Agrouurbanos;
- 01 Projeto de Assentamento Dirigido – PAD/DF; e
- 01 Projeto Integrado de Colonização Alexandre Gusmão – PIC/AG;

Dentre as 20 colônias agrícolas criadas, há a Colônia Agrícola Vicente Pires, com parcelas de dimensões minimizadas, ou seja, extensões médias de 7,43 ha, permitindo que 39,6% dos beneficiados detenham 5,64% da área total arrendada pela FZDF.

Com essa dinâmica de uso e ocupação do solo na Colônia Agrícola Vicente Pires, as situações das terras, inevitavelmente, alcançariam o campo jurídico, seja pela reintegração de posse pelos herdeiros da fazenda Brejo Torto, pela União, detentora das terras, além da TERRACAP,



invasores, grileiros e atuais ocupantes, de modo que, há as seguintes situações/conflitos:

- terras em processo de usucapião, dependendo de solução judicial;
- terras particulares invadidas e parceladas pelo invasor, muitas vezes contando com a falsificação de documentos. Tais casos somente poderão ser regularizados após a análise do judiciário;
- terras desapropriadas, ou seja, terras públicas e parceladas. A regularização depende de uma solução estratégica que seja compatível com a Lei de Licitações para bens públicos;
- terras em fase de desapropriação, ainda dependentes de decisão judicial e de recursos financeiros para, primeiro, se consolidar a desapropriação e, depois, a regularização; e
- terras desapropriadas em comum, com partes ocupadas de forma irregular. A solução vai depender de acordo entre as partes, o que deverá ser firmado também na esfera do judiciário.

É muito provável que a Colônia Agrícola Vicente Pires esteja inserida nos 2º e 3º itens acima citados. A própria NOVACAP sinaliza que a propriedade da área seja da União, embora haja documentos sinalizando também para que a área seja de posse da TERRACAP. Não se tem, claramente definido, quem é o responsável/dono da área atualmente mas, diante das análises feitas, pode se inferir que seja da União, conforme Junior (2005) e Brandim (2006b) também confirmam<sup>1</sup>. Em parecer, concluído em julho de 2005, a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional analisou essa questão e argumentou que, por fazer parte do território onde seria construída a cidade de Brasília, a posse da mesma deveria ter passado, automaticamente, para a TERRACAP. Entretanto, tal transferência atrapalharia as parcerias que seriam firmadas posteriormente, conforme será descrito adiante além do que, provavelmente, atrasaria o processo de regularização. Em fevereiro de 2006, a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional recuou da decisão e emitiu novo parecer confirmando a área da Colônia Agrícola Vicente Pires como propriedade da União, entretanto, tal parecer não encerrou a questão e a TERRACAP continua o trabalho para incorporar a área ao seu patrimônio.

Os condomínios, que são a realidade na Colônia Agrícola Vicente Pires, remontam a história fundiária do Distrito Federal. Teixeira (2003), portanto, esclarece que:

“É possível que o primeiro loteamento irregular no DF tenha tido início em 1980, o Quintas da Alvorada, localizado na

---

<sup>1</sup>Em 1956, antes da criação de Brasília, a Lei 2.874 determinou “a transferência de toda a área do futuro Distrito Federal a preço de custo, acrescido das despesas de desapropriação, à medida que for sendo adquirida pela União”. Atualmente, a maior pendência financeira, e também fundiária, é com os antigos donos da área. O processo de desapropriação da área da Colônia Agrícola Vicente Pires ainda não foi concluído, o que impede que os terrenos sejam registrados. A indenização foi paga à família Dutra Vaz na época, mas os herdeiros recorreram à Justiça para exigir o pagamento de correção monetária. A dívida da União com a família é estimada em R\$ 650 mil, mas cerca de 60% desse valor já foi quitado com precatórios. Entretanto, desde 1957, a área da Colônia Agrícola Vicente Pires é controlada/administrada pelo Governo Federal.

região do Vale do São Bartolomeu. A partir daí, deu-se início a um tipo de apropriação do solo, considerado, sob a ótica do Estado, ilegal e irregular e, sob a ótica da população, uma forma mais simples de acesso à moradia, principalmente para a classe média, não atendida pelos programas habitacionais do governo. Esta questão tornou-se complexa pelo fato de, em muitos casos, ser decisivamente prejudicial aos próprios moradores dos loteamentos, ao patrimônio público (no caso de terras desapropriadas) e, a cidade como um todo, em virtude dos impactos ambientais decorrentes da ocupação sem critérios técnicos e de altos custos adicionais que este modelo disperso de urbanização pode representar aos cofres públicos”. (Teixeira, 2003, p. 78).

A questão fundiária, não só da Colônia Agrícola Vicente Pires, mas também dos mais de 500 condomínios irregulares no Distrito Federal se arrasta há mais de 20 anos e não há qualquer tipo de previsão para a solução desse grave problema socioambiental.

Para que uma ocupação seja regular, do ponto de vista institucional, devem ser seguidos alguns passos, haja vista que qualquer loteamento residencial precisa obter três licenças ambientais até a liberação para moradia. Sem cumprir essas etapas, não há possibilidade de se emitirem as escrituras. Há duas possibilidades, portanto: se o residencial ainda não existe ou se já está construído, caso da Colônia Agrícola Vicente Pires.

Para loteamentos residenciais que ainda não existem, a primeira, e mais importante etapa, é a obtenção de documento legal de posse da terra onde está localizado o condomínio. Esse condomínio deve estar previsto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano - PDOT. Nesse caso, a área que será ocupada é delimitada de acordo com as exigências ambientais para ocupação do solo. Se os documentos estiverem em consonância com a lei, o órgão ambiental emite a **licença ambiental prévia**. Essa licença é sinal de que o projeto urbanístico pode ser elaborado. Elaborar-se o projeto urbanístico e, sendo aprovado, obtém-se a **licença de instalação**, que permite a construção de ruas, redes de captação de água pluvial, abastecimento, esgoto e áreas destinadas para os equipamentos públicos. Por fim, com essas obras efetivadas e aprovadas, o empreendimento recebe a **licença de operação**, que libera para a moradia e emissão de escrituras.

Em casos onde o condomínio já está construído, caso da Colônia Agrícola Vicente Pires que está em terras da União e o órgão ambiental responsável é o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, o caminho para a regularização é outro.

Inicialmente, a comunidade encomenda o Estudo e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA que faz um diagnóstico da ocupação, apontando os danos e as ameaças ao meio ambiente do residencial. O documento também define os limites de expansão residencial da área e recomenda medidas de compensação. O órgão ambiental analisa o EIA/RIMA e emite um parecer técnico sobre a ocupação, que pode aprovar, aprovar com condicionantes ou condenar o condomínio. Sendo aprovado, ou aprovado condicionalmente, a comunidade, baseada nesse parecer faz um plano de ajuste da ocupação, comprovando que os danos serão sanados. Esse plano é submetido ao processo de obtenção das três licenças: licença ambiental prévia, licença de instalação e licença de operação. Nesse caso, a infra-estrutura urbana não seria construída, mas adaptada.

Do ponto de vista prático, vários grupos de trabalho, comitês, convênios e termos foram feitos na tentativa de buscar soluções para a questão fundiária dos condomínios irregulares no DF. Em 28 de junho de 2005, IBAMA, moradores e Secretaria de Patrimônio da União – SPU, vinculada ao Ministério do Planejamento, firmaram convênio<sup>1</sup> objetivando a regularização. O maior entrave ao Convênio foi a proibição de novas construções e, à época, mais de mil lotes estavam em obras na Colônia Agrícola Vicente Pires. Em sequência, 30 de junho, a União firmou parceria com o GDF. As duas esferas de governo, federal e local, iniciaram um trabalho em conjunto para criar uma política única de regularização fundiária no DF, incluindo terras públicas e particulares. Essa parceria, representada por um Comitê Gestor Paritário, preocupou-se, mais incisivamente, com os assentamentos populares, representado principalmente pela criação da cidade-satélite Riacho Fundo II. Na pauta desse Comitê ainda estão as cidades Estrutural, Colônia Agrícola Vicente Pires, condomínios da região do Grande Colorado, Vila Telebrasília, Itapoã e Lago Oeste.

Outro Grupo de Trabalho – GT se constituiu para regularizar as áreas rurais, ocupadas com precários contratos de arrendamento. Quem operacionalizará a venda dessas terras, via licitação pública, seria a TERRACAP. Segundo a Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do DF – EMATER, há 16.800 propriedades rurais no DF, ou seja, o impacto gerado pela licitação dos 13.800 lotes rurais irregulares no DF seria imensurável, o que deflagrou uma onda de insegurança e questionamentos judiciais<sup>2</sup>.

Em seguida, setembro de 2005, o então governador do DF Joaquim Roriz assinou decreto que permitia a licitação de lotes em áreas rurais, entretanto, tal decreto somente seria útil em casos onde a situação fundiária não esteja sob questionamento judicial e tenham regras para uso do solo aprovadas pela Secretaria de Agricultura, Pecuária e Abastecimento do DF – SEAPA, casos

---

<sup>1</sup>Esse convênio foi caracterizado como um termo de cooperação técnica entre representantes da comunidade, a Secretaria de Patrimônio da União e o IBAMA. Entre as regras para emissão das escrituras aos ocupantes das terras estavam previstas a realização de estudos de impacto ambiental, aprovação de projetos urbanísticos, cadastramento de imóveis, avaliação dos terrenos e venda.

<sup>2</sup>Dessas 16.800 propriedades, cerca de 10.800 (64%) são ocupadas por posseiros e não tem qualquer tipo de regularização. Das outras 6.000 propriedades restantes, 3.000 são particulares e tem escrituras e 3.000 são públicas e tem contrato de arrendamento com a Secretaria de Agricultura, Pecuária e Abastecimento do Distrito Federal – SEAPA.

extremamente raros no atual panorama fundiário do DF. Por outro lado, a insegurança gerada por tal medida ficou latente entre os proprietários rurais, já que muitos alegavam, a época, a possibilidade de perder o terreno para terceiros, uma vez que a licitação prioriza o comprador que oferecer o maior montante financeiro pelo terreno.

Em nível Federal, a Comissão de Constituição e Justiça do Senado Federal aprovou o projeto de lei que permite a cessão dos terrenos aos moradores sem a necessidade de licitação, mas somente para lotes em áreas da União, caso da Colônia Agrícola Vicente Pires. Nessa tentativa de regularização, a avaliação do terreno seria calculada sem as benfeitorias; a venda poderia ser parcelada, com o pagamento de um sinal de 10% e o restante dividido em até 120 meses; após a compra, o morador fica proibido de vender o imóvel por 05 anos; os recursos obtidos pela venda direta seriam destinados à construção de moradias populares; o ocupante só poderia comprar um único lote; e, por fim, o morador deverá comprovar efetiva ocupação do terreno há, pelo menos, 05 anos da data de publicação da lei. Do ponto de vista jurídico, uma lei magnífica, entretanto, do ponto de vista prático nada aconteceu até o presente momento.

Também em setembro de 2005 foi firmado um Termo de Ajustamento de Conduta – TAC para permitir o licenciamento ambiental para implantação das redes de água e esgoto na área que engloba as Colônias Agrícolas Samambaia, Vicente Pires, além da Vila São José, pertencentes à mesma região geográfica<sup>1</sup>. De acordo com o TAC, dois promotores do Ministério Público Federal – MPF fiscalizariam o cumprimento do acordo, assinado entre o IBAMA, CAESB, Agência Reguladora de Água e Saneamento – ADASA, Secretaria de Coordenação das Administrações Regionais – SUCAR, Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMARH<sup>2</sup>, Sistema Integrado de Vigilância, Preservação e Conservação de Mananciais – SIV-ÁGUA, além da Secretaria de Segurança Pública – SSP. Ao SIV-ÁGUA caberia fazer o levantamento das Áreas de Preservação Permanente – APP da região e apresentar um relatório sobre os limites das mesmas, além das edificações e construções da área. A CAESB se encarregaria de demarcar as áreas de APP apontadas pelo SIV-ÁGUA. A SEMARH fiscalizaria essas etapas, elaborando relatórios que seriam entregues ao IBAMA periodicamente.

Após essa etapa, o SIV-ÁGUA deveria ter demolido as construções erguidas nas APP no prazo de, no máximo, um ano após a assinatura do TAC, sendo essa demolição uma das exigências para emissão da licença de instalação para o setor. Todas as entidades deveriam impedir, continuamente, novas invasões e construções. Ainda segundo o TAC, após as demolições, haveria um reflorestamento da área com o plantio de mudas.

---

<sup>1</sup>A verba para construção das redes de água e esgotos na Colônia Agrícola Vicente Pires será custeada, e é uma das etapas do Programa Brasília Sustentável, em parte financiado com recursos do Banco Mundial. Tal programa também prevê a despoluição da Baía do Descoberto e o saneamento da Vila Estrutural.

<sup>2</sup> Extinta em 2007, início do mandato do atual governador do Distrito Federal, José Roberto Arruda.

Assim, em abril de 2006, o SIV-ÁGUA finalizou a demarcação das construções/ocupações que estavam em APP, além do levantamento de todas as construções que deveriam ser demolidas. Na época, o levantamento apontava cerca de 549 construções em APP, sendo que 384 estavam em diferentes estágios de construção. Em julho de 2006, o IBAMA iniciou as notificações para os moradores dessas residências/construções edificadas ilegalmente em APP à abandonarem os imóveis.

Já em julho de 2006, a Procuradoria Geral do Distrito Federal – PGR recomendou ao IBAMA a suspensão do TAC, alegando que o GDF não cumpriria as atividades, nem tampouco o calendário acordado no TAC. O IBAMA então deu prazo de cinco dias para que o GDF apresentasse novo cronograma de derrubadas para as construções em APP, caso contrário, suspenderia a licença para instalação da rede de água. Até o final do mês de julho de 2006, apenas 12 edificações tinham sido efetivamente derrubadas. Argumentando que realmente não conseguiria cumprir as metas estabelecidas no TAC, o SIV-ÁGUA solicitou um prazo maior para efetivar as derrubadas de construções/ocupações em APP. Entretanto, o prazo de cinco dias, estipulado pelo IBAMA expirou e as obras de construção de água e esgotos na Colônia Agrícola Vicente Pires foram suspensas, tendo em vista que o GDF não cumpriu com atividades e prazos firmados no TAC.

Apesar da suspensão e, sem nenhuma resposta do IBAMA, em setembro de 2006, o GDF elaborou novo cronograma de derrubadas, mês em que o TAC efetivamente venceria e as obras da CAESB na Colônia Agrícola Vicente Pires foram suspensas.

As inúmeras liminares concedidas aos moradores, proibindo às ações de derrubadas de casas localizadas em APP, o intenso período de chuvas, de fato, retardaram o cumprimento do TAC por parte do GDF, entretanto, o maior entrave foi uma péssima gestão, humana e administrativa, por parte do GDF em cumprir o TAC. Além de não seguir à risca o cronograma, deixou a tarefa de executar as derrubadas como última prioridade, não encarando frontalmente o problema das ocupações irregulares na Colônia Agrícola Vicente Pires, principalmente no que tange à uma efetiva fiscalização e incisivo cumprimento das leis, ambiental e fundiária.

A propósito de questões jurídicas, em outubro de 2005, anterior à assinatura do referido TAC, as esferas jurídicas entraram, mais incisivamente, em cena na questão fundiária do Distrito Federal. Houve embargos, proibições, ações cautelares e demais instrumentos jurídicos passíveis de utilização. Um exemplo foi a ação movida pela Procuradoria do Meio Ambiente, do Patrimônio Urbanístico e Imobiliário – PRONAI do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDF.

A ação consistiu em proibir todas as construções no Condomínio Jardim Europa II, no bairro do Grande Colorado, uma vez que o mesmo se localiza na Área de Proteção Ambiental – APA da

Cafuringa.

Esse também foi um período marcado por inúmeras ações e questionamentos judiciais, principalmente no que diz respeito à cobrança, por parte do GDF, do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU para alguns condomínios e parcelamentos irregulares do Distrito Federal. Uma das primeiras ações, nesse sentido, aconteceu em novembro de 2005 em que o TJDF suspendeu a cobrança do IPTU em 48 condomínios irregulares do DF. A ação se baseou no argumento de que esses parcelamentos não constam na pauta de valores venais de terrenos aprovados pela Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF no ano de 2004, de modo que a cobrança seria ilegal. Essa pauta de valores venais funciona da seguinte forma: no ano anterior ao exercício fiscal, neste caso enviada em 2004 para ser executada em 2005, a Secretaria de Fazenda local encaminha à Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF a proposta de cobrança dos impostos, ou seja, o documento define os imóveis sujeitos à tributação. Essa proposta é analisada pelos deputados e, sendo aprovada, torna-se Lei.

Na pauta de 2004, a proposta aprovada era de se fazer a cobrança do IPTU em 52 parcelamentos irregulares e, no ano de 2005, o GDF enviou a cobrança a mais de 158 parcelamentos irregulares.

A época, os parcelamentos irregulares que tiveram a cobrança suspensa se concentraram nas regiões de São Sebastião, Águas Claras, Sobradinho e Paranoá. A maioria desses parcelamentos é de classe alta, como o Jardins do Lago, Mansões Entre Lagos e o Jardim Botânico. Alguns parcelamentos, antes mesmo da decisão de suspensão emitida pelo TJDF já haviam entrado com ação para suspensão da cobrança do imposto, caso dos condomínios Império dos Nobres e Vivendas Colorado II, ambos na região do Grande Colorado, próximo à Sobradinho. A Secretaria de Fazenda local esperava arrecadar cerca de R\$ 25 milhões com a cobrança e sinalizava também emitir os carnês de cobrança do IPTU<sup>1</sup> também para parcelamentos irregulares em áreas da União, caso da Colônia Agrícola Vicente Pires. Para o ano de 2006, a projeção inicial seria de recolher R\$ 35 milhões – R\$ 10 milhões a mais que no ano de 2005 – e estender a cobrança para 131 parcelamentos irregulares.

O GDF, em sua ânsia de arrecadação, enviou algumas centenas de carnês de IPTU para moradores, todavia em nome do condomínio ou em nome da Associação e não no nome do atual ocupante/morador, ou seja, o GDF desconhece de quem é a terra e pior, o atual ocupante, revelando um total descontrole acerca do uso e ocupação do solo no DF. É interessante ressaltar a postura do

---

<sup>1</sup>O cálculo do IPTU é baseado no valor de mercado do imóvel e avaliado conforme a situação do terreno. No caso da terra nua, o IPTU corresponde à 3% do preço de mercado do imóvel. Se o lote for residencial ou tiver algum tipo de construção, a alíquota fica em 0,3%. Para imóveis comerciais, o percentual é de 1%. O valor registrado pela Secretaria de Fazenda leva em consideração a localização do imóvel, o tamanho e o padrão da construção. Um terreno vazio de 880 metros quadrados, avaliado em R\$ 38.500,00 no Condomínio Quintas Bela Vista teve IPTU estipulado em R\$ 1.100,00 no ano de 2006. Esse sistema é o mesmo para todos os imóveis do Distrito Federal.

poder público no DF que não se preocupa com a regularidade das ocupações, sob nenhum ponto de vista, mas adota qualquer medida para conseguir arrecadar recursos, nesse caso, representado principalmente pelo IPTU.

Em dezembro de 2005 a Procuradoria do Distrito Federal autorizou a Secretaria de Fazenda local a enviar os carnês do IPTU a 17.171 imóveis de parcelamentos irregulares no DF em áreas da União. Em represália, os moradores anunciaram o boicote à cobrança, e mais, que iriam enviar os carnês à Secretaria de Patrimônio da União – administradora dos imóveis da União, segundo recomendação do Ministério Público – MP aos moradores. Os moradores alegaram, a época, que a cobrança era inadmissível, uma vez que eles não eram os reais donos dos lotes e que o governo local nunca investiu em infra-estrutura nos parcelamentos irregulares, fatos totalmente verídicos.

Em áreas de posse do GDF, a TERRACAP, buscando a regularização de áreas irregularmente ocupadas, anunciou a realização da venda de 32 lotes no Setor Habitacional Jardim Botânico<sup>1</sup> através de edital, na forma de licitação. A época, os moradores entraram com ação judicial questionando a posse dos lotes constantes da licitação, argumentando que a área é particular e não do GDF, baseado no processo 3.526/86 que tramita na 3ª Vara de Fazenda Pública do TJDF – processo que discute a posse dos terrenos e afirmando, também, que o loteamento tem escritura coletiva registrada no 2º Registro de Imóveis.

A discussão acerca da modalidade de venda dos lotes é fonte de imensuráveis discussões. Moradores alegam que a licitação promoveria a especulação e que eles, ao comprarem os lotes, agiriam de boa-fé tendo, portanto, o direito de preferência na compra. Por outro lado, TERRACAP afirma ser a proprietária das terras e, sendo estatal, seus bens só podem ser vendidos na forma de licitação, de acordo com a lei 8.666/93 – Lei de Licitações e Contratos.

Em janeiro de 2006, uma comissão criada pelo GDF, constituída por representantes da TERRACAP, Companhia de Saneamento Ambiental – CAESB, Companhia Energética de Brasília – CEB, Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, Procuradoria Geral do DF – PGR, além de 05 integrantes do Movimento Morar Legal, se reuniram na tentativa de encaminhar soluções para a regularização fundiária através da lei de licitações e contratos.

O maior destaque para a questão, é único ponto de consenso da comissão foi que, para os condomínios irregulares, poderia ser aplicada a Lei 8.025/90, uma vez que, em seu artigo 6º há uma exceção. Tal exceção consiste em conceder aos atuais ocupantes o direito de preferência antes da publicação de um edital de concorrência. Há ainda o período de 30 dias para os atuais ocupantes manifestarem interesse ou não em adquirir o bem.

O argumento mais forte, porém, baseou-se na alegação de que esse modelo foi o utilizado na década de 90 na venda dos imóveis funcionais da União. Para que tal exceção também pudesse ser

---

<sup>1</sup>A área do Setor Habitacional Jardim Botânico possui 25 condomínios irregulares, cerca de 80 mil moradores em uma área de 900 hectares e está situada à 15 Km de distância da rodoviária do Plano-Piloto.

aplicada no Distrito Federal, o Executivo local teria que apresenta um projeto de lei aplicando a regra às terras do Distrito Federal, o que não aconteceu, apesar da Comissão ter enviado relatório ao então Governador do Distrito Federal Joaquim Roriz.

No atual modelo, seguido na licitação dos imóveis do Residencial Taquari, localizado no Lago Norte<sup>1</sup>, em dezembro de 2002, o direito de preferência é exercido depois da abertura das propostas de compra dos imóveis. Nessa modalidade, o ocupante tem cinco dias para cobrir o maior lance, sob pena de perder a propriedade.

Em janeiro de 2006, seguiu-se as licitações de terras de propriedade do governo local, como o Setor Habitacional Jardim Botânico. A época, diante da pressão popular, noticiada em vários meios de comunicação local, a licitação foi suspensa por determinação do então governador Joaquim Roriz. A determinação de suspensão foi motivada, principalmente, pela falta de consenso acerca do modelo de venda dos lotes. De um lado, há instituições que defendem a venda direta aos atuais ocupantes, caso do TJDFT – a época presidido pelo Desembargador José Jerônimo Bezerra - e, de outro lado, há instituições que defendem a venda através de concorrência pública, caso da Procuradoria Geral de Justiça do Ministério Público do Distrito Federal – representada pelo Procurador Rogério Schietti.

Ainda em janeiro de 2006, o TJDFT, atendendo a uma solicitação, através de um mandado de segurança do MP, suspendeu as políticas habitacionais do DF. Segundo o MP, as políticas habitacionais no DF são compostas por decretos expedidos pelo governador, o que contraria a Constituição. Ainda segundo o MP, as políticas públicas habitacionais devem ser reguladas por lei, discutidas e aprovadas pela CLDF.

Obviamente, após a suspensão, várias ações judiciais, inclusive liminares das mais variadas, surgiram seqüencialmente.

Em março de 2006, um documento de 13 páginas, assinado por uma equipe de 15 promotores mostrou a estratégia do Ministério Público para garantir, na justiça, que a regularização dos condomínios irregulares do Distrito Federal sejam feitas por meio da licitação pública. O

---

<sup>1</sup>Na licitação feita pela TERRACAP no Residencial Taquari, antigo Condomínio Hollywood, em dezembro de 2002, de um total de 280 lotes a serem licitados, 48 não obtiveram o pagamento do lance mínimo, nem pelos concorrentes, nem pelos atuais ocupantes. Os editais de concorrência pública da TERRACAP prevêm que, em caso de aquisição de lotes construídos, o comprador deve indenizar o atual ocupante. Um caso que explicita o modelo atual de licitações é o da família do Sr. Vicente Francisco Baucher, 45 anos. Ele e sua família pagaram, em 1994, R\$ 4.000,00 por um lote de 800 m<sup>2</sup> no Residencial Taquari. A época, a propriedade da terra ainda estava em discussão na justiça, a área era reivindicada pelo governo e por um particular. A família seguiu as determinações da TERRACAP e deixou o terreno vazio até 2002, quando o TJDFT julgou o processo de posse da terra e decidiu a favor do governo. A família recebeu o certificado de regularização fundiária em abril de 2005 e iniciaram a construção de uma casa de 100 m<sup>2</sup>. Na licitação, o terreno foi arrematado numa concorrência pública. O lance inicial pelo lote onde a família reside era de R\$ 128.000,00, mas a vencedora pagou R\$ 148.000,00 e entrou na justiça para despejar a família. Na ocasião, o Sr. Boucher alegou não ter condições de entrar na concorrência, sobretudo por possuir renda equivalente à R\$ 1.000,00 mensais como lanterneiro. Desde então, o impasse está criado, já que a família adverte que não saíra do imóvel. Apesar de ser o único residencial regularizado por meio de licitação no DF, os compradores, através da licitação, descobriram que não poderiam construir porque faltavam licenças ambientais. Cerca de 200 compradores recorreram à justiça. Até hoje, a infra-estrutura do setor, de responsabilidade da TERRACAP, não foi concluída.



documento tentava confrontar as duas frentes na venda de lotes, se diretamente aos atuais ocupantes, ou por meio da concorrência pública. O grupo, no referido documento, concluiu que as leis que respaldam a venda direta são inconstitucionais e que os dispositivos soberanos são os que prevêm a concorrência. O documento se estruturou com duas frentes: de um lado os promotores listaram as brechas legais que devem ser contestadas judicialmente e, de outro, as que servirão de embasamento para garantir a licitação<sup>1</sup>.

Em março de 2006, a União, por intermédio da SPU, definiu um modelo misto para regularizar ocupações irregulares no DF. Tal modelo se baseou no tempo de moradia do atual ocupante da terra, além de seguir as normatizações da Lei 9.636/98 que rege o patrimônio da União. Segundo a referida lei, a SPU poderia licitar, conceder direito de uso do solo ou promover o aforamento, que é a venda de parte do território ocupado<sup>2</sup>.

Segundo o modelo, teriam direito de preferência os ocupantes que comprovarem moradia efetiva antes de fevereiro de 1996. Para os ocupantes de fevereiro de 1996 ao fim de 1997, o critério será o da concorrência pública, mas o morador, ao igualar a proposta financeira, poderá ficar com o lote. Os outros casos, de moradores que ocuparam a área após 1997, não haveria outro meio a não ser através da licitação. Iniciou-se, então, um levantamento da situação de cada família/habitante da área para poder inserir cada qual em seu respectivo caso. Tais regras atenderiam somente parcelamentos irregulares de média e alta rendas, caso da Colônia Agrícola Vicente Pires. Para parcelamentos irregulares, onde os ocupantes detêm renda mensal inferior a cinco salários mínimos, a titularização da terra é gratuita e garantida à todos, segundo o Estatuto da Cidade.

Nesse processo de regularização, cabe ressaltar que os ocupantes estão fazendo o processo inverso, ou seja, atualmente estão realizando as etapas que seriam anteriores a compra dos terrenos: licenciamento ambiental, licença de instalação (aprovação do projeto urbanístico) e licença de operação.

Logo após o anúncio do modelo de regularização, Ministério Público, através da

---

<sup>1</sup>Para minar os caminhos que desviam a licitação pública como forma de regularização dos condomínios irregulares do Distrito Federal, o Ministério Público ataca a Lei Federal 9.636/98 em seus artigos 13, 17 e 25 que asseguram o direito de preferência aos moradores dos lotes irregulares, que poderão, por contrato de cessão com prazo indeterminado, permanecer nas terras. Ataca também o Decreto 3.725/01 em seus artigos 4 e 10 que garantem a permanência nos imóveis para àqueles que, comprovadamente, em 14 de fevereiro de 1997, já o ocupavam há mais de um ano. Tais artigos relatam que os ocupantes devem ser informados sobre o preço mínimo de venda antes da publicação do edital de licitação, para que possam adquirir o imóvel por esse valor, sem precisar apresentar o maior lance ou disputar o imóvel com outros concorrentes. O Ministério Público defende seguir os argumentos da Constituição Federal de 1988 (Brasil, 2000), em seu artigo 37: “*A administração pública direta, indireta e fundacional, de qualquer dos poderes da União, Estados, do DF e dos municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Ressalvados os casos especificados na legislação [...] alienações serão realizadas mediante processo de licitação pública*”. O MP também se baseia na Lei 8.666/93, que ratifica “*A alienação de bens da Administração Pública [...] dependerá de licitação na modalidade de concorrência, dispensada somente no âmbito de programas habitacionais de interesse social*”, ou seja, o MP entende que, casos como o da Colônia Agrícola Vicente Pires, e grande parte dos condomínios horizontais irregulares no DF não são de interesse social, entendimento esse totalmente verídico ao se analisar, em campo, os tipos e padrões das construções na Colônia Agrícola Vicente Pires, por exemplo.

<sup>2</sup>Ainda segundo a Lei 9.636/98, todas as benfeitorias do loteamento custeadas pelos moradores teriam que ser abatidas do valor de mercado do imóvel.

Procuradoria Geral de Justiça do DF, solicitou ao Procurador Geral da República que ajuizasse uma Ação Direta de Inconstitucionalidade – ADIN contra o modelo. A alegação para o ajuizamento da ação foi a de que a Lei 9.636/98 não poderia ser aplicada, uma vez que dar o direito de preferência, a quaisquer que seja, na compra de um bem público contraria a Constituição Federal e a Lei de Licitações e Contratos, já citadas. No campo do legislativo, o que se propôs até o momento foram projetos de lei para simplificar o registro de parcelamentos irregulares, à exemplo do projeto de lei 3.057/2000 que, há mais de 05 anos, tramita na Câmara dos Deputados. Tal projeto surgiu para disciplinar os parcelamentos urbanos, simplificar o licenciamento ambiental e aumentar as penas para os crimes de parcelamento irregular de terras<sup>1</sup>. Acerca do licenciamento ambiental, a proposta da nova lei seria de existir um único documento, ou seja, uma licença integrada, além de liberar parcelamentos pequenos, de até 100 hectares, do licenciamento ambiental como é feito atualmente. Contudo, vale ressaltar que o ano de 2006 não foi produtivo para os legisladores, de modo que o referido projeto de lei continua em tramitação na Câmara dos Deputados, sem qualquer previsão de deliberação, ou seja, trata-se, ainda, de apenas mais um projeto de lei.

Na área do Grande Colorado, próximo à cidade-satélite de Sobradinho, a saída inicialmente buscada pelos moradores foi a de obter o documento de posse da terra, uma vez que praticamente toda a área pertence à antiga Fazenda Paranoazinho, pertencente ao mesmo grupo de donos. Nesse sentido, o IBAMA elaborou um Termo de Referência – TR para orientar quanto à elaboração do EIA/RIMA. O EIA/RIMA da região, segundo TR do IBAMA, deverá apontar aspectos relacionados ao:

- Meio Ambiente: fauna, flora, áreas de nascentes, pontos de degradação, zonas passíveis de ocupação ou onde será preciso desocupar;
- População: informações sobre os atuais ocupantes das terras como total de moradores, além do perfil sócio-econômico dos mesmos;
- Infra-Estrutura: equipamentos existentes, o que falta construir, sobretudo problemas e vantagens urbanísticas da área.

---

<sup>1</sup> A atual lei de parcelamento do solo, Lei 6.766/79, não exige que o gestor de um condomínio seja responsável pela instalação dos aparelhos urbanos, tais como ruas, asfaltamento, iluminação, etc. Tal lei também não define como deve ser a regularização de um parcelamento já existente. No Distrito Federal, há três leis complementares que determinam regras de ocupação para condomínios: são as Leis Complementares Distritais 585, 586 e 587, aprovadas em 2002. Tais leis definem normas de aproveitamento dos lotes, permissões para construção de casas, comércio, lazer e administração, além da destinação de áreas públicas e mínimo de habitantes por hectare. Entretanto, o MP considera que essas leis são previsões isoladas e descontextualizadas, defendendo que os limites das ocupações sejam definidos por planos diretores locais. A revisão do PDOT está em curso até o momento. Atendendo à recomendação do MP (que se baseou no artigo 329 da Lei Orgânica do DF, que indica que somente por lei o GDF pode dispor sobre contratos de transferência de posse e domínio para imóveis urbanos em programas habitacionais promovidos pelo poder público), o então governador Joaquim Roriz enviou projeto de lei 2.338/2006, visando regulamentar a política habitacional do DF. Dados da SEDUH indicam que, a época, mais de 70.000 pessoas estavam cadastradas nos programas habitacionais para obtenção de lotes.

O levantamento, estimado em cerca de um milhão de reais, deverá apontar, portanto, como será a ocupação futuramente, inclusive com projeções de crescimento populacional, alternativas de infra-estrutura e um programa de monitoramento ambiental. Tal levantamento será indispensável, uma vez que as licenças ambientais só poderão ser emitidas após esse levantamento, segundo o TR.

O levantamento está em curso, sob a responsabilidade de uma empresa privada, será custeado pelos moradores e deverá ser feito sob a condição de que nenhuma construção seria continuada ou iniciada, ou seja, uma incipiente iniciativa para frear a grilagem e fracionamento de lotes na área do Grande Colorado. Além da elaboração do EIA/RIMA, os moradores deverão negociar com os atuais herdeiros a titularização dos lotes da antiga Fazenda Paranozinho<sup>1</sup>. O processo proposto de regularização fundiária da área conta com o aval do MP. A responsável pelo inventário da propriedade, Maria Angélica Souza Dias, neta do fazendeiro José Cândido de Souza, proprietário, ponderou ser vítima de grileiros, tendo em vista que os herdeiros não parcelaram nenhuma fração da área, entretanto, dado o nível de ocupação na área, a inventariante decidiu negociar a posse da terra com os atuais ocupantes. Contudo, os ocupantes dessa mesma área, em 1990 e 1998, encomendaram Estudos de Impacto Ambiental numa tentativa de regularização, mas sem o efeito esperado, tanto na esfera federal, como local.

Cabe ressaltar que, sem as etapas de regularização completas, sobretudo as licenças ambientais, nenhuma empresa pública pode instalar qualquer tipo de infra-estrutura ou melhoria urbana na área em tela, nem tampouco sistemas de água e esgoto, iluminação, etc.

Outro capítulo da conturbada história fundiária do Distrito Federal é a do Condomínio Porto Rico, localizado na cidade-satélite de Santa Maria. A área pertence a 352 herdeiros, descendentes de Quilombolas da Cidade Ocidental/GO que constituíram um espólio para requerer a reintegração de posse da área. Trata-se de uma área localizada em APA que, a partir de 2000, cresceu desordenadamente, oriunda das atividades de grileiros, golpistas, falsos corretores e demais atores envolvidos nesse fraudulento mercado de moradia barata. Atualmente a área está *sob judice*. Em 2002, quando o MP conseguiu a suspensão do registro do condomínio, a área já contava com cerca de 2 mil moradores. Em abril de 2006, a população já ultrapassava a marca de 10 mil moradores. Em 2003, a Polícia Federal – PF deflagrou a “Operação Grilo”, visando investigar a grilagem de terras públicas no Distrito Federal, ocasião em que o Deputado Distrital José Edmar foi preso, acusado de envolvimento nos parcelamentos irregulares do Condomínio Porto Rico<sup>2</sup>.

Acerca do licenciamento ambiental, que pelos moradores e presidentes de associações

---

<sup>1</sup> A antiga Fazenda Paranozinho é uma propriedade de 1,58 mil hectares localizada na região do Grande Colorado. Atualmente possui cerca de 53 parcelamentos irregulares, além de 10 chácaras. A população da área, em março de 2006, estava estimada em cerca de 40.000 moradores, segundo a SEDUH.

<sup>2</sup> A prisão foi efetivada após uma série de escutas telefônicas realizadas com autorização judicial. As gravações indicavam, além da participação do então Deputado José Edmar, a convivência/participação de funcionários públicos no parcelamento irregular em questão. O inquérito foi encerrado e encaminhado ao Tribunal Regional Federal da 1ª região, onde permanece até o presente momento.

habitacionais é o maior entrave para a possível regularização dos 513 condomínios irregulares no DF, incluindo a Colônia Agrícola Vicente Pires, os dados dos processos para licenciamento nos respectivos órgãos responsáveis é alarmante. Na SEMARH, responsável pelo licenciamento ambiental de 220 condomínios irregulares situados em áreas do GDF, existem mais de 174 solicitações de licenciamento ambiental. No IBAMA, responsável por licenciar áreas ocupadas irregularmente em terras da União, existem cerca de 293 processos para requisição de licenciamento ambiental.

Demograficamente, representa aproximadamente 545 mil pessoas residindo em áreas irregulares em todo o DF, ou seja, cerca de  $\frac{1}{4}$  da população<sup>1</sup>.

Ainda acerca das polêmicas soluções para a grave questão fundiária no DF, em abril de 2006, o Governo Federal editou Medida Provisória, nº 292 – chamada de MP Fundiária – que permitiria a cessão de uso e ocupação do solo em áreas da União<sup>2</sup>. Todavia, tal cessão se consolidaria segundo alguns critérios, tais como renda familiar até cinco salários mínimos, R\$ 1.750,00. É viável somente em Programas Habitacionais de Interesse Social, não se aplicando à totalidade das ocupações/famílias da Colônia Agrícola Vicente Pires, tendo em vista a grande maioria dos ocupantes serem de classe média e alta, quesito facilmente verificado em campo, dado os padrões e dimensões das construções existentes. Segundo a Medida Provisória 292, a cessão de uso e ocupação do solo se dará através das Cooperativas Habitacionais inscritas nos programas habitacionais, além do próprio GDF. Tal Medida Provisória também ampliaria o prazo para reconhecimento da posse dos lotes por parte do Governo Federal, sobrescrevendo o modelo misto anunciado em março de 2006 pela SPU. O prazo anunciado pelo modelo citado, em que os atuais ocupantes poderiam adquirir a propriedade/lote se aplicaria aos moradores que ocuparam a área antes de fevereiro de 1996. A Medida Provisória estendeu o referido prazo para fevereiro de 2006, ou seja, a Medida Provisória 292 buscou simplificar o processo de regularização para casos de interesse social, sem fazer doações, mas sim cedendo o uso aos atuais ocupantes.

De aplicabilidade prática, para os atuais ocupantes dos parcelamentos irregulares na Colônia Agrícola Vicente Pires, a extensão do prazo para reconhecimento de ocupação seria o único fator positivo para a grande maioria.

Contudo, editada como Medida Provisória em abril de 2006, seu prazo para ser votada pelo Congresso Nacional expirou e a referida MP não saiu do papel, não resultando, portanto, qualquer efeito para as ocupações irregulares no Brasil e no DF. A época, a votação da MP 291, que tratava

---

<sup>1</sup> Não obstante as seguidas criações e demarcações de APAs no DF, algumas citadas no item 5.1. deste estudo, há uma centena de condomínios localizados nas APAs do Planalto Central e São Bartolomeu. Na APA do São Bartolomeu, a administração está a cargo da SEMARH. Os principais loteamentos irregulares na área são os que compõem o Setor Habitacional Jardim Botânico. Na APA do Planalto Central, criada em 2002 via Decreto, o IBAMA é o gestor da área, que totaliza cerca de 507.070 Ha, sendo que 380.020 há, ou 65,3%, estão no território do DF. É composta, principalmente, pelos parcelamentos irregulares da região do Grande Colorado e Tororó.

<sup>2</sup> Publicada no Diário Oficial da União em 27 de abril de 2006.

do reajuste dos aposentados, não obteve consenso no plenário, de modo que continuou trancando a pauta de votação e contribuindo para que o prazo para votação da MP 292 expirasse.

Os produtores rurais, que efetivamente produzem frutas e hortaliças, não só os da Colônia Agrícola Vicente Pires, mas os de outros sete combinados agrourbanos, como os proprietários de lotes localizados na Colônia Agrícola Catetinho<sup>1</sup>, temendo a voraz especulação imobiliária, se reuniram em maio de 2006 com a comissão gestora que está executando a revisão do PDOT. Na reunião, os produtores rurais posicionaram-se contrários a decisão do GDF de transformar as áreas rurais remanescentes em área urbanas<sup>2</sup>, como constava na revisão do PDOT, iniciada por ação do MP e executada pela SEDUH.

A SEDUH se posicionou favorável à reivindicação, sinalizando que as propriedades rurais que tenham mais de 02 hectares vão continuar com características rurais, mesmo que estejam localizadas em áreas urbanas, caso da Colônia Agrícola Vicente Pires. Ainda segundo a SEDUH, os proprietários obterão o título de uso por mais 30 anos, desde que não parcele ou repasse essa cessão para terceiros. Na discussão do PDOT, a área da Colônia Agrícola Catetinho consta como “zona de expansão urbana” e será destinada à classe média, devendo absorver cerca de 40 mil moradores mesmo sendo uma área de importantes mananciais. Em setembro de 2006, a SEDUH divulgou que somente ocupações com processos abertos na SEDUH, anteriores ao ano de 1996 é que poderão ser legalizadas pelo GDF, conforme prevê o PDOT de 1997 em seu artigo 81.

As áreas rurais são, portanto, parte da história fundiária do DF. Segundo PDOT de 1997, elaborado e aprovado na gestão do então governador Cristovam Buarque, o DF contaria com 33 áreas rurais, visando proteger ecossistemas e mananciais importantes contra o risco da urbanização desordenada. Tais áreas rurais seriam compostas por atividades agrícolas de menor impacto ambiental e, principalmente, baixa densidade populacional. Atualmente, 20 das 33 áreas rurais, já estão com características urbanas. Essas áreas rurais compreendem cerca de 12 mil hectares e 40% dessas áreas (5 mil hectares) devem transformar-se em áreas de expansão urbana, de acordo com o que está proposto na revisão do PDOT, atualmente em curso<sup>3</sup>. Neste ponto cabe ressaltar que a

---

<sup>1</sup> A Colônia Agrícola Catetinho faz parte do Combinado Agrourbano de Brasília (CAUB) I e II, localizados próximos à cidade-satélite do Gama.

<sup>2</sup> Os critérios da SEDUH para transformação de áreas rurais em áreas urbanas, dentre outros, são: adensamento populacional; parcelamento da área – se houve ou não; proximidade com os centros urbanos; histórico da ocupação e atividades desempenhadas ao longo de sua criação. Um exemplo prático dessa transformação é o Núcleo Rural Jerivá, próximo às cidades-satélites do Varjão e Lago Norte. A área possui relevo acidentado, com alta declividade e é composta de várias nascentes. No local há iluminação pública, custeada pelos moradores, além de um posto dos Correios e coleta regular de lixo. Para a SEDUH, o Núcleo Rural Jerivá está classificado uma área urbana e, na revisão do PDOT está proposta sua transformação, já que foi classificada como tal.

<sup>3</sup> Na revisão do PDOT, mais de 500 propostas de alterações foram apresentadas pela comunidade. Sua apresentação inicial ocorreu em 30 de abril de 2006 e as discussões deveriam se finalizar em 25 de junho. Todavia, dado o elevado número de alterações propostas, sua revisão final foi sendo continuamente adiada. Os produtores rurais, por exemplo, ao pressionarem a SEDUH para a não transformação de áreas rurais em urbanas, conseguiram um adiamento de 02 meses para a revisão final do PDOT. Na ocasião, foi criado um GT para identificação de áreas passíveis de transformação ou não.

Colônia Agrícola Vicente Pires, há alguns anos, não mais que 20 anos, também era área rural e se transformou em área urbana, mesmo sem a institucionalização por parte do poder público local. Atualmente, apenas 68 chácaras mantêm características rurais na Colônia Agrícola Vicente Pires. Transformar 20, das 33 áreas rurais no DF em áreas de expansão urbana é violentar todo o panorama socioambiental concebido para a cidade que deveria ser pioneira não só sob a ótica arquitetônica mas, sobretudo, sob a ótica ambiental. Analisando essa, e várias outras alterações propostas na revisão do PDOT, o MP interferiu, alegando que a revisão do PDOT, e suas novas propostas, ameaçam o meio ambiente. Segundo o MP, caso seja aprovado, o PDOT validará a ocupação de áreas de preservação de mananciais; permitirá o adensamento populacional na área da bacia do Lago Paranoá, além de transformar várias áreas rurais em urbanas, o que incentivará, ainda mais, a especulação imobiliária e o uso irregular do solo. Ou seja, o PDOT, da forma como está proposto, preocupa-se, mais incisivamente, com questões urbanas e fundiárias, deixando em segundo plano, o meio ambiente.

Outro ponto polêmico acerca da revisão do PDOT trata da extinção dos 29 Planos Diretores Locais - PDLs (um para cada cidade-satélite do DF, conforme prevê a Lei Orgânica do DF, de 1993). O que se propõe, na atual revisão do PDOT, é a criação de 07 (sete) unidades de planejamento territorial. Assim, cada unidade agruparia ao menos três cidades-satélites e para esse grupo se elaboraria um PDL.

Pela proposta, cidades-satélites como Taguatinga, Ceilândia, Samambaia e Águas Claras estariam agrupadas na Unidade Oeste e teriam um PDL para toda a unidade. A Unidade Central contaria com Plano-Piloto, Cruzeiro, Candangolândia, Sudoeste e Octogonal. A Unidade Central Adjacente 01 contaria com Lago Norte, Lago Sul e Varjão. A Unidade Central Adjacente 02, haveriam as cidades-satélites do Park-Way, SIA, SCIA, Núcleo Bandeirante, Riacho Fundo I e II, além do Guará I e II. A Unidade Norte-Nordeste seria composta por Brazlândia, Sobradinho I e II e Planaltina. A unidade Sul-Sudoeste estariam inseridas as cidades-satélites do Recanto das Emas, Gama e Santa Maria. E, por fim, na unidade Sudeste as cidades-satélites do Paranoá, São Sebastião, Jardim Botânico e Itapoã.

Do ponto de vista institucional, para que tal proposta se efetive, teria que haver uma emenda à Lei Orgânica do DF, a ser votada pela CLDF.

Do ponto de vista administrativo, há de se convir que é mais viável gerir 07 PDLs do que os 29 PDLs atuais, todavia, é difícil conceber afinidades socioambientais e urbanas entre Ceilândia e Águas Claras, por exemplo. Segundo a proposta, ambas estariam agrupadas em uma mesma Unidade de Planejamento Territorial e conteriam o mesmo PDL.

Somente no início de junho de 2006, depois de mais de 01 ano após ter firmado convênio com o IBAMA e moradores, a SPU reiniciou as atividades previstas para a regularização da área da

Colônia Agrícola Vicente Pires. A primeira etapa seria de cadastrar os atuais ocupantes das “chácaras” da Colônia Agrícola Vicente Pires.

Ao todo, o processo compreenderá:

- Cadastramento dos imóveis, com a colaboração do Exército;
- Elaboração de EIA/RIMA, custeado pelos moradores;
- Aprovação de projeto urbanístico, também custeado pelos moradores, mas avaliado e aprovado pela SEDUH;
- Avaliação dos terrenos, pela Caixa Econômica Federal - CEF; e
- Venda<sup>1</sup>.

A SEMARH também iniciou a tentativa de regularizar áreas ocupadas irregularmente em terras do GDF seguindo, basicamente, os procedimentos da SPU acima citados e, concomitantemente, uma varredura nos processos de solicitação para emissão de licenças ambientais para os condomínios irregulares. Finalmente, algo palpável para a questão fundiária no DF, todavia, ainda em curso, haja vista que para essa primeira chamada, a SEMARH convocou cerca de 166 condomínios de 10 setores habitacionais nessa primeira, e concreta, sinergia de ações.

Todos os condomínios irregulares em áreas do GDF somam, aproximadamente, 379 condomínios<sup>2</sup>.

A SEMARH também iniciou a discussão sobre a dispensa de licença prévia para condomínios já construídos e consolidados como medida de flexibilização e celeridade para a questão fundiária dos loteamentos irregulares em áreas do GDF. Entretanto, a dificuldade principal desse processo foi delimitar que órgãos legislam sobre quais áreas, se IBAMA ou SEMARH, tendo em vista o DF poder ser considerado um mosaico de áreas protegidas. Nessa convocação inicial, feita pela SEMARH, houve equívocos dantescos. Convocaram-se 166 condomínios irregulares para se reunirem acerca da busca pelas soluções ambientais, contudo, desses 166 condomínios, em 82 deles quem deve legislar e emitir as licenças ambientais é o IBAMA, e não a SEMARH.

---

<sup>1</sup> A convocação dos moradores à serem cadastrados ficou a cargo da Associação de Moradores de Vicente Pires – ARVIPS, localizada ao lado da Feira do Produtor, que encaminha ofícios para os síndicos de cada condomínio/chácara, além de afixar cartazes nas entradas das chácaras convocadas. A chácara 83, por exemplo, possui cerca de 50 lotes/frações/famílias. As chácaras 34 e 53 tem 31 lotes/frações/famílias cada. A documentação requisitada para o cadastro, que será encaminhado a SPU são: documento de identificação, CPF, comprovantes de renda e residência. Com essa etapa concluída, a SPU pretende traçar o perfil sócio-econômico da população, definir a área de ocupação, além de fazer as medições e avaliações técnicas dos terrenos, visando determinar o preço a ser pago pelo lote.

<sup>2</sup> Alguns Condomínios no DF, localizados nos Setores Habitacionais São Bartolomeu e Jardim Botânico, próximo à cidade-satélite do Paranoá, já possuem estudos ambientais e urbanísticos aprovados, de modo que deverão ser julgados acerca da obtenção das licenças ambientais pelo CONAM, órgão competente para emitir tais licenças no DF. No final de setembro de 2006, cerca de 25 condomínios, localizados nesses setores obtiveram da SEMARH a Licença de Instalação. O condomínio Quintas do Sol, situado em área particular, com a obtenção da referida licença poderá registrar o parcelamento em cartório. Contudo, é visível as agressões ambientais causadas pelos loteamentos, tais como encostas degradadas pela ação das águas pluviais, além do aterro de várias nascentes.

Assim, dado essa indefinição, o IBAMA aceitou incorporar ao EIA/RIMA que estava sendo elaborado na Fazenda Paranoazinho, região do Grande Colorado, além de 31 parcelamentos irregulares próximos (Setor de Mansões Sobradinho, Vila Basevi, além dos condomínios Lago Azul, Bela Vista, parte do Condomínio Império dos Nobres e RK, esses últimos pertencentes ao Setor Habitacional Boa Vista). A área, que comporá o maior EIA/RIMA realizado no DF, totalizará uma área de, aproximadamente, 3 mil hectares, 84 parcelamentos irregulares, com mais de 80 mil moradores. Cabe ressaltar que para esse estudo, existem condomínios em áreas da União, particulares e TERRACAP.

Somente em agosto de 2006, que a proposta de agrupar condomínios como setores habitacionais foi concretizada, via portaria. A proposta reduziria, portanto, etapas do licenciamento ambiental, determinando que os loteamentos não sejam analisados individualmente, ou seja, agrupam-se condomínios, considerando o setor habitacional que eles formam juntos. Segundo a Portaria, haverá uma elaboração do plano de ocupação e TR para o estudo ambiental da área a ser licenciada. Em seguida, executarão os estudos urbanísticos e ambientais. Tais estudos serão analisados pelo CONAM. Sendo aprovados, ocorrerá a assinatura do Termo de Compromisso para realização das obras de infra-estrutura e medidas para redução dos danos ambientais. Cumprindo esse termo, emissão do licenciamento ambiental e aprovação do plano urbanístico. Por fim, registro cartorial da regularização e implantação das obras pertinentes. Apesar de estar em consonância com a legislação vigente e objetivando facilitar a execução de estudos urbanísticos e ambientais, tal portaria não tem força de lei. Deverá ser apresentada aos moradores, para emissão de sugestões e, somente após a concordância de ambas as partes, deverá ser assinada pelos titulares da SEDUH e SEMARH. Trata-se de uma proposta extremamente factível, entretanto, com a extinção da SEMARH, no início de 2007, o modelo está parado em seus trâmites administrativos e sem previsão de retomada nas negociações.

Também nesse período, agosto de 2006, o Setor Habitacional Tororó, próximo à cidade-satélite de São Sebastião, recebeu a primeira licença ambiental – licença que atesta a viabilidade ambiental e define regras para ocupação – como já foi explicitado. O setor recebeu tal licença uma vez que já detinha a licença prévia, emitida após a aprovação do EIA/RIMA. O setor adiantou-se no processo de regularização porque, de toda a área ocupada, cerca de 1,4 mil hectares, apenas 10% estão ocupadas irregularmente. O parcelamento existe desde 1990 e possui cerca de 360 lotes, entretanto, apenas metade está efetivamente ocupado. Ao emitir a licença ambiental, a SEMARH exigiu regras de compensação ao meio ambiente<sup>1</sup>. Se tais condicionantes estiverem previstas pelos

---

<sup>1</sup>Dentre as exigências, constavam: não construir nenhum tipo de obra (infra-estrutura, casas, ruas, etc); elaborar o projeto urbanístico do setor; não destruir vegetação nativa e próxima à cursos d'água; construir sistema de recarga de aquíferos; usar poços tubulares e cisternas somente até 2010; respeitar a taxa de impermeabilização do solo em, no máximo, 40%; e elaborar um programa de recuperação dos córregos próximos.



moradores, os mesmos já poderão pleitear a licença de instalação – que permite o início das obras de infra-estrutura. Com essa última licença, pode-se dar início à venda legal dos lotes. Procedida a venda, emitir-se-á a licença de operação, que libera para moradia e futura emissão das escrituras.

Diante desse sinuoso cenário fundiário do DF, houve a aprovação de projeto de lei que estendeu a validade das licenças ambientais emitidas pelos órgãos competentes. No projeto de lei, as licenças prévia, de instalação e de operação passam a valer por cinco, seis e dez anos, respectivamente. Antes, o prazo para cumprir as exigências de todas essas licenças era de um ano. Com o objetivo de avançar e desburocratizar os processos de regularização, o GDF publicou Portaria, em setembro de 2006, que permite aos ocupantes de parcelamentos irregulares dar início aos estudos urbanísticos enquanto os processos ambientais são analisados pelo órgão competente, IBAMA, em áreas da União e SEMARH, em áreas do GDF.

A licença de instalação, segunda etapa do licenciamento ambiental, autoriza o início das obras de infra-estrutura nos empreendimentos e só era liberada pelo respectivo órgão ambiental quando o condomínio já tivesse executado todas as medidas de recuperação de possíveis danos ambientais e depois dos projetos de infra-estrutura concebidos. A Portaria, portanto, autoriza a emissão de licença de instalação, enquanto está sendo analisada a licença ambiental. A Portaria beneficiaria cerca de 216 parcelamentos em fase de regularização, 126 que estão dentro da APA do Planalto Central, à cargo do IBAMA e outros 90 na APA do São Bartolomeu, à cargo da SEMARH.

Acerca do licenciamento ambiental, cada órgão faz a gestão sobre sua respectiva área – Se em área federal, IBAMA, se em área do GDF, SEMARH, entretanto, a aprovação do projeto urbanístico, independente da localização e posse da área, está a cargo da SEDUH.

Em dezembro de 2006, SIV-ÁGUA e a empresa que está elaborando o EIA/RIMA da Colônia Agrícola Vicente Pires anunciaram que, em conjunto, farão um novo estudo para delimitar áreas que estão em APP, uma vez que o primeiro estudo do SIV-ÁGUA apontou cerca de 549 construções em APP. A intenção do novo estudo seria delimitar, precisamente, casas construídas a menos de 30 metros de corpos d'água e 50 metro de nascentes, conforme prevê a legislação ambiental.

Acerca das terras rurais, os processos de regularização estão parados desde dezembro de 2006, quando edital de licitação das áreas foi suspenso, invalidado pelo Tribunal de Contas do DF.

Assim, questões como a real posse da área, estudos ambientais e urbanísticos e a forma de se operacionalizar o repasse das terras aos atuais ocupantes devem ser inseridas como medidas prioritárias, para não ficar andando em círculos. Acima dessas medidas, a mais emergencial, está a de conter o crescimento urbanístico desordenado que vem se mantendo na área.

Este item, por fim, objetivou analisar as duas vertentes da questão fundiária no DF, e da Colônia Agrícola Vicente Pires: de um lado, a discussão de como repassar a terra aos atuais

ocupantes, se pela venda direta ou através de concorrência pública, onde há o embate entre GDF, União, MP, atuais ocupantes, dentre vários outros atores que compõem o cenário urbano, uma vez que esse repasse é a única solução viável por tratar-se de uma área urbana e consolidada. Por outro lado, há o pilar ambiental que deve reger todo e qualquer processo de uso e ocupação do solo. Nesse sentido, uma ferramenta fundamental, que deveria ser elaborada mesmo antes da revisão do PDOT, é o Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE<sup>1</sup>. A tendência atual para regularização das ocupações em condomínios no DF é a de se elaborar o EIA/RIMA para cada parcelamento irregular, uma vez que essa é uma das etapas para obtenção das três licenças necessárias para regularização. O ZEE abrangeria todo o território do DF, ou seja, seria um estudo ambiental de todo o DF.

O ZEE é, portanto, uma ferramenta imprescindível para se fazer gestão ambiental e territorial e no DF, o ZEE deveria estar pronto desde 1995, segundo determinação da Lei Orgânica do DF, de 1993. Tanto ZEE como o PDOT são ferramentas complementares, e não rivais, entretanto, é notório que regras de uso e ocupação do solo, por exemplo, não podem ser fixadas sem antes observar o que está estipulado no ZEE que, à grosso modo, é um raio-x ambiental do território.

Discutir um PDOT, sem adequá-lo ao ZEE é subverter todos os procedimentos para uma gestão ambiental e territorial sustentável. O PDOT, muitas vezes, não observa todas as questões ambientais, além de flexibilizar o uso de áreas ambientalmente sensíveis. A discussão que envolve a questão fundiária seria minimizada, do ponto de vista ambiental, caso o DF tivesse, ou venha a ter seu ZEE, tendo em vista que nele haveria uma definição do que pode, ou não, ocorrer no território que compreende o DF, em termos de uso e ocupação do solo.

---

<sup>1</sup>O Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE foi criado na década de 90, via decreto presidencial, segundo Brasil (2007), o ZEE “é um instrumento que concretiza um novo arranjo institucional do sistema de planejamento, ao funcionar como um sistema de informações e avaliação de alternativas, servindo como base de articulação às ações públicas e privadas que participam da reestruturação do território, segundo as necessidades de proteção, recuperação e desenvolvimento com conservação”. Cada estado deve elaborar seu plano e traçar estratégias de ocupação que privilegie o meio ambiente e os recursos hídricos. O ZEE descortina as potencialidades naturais da região e suas tendências de uso e ocupação do solo, visando proporcionar desenvolvimento sustentável e melhoria das condições de qualidade de vida da população.

## CAPÍTULO 6 – IMPACTOS AMBIENTAIS DA OCUPAÇÃO

### 6.1.COMO ZONA RURAL

Quando do início da composição da área, que viria ser denominada Colônia Agrícola Vicente Pires, os primeiros ocupantes, chacareiros, fizeram parte de um programa de governo proposto pela extinta Fundação Zoobotânica do Distrito Federal – FZDF em janeiro de 1987. A FZDF apresentou um projeto de parcelamento rural, no qual são criadas diversas Colônias Agrícolas. A época, 1992, as chácaras foram arrendadas por 30 anos, sendo denominada Área Rural Remanescente – ARR. Tal denominação/categorização implicava na manutenção da área como rural.

Já devidamente caracterizada no item 5.2. deste estudo, a Colônia Agrícola Vicente Pires, ratifica-se, é uma das maiores regiões agrícolas do DF, localizada à leste da cidade-satélite de Taguatinga que, inicialmente era composta por 358 chácaras, sendo 310 em regime de concessão de uso ou arrendamento, pela extinta FZDF e 48 em regime de posse. Em 1984, quando da sua criação propriamente dita, sua composição era de 357 pequenos produtores e apenas um grande produtor. A grande maioria das propriedades, cerca de 348, possuíam tamanho máximo de 5 ha. Outras 10 propriedades possuíam cerca de 5 a 10 ha.

Em 1992, quando ainda detinha características rurais, a Colônia Agrícola Vicente Pires era servida por 02 escolas de 1º grau, 01 Posto dos Correios, 01 Posto avançado da EMATER, 01 Feira do Produtor, 02 Centros Comunitários, 02 Associações e 01 Posto Policial. A época, quase a sua totalidade dispunha de sistema de eletrificação rural.

As vias de tráfego interno das comunidades atendiam as necessidades e contavam com acesso à estradas asfaltadas. A mão-de-obra era composta principalmente por migrantes nordestinos e grande parte de migrantes mais próximos, advindos da região hoje denominada Entorno.

As chácaras mais produtivas concentravam-se nas proximidades dos córregos existentes na área, Córrego Samambaia e Córrego Vicente Pires tendo em vista o solo hidromórfico que facilita as atividades agrícolas realizadas na época.

As principais atividades desenvolvidas na Colônia Agrícola Vicente Pires como zona rural foram a olericultura e o cultivo de plantas ornamentais. A produção era comercializada no atacado, na CEASA, e no varejo, na Feira do Produtor. A Feira do Produtor, localizada na entrada principal da Colônia Agrícola Vicente Pires, funciona sempre aos finais de semana, todavia, a grande maioria dos comerciantes da Feira do Produtor são provenientes de outros núcleos rurais, tais como o “INCRA VII”, localizado próximo à cidade-satélite de Brazlândia.

Dentre os vários produtos cultivados, destaca-se o milho, em área média de 1,5 ha por

produtor, conforme o quadro abaixo demonstra:

**Quadro n.º 02 – Grandes culturas desenvolvidas na Colônia Agrícola Vicente Pires<sup>1</sup>**

<i>Produto</i>	<i>Área</i>	<i>Padrão</i>	<i>Produção</i>
Milho	630 ha	Produtividade Média	1.800 Kg/ha
Arroz	72 ha	Produtividade Média	500 Kg/ha
Mandioca	20 ha	Produtividade Média	1.600 Kg/ha
Feijão	10 ha	Produtividade Média	400 Kg/ha

Os dados acima mostrados são relativamente bons, tendo em vista o baixo índice de fertilidade do solo, sobretudo composto por uma elevada acidez, característica inerente aos solos do planalto central.

Já anteriormente mencionadas, as propriedades mais próximas às margens do Córrego Vicente Pires que totalizam, aproximadamente, 48 produtores em uma área de cerca de 31 ha, eram os que se dedicavam, quase que exclusivamente, à produção de folhas representados, principalmente, pela cultura do alface, conforme o quadro abaixo demonstra:

**Quadro n.º 03 – Olericulturas desenvolvidas na Colônia Agrícola Vicente Pires<sup>2</sup>**

<i>Produto</i>	<i>Área</i>	<i>Padrão</i>	<i>Produção</i>
Alface	9,0 ha	Produtividade Média	13.000 Kg/ha
Chuchu	7,5 ha	Produtividade Média	80.000 Kg/ha
Cebolinha	5,0 ha	Produtividade Média	26.000 Kg/ha
Coentro	4,0 ha	Produtividade Média	38.000 Kg/ha
Couve	3,0 ha	Produtividade Média	60.000 Kg/ha
Agrião	2,5 ha	Produtividade Média	65.000 Kg/ha

Em termos gerais, existiam também a cultura de frutas, especialmente o morango, pomares, além das plantas ornamentais, já citadas.

Acerca dos impactos ambientais gerados pela atividade agrícola, predominante em meados de 1990, pode-se constatar que eram bem menores e menos agressivos:

- A impermeabilização do solo era mínima;
- Havia grande parte da cobertura vegetal, protegendo o solo de possíveis erosões;
- As matas ciliares existiam e cumpriam sua função de impedir o assoreamento dos Córregos Vicente Pires e Samambaia;

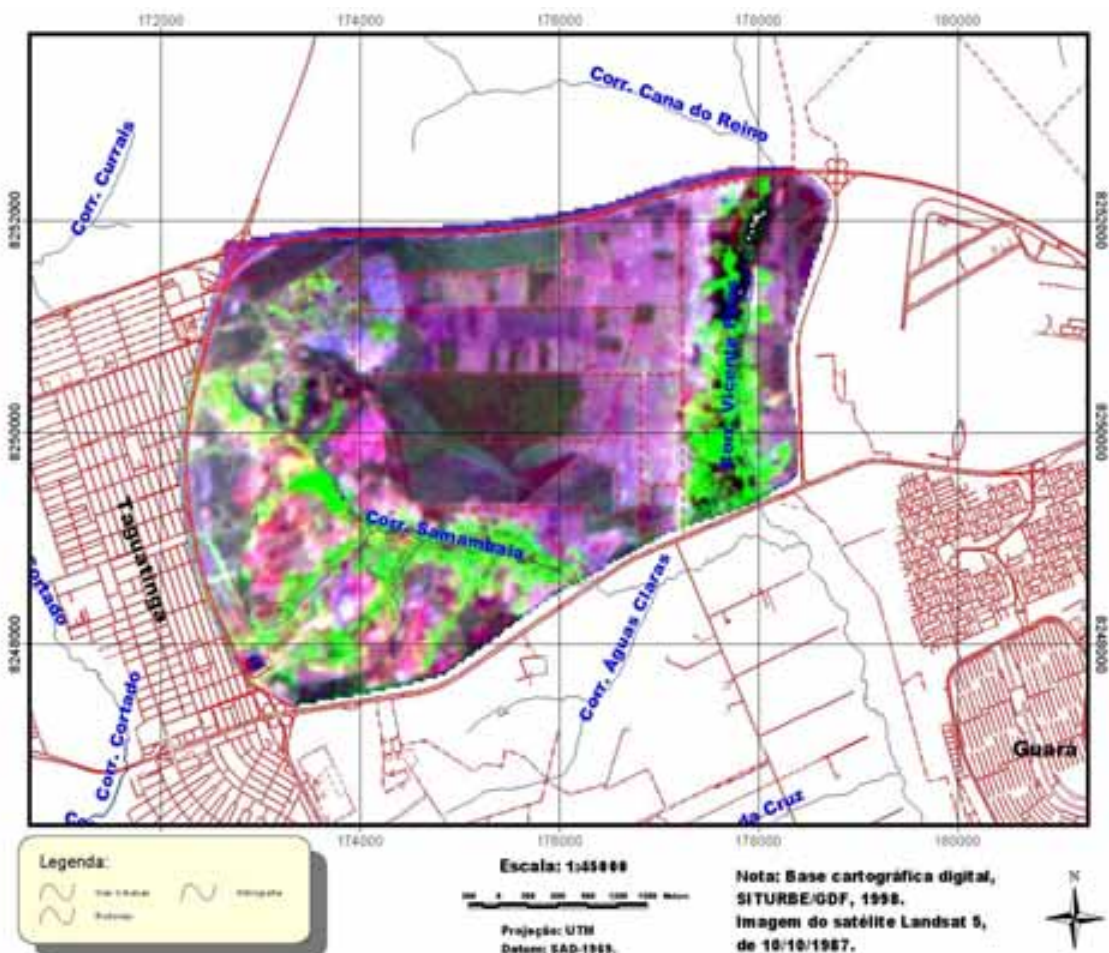
<sup>1</sup>Fonte: EMATER, 1991.

<sup>2</sup>Idem

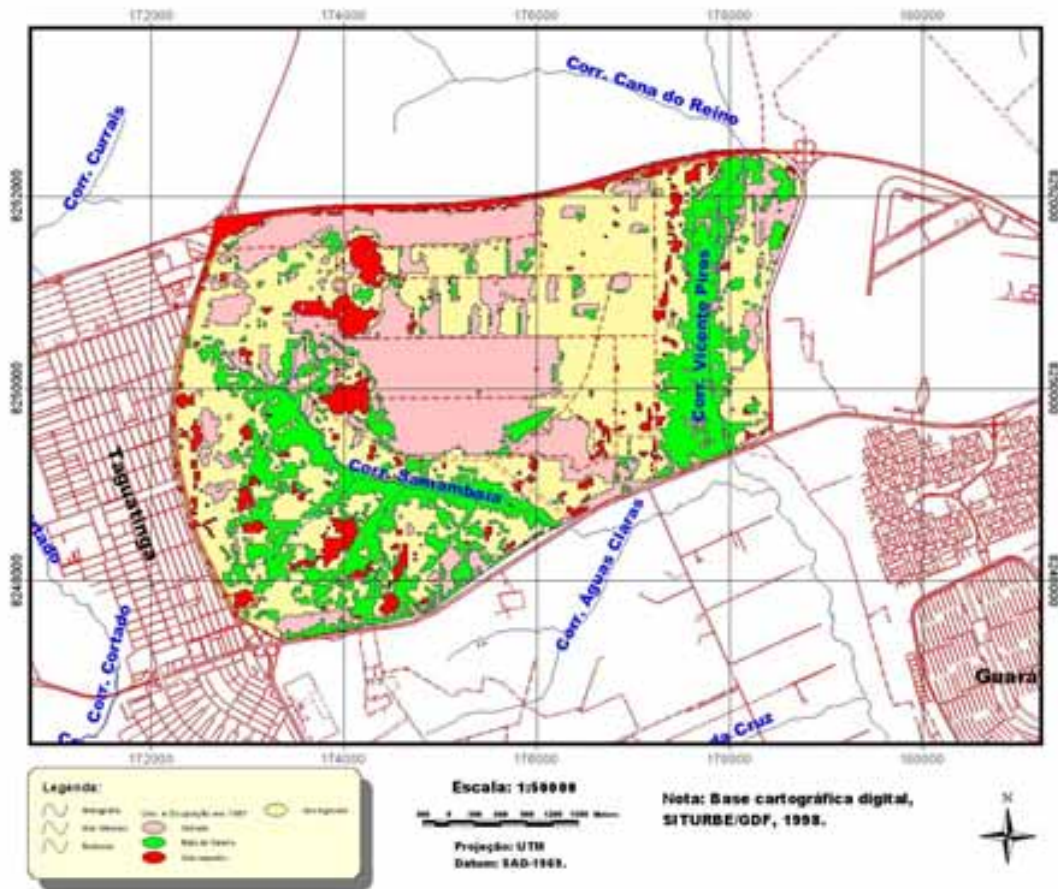
- Os principais mananciais não estavam sujeitos à contaminações diversas, tais como lixo, entulho, nem tampouco sujeitos ao aterramento;
- Praticamente todas as áreas de vereda não eram ocupadas, devido às suas características impróprias para ocupação – solo úmido que se comunica diretamente com o lençol freático;
- Não havia indícios de processos erosivos;
- A baixa densidade populacional favorecia a preservação/uso racional como um todo dos recursos existentes na área.
- Os recursos hídricos, representados principalmente pelos Córregos Samambaia e Vicente Pires, eram tratados como pertencentes à Área de Preservação Permanente – APP, uma vez que não havia ocupações a menos de 250 metros dos corpos d'água e 300 metros de nascentes;
- Sendo tributário do Lago Paranoá, o abastecimento não seria descontinuado ou minimizado, uma vez que a vazão dos córregos acima citados seriam mantidas; e
- O lençol freático não era agredido com retiradas contínuas de suas águas subterrâneas;

As imagens e quadro abaixo, relativos à área no ano de 1987, corroboram as afirmações acima e ilustram a Colônia Agrícola Vicente Pires e sua configuração, como zona rural:

**Figura nº. 07 – Imagem da área da Colônia Agrícola Vicente Pires como zona rural, de 1987**



**Figura nº. 08 – Imagem da área da Colônia Agrícola Vicente Pires e as categorias de uso e ocupação do solo, em 1987**



**Quadro nº. 04 – Quantificação das categorias de uso e ocupação do solo na Colônia Agrícola Vicente Pires, em 1987**

<i>Uso</i>	<i>Área</i>	<i>Perimeter</i>	<i>Hectares</i>
Cerrado	5.982.263.478	126.889.079	598.226
Mata de Galeria	4.781.864.476	162.048.478	478.186
Solo exposto	1.710.263.660	77.756.964	171.026
Uso Agrícola	10.914.955.241	232.505.144	1.091.496

Todavia, não se pode considerar, e este estudo não se propõe a tal, indicar a utopia ambiental e urbana, onde a Colônia Agrícola Vicente Pires, como zona rural, seria a forma “perfeita” de uso e ocupação do solo, sobretudo porque também gerava impacto ambiental, todavia em menor e menos agressiva escala face à sua atual configuração, como zona urbana, alvo do próximo tópico deste estudo.

## 6.2.COMO ZONA URBANA

Aspecto central deste estudo, este tópico visa analisar os impactos ambientais, especialmente sobre os recursos hídricos, advindos de um tipo de ocupação desordenada, acelerada e irregular, em curso, na Colônia Agrícola Vicente Pires.

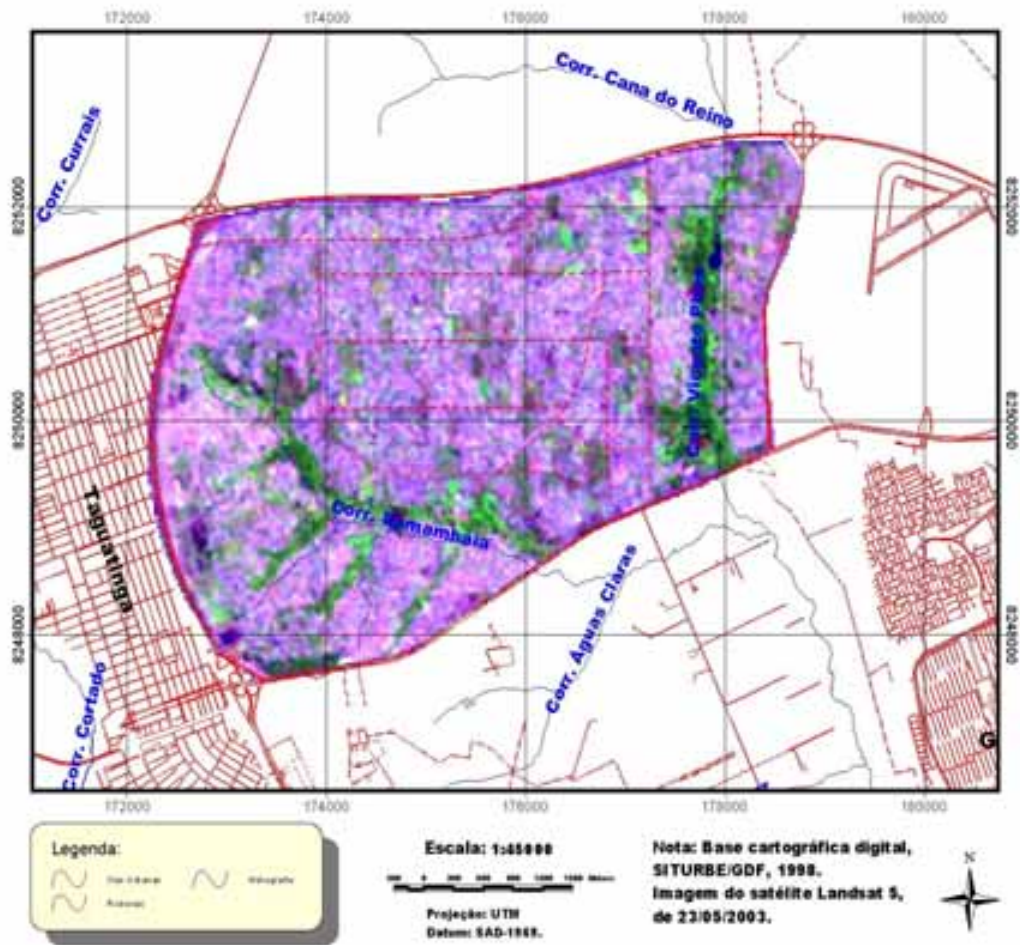
Com a área caracterizada e seu processo de transformação de área rural para área urbana elucidado, é cabível nos debruçarmos sobre as feições urbanas da área.

As pressões sobre o ambiente tem sido diretamente proporcionais ao avanço desordenado do tecido urbano sobre o território que compõe o DF, de modo que os recursos hídricos estão vulneráveis, tanto em quantidade como em qualidade. Tal afirmação se comprova, cabalmente, com o tipo de ocupação em curso na Colônia Agrícola Vicente Pires, área composta por dois córregos, o Samambaia e Vicente Pires. A transformação, anteriormente analisada, reforça o processo de descrédito acerca do papel do Estado, detentor de enorme parcela de culpa, se omitindo e sendo conivente com práticas especulativas, irregulares e desordenadas de uso e ocupação do solo na Colônia Agrícola Vicente Pires.

Atualmente, o cenário de uso e ocupação do solo na Colônia Agrícola Vicente Pires, atingiu níveis irreversíveis, sendo plausível admitir a atual realidade urbana da área, desviada de sua função rural. Sua desconstituição representaria a criação de grave problema social. A presença ostensiva da atividade urbana em uma área ambientalmente delicada é o que torna crítica não só a situação fundiária mas, principalmente, a situação ambiental de uma área transformada velozmente e sem qualquer planejamento. Como zona urbana, alguns já denominando a área como Setor Habitacional Vicente Pires, a consolidação dos condomínios horizontais é a principal característica da área, ou seja, das 358 chácaras destinadas à compor o cinturão verde na produção de frutas e hortaliças, cerca de 290 foram parceladas, resultando em, aproximadamente, 30 lotes por chacara. Em quase todas as chácaras, o lote de 03 hectares (100x300) foi dividido em sub-lotes de 800 m<sup>2</sup>, aproximadamente (46x18). E , ratifica-se, apenas 68 chácaras ainda detém algumas feições rurais, revelando o intenso processo de transformação da área.

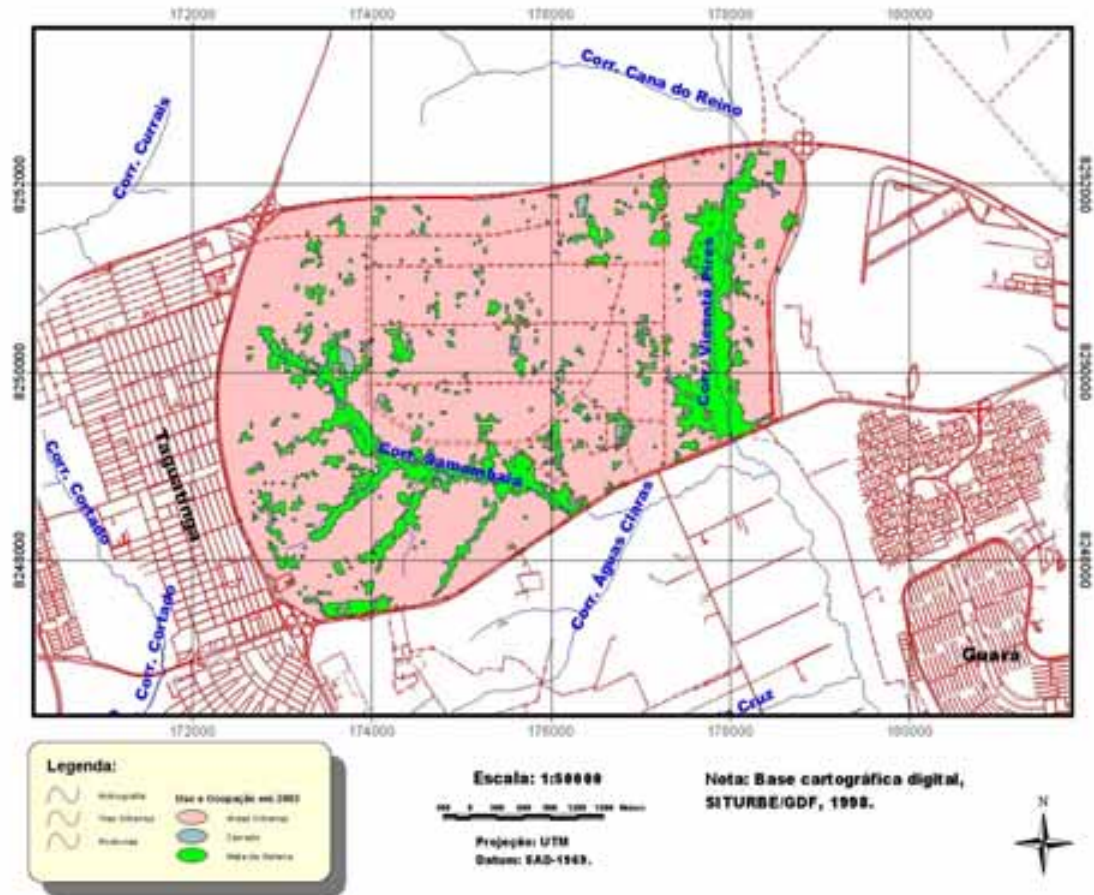
As imagens e quadro abaixo, de 2003, ilustram a transformação da área, do início da atividade urbana até sua consolidação atual:

*Figura n.º 09 – Imagem da Colônia Agrícola Vicente Pires, como zona urbana, de 2003*





**Figura nº. 10 - Imagem da área da Colônia Agrícola Vicente Pires e as categorias de uso e ocupação do solo, em 2003**

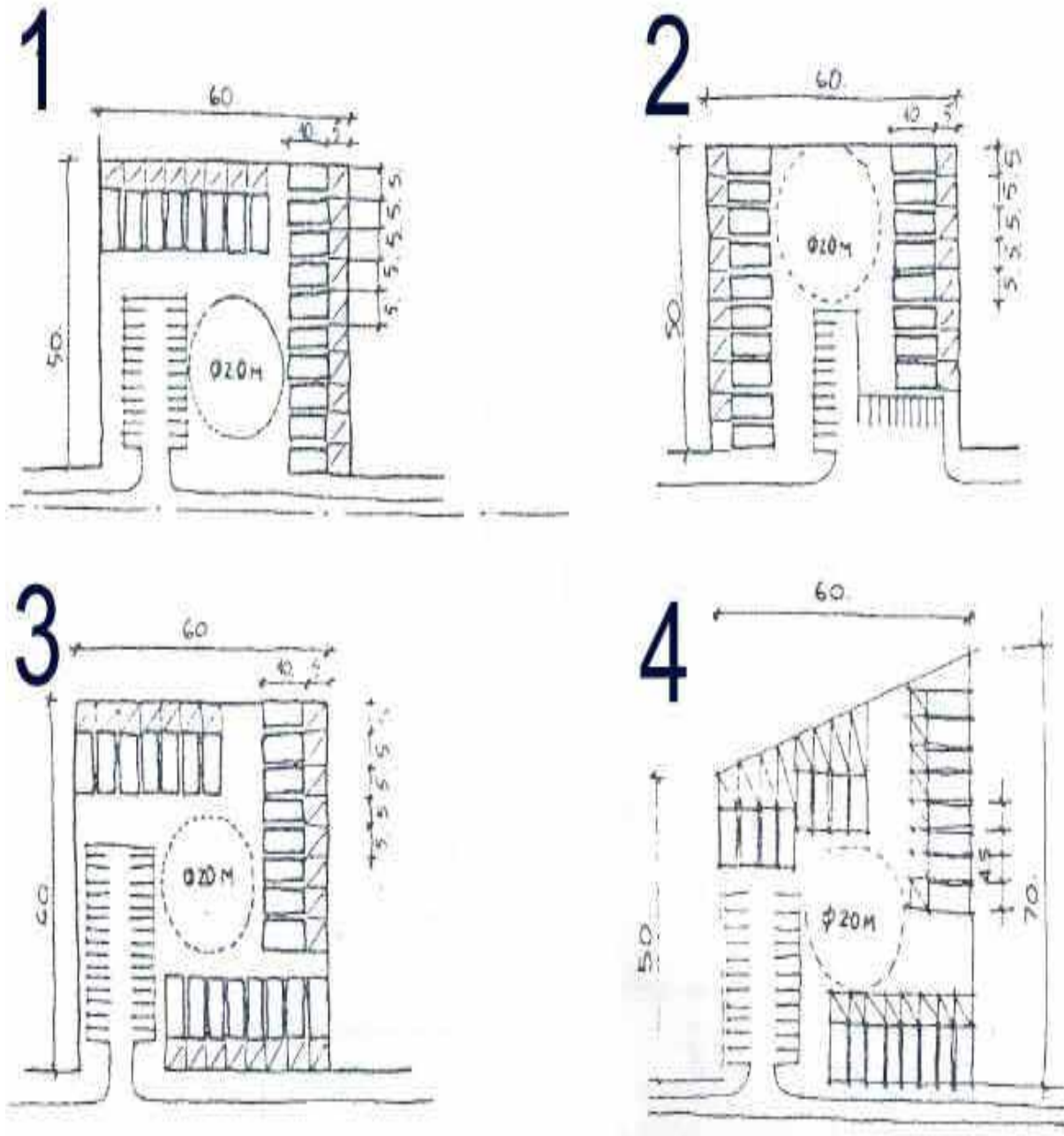


**Quadro nº. 05 – Quantificação das categorias de uso e ocupação do solo na Colônia Agrícola Vicente Pires, em 2003**

<i>Uso</i>	<i>Área</i>	<i>Perimeter</i>	<i>Hectares</i>
Áreas Urbanas	19.332.221.604	157.405.879	1.933.222
Cerrado	520.905.637	47.286.215	2.091
Mata de Galeria	3.489.781.847	133.794.184	8.978

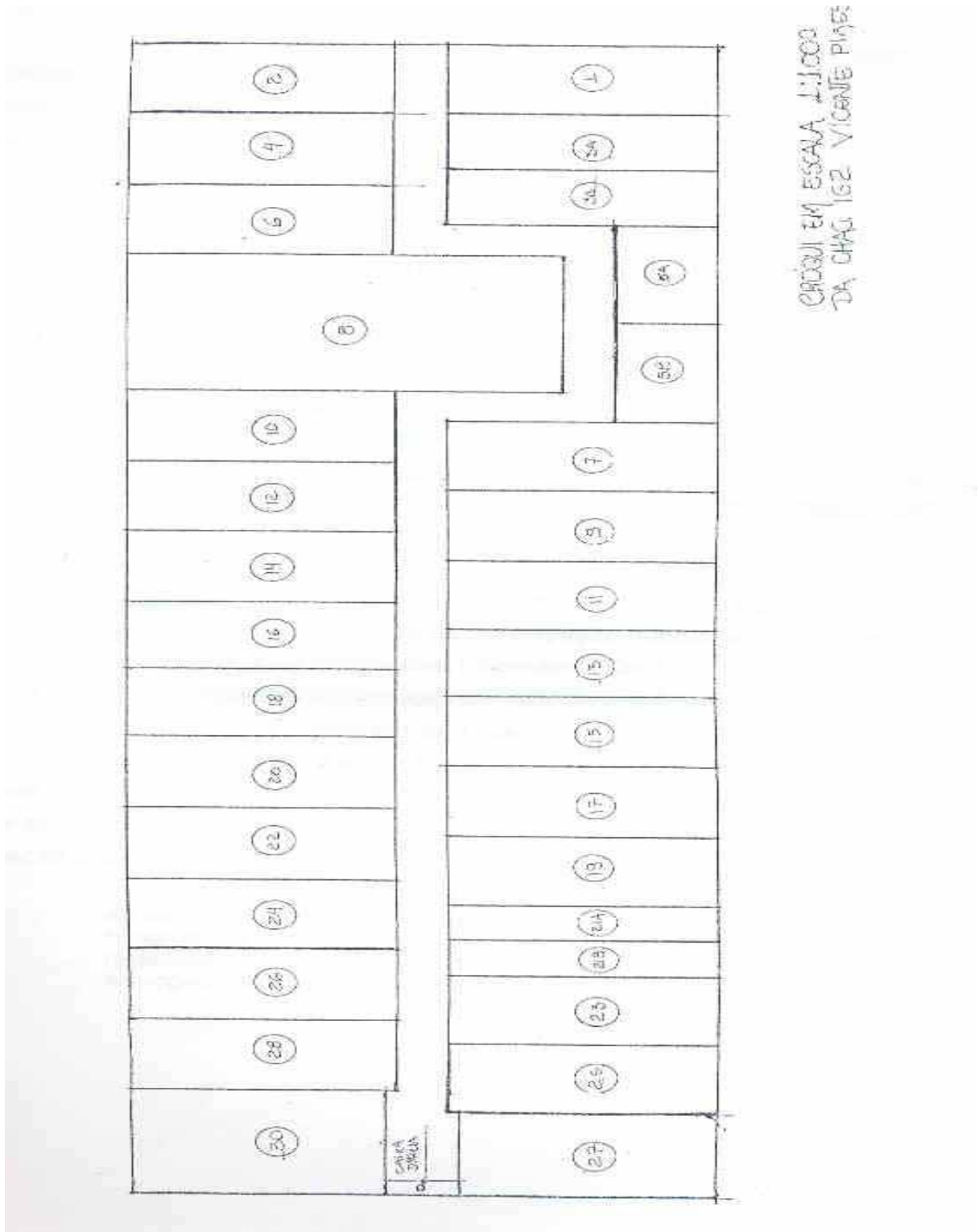
Ainda acerca da transformação de área rural para área urbana, as imagens abaixo ilustram os principais tipos de fracionamento dos lotes rurais para consolidação dos condomínios horizontais, em escala micro de análise:

Figura nº. 11 – Alguns tipos de fracionamento dos lotes<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Fonte: Teixeira, 2003. Editado pelo autor.

Figura nº. 12 – Esquema de fracionamento usado em 90% dos lotes<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Fonte: Teixeira, 2003. Editado pelo autor.

Numa análise macro da Colônia Agrícola Vicente Pires, cerca de 90% da área transformada em condomínios, está ocupada por habitações unifamiliares, com os demais 10% sendo utilizados de forma mista, tanto residencial como comercial. O aglomerado urbano da Colônia Agrícola Vicente Pires se “organizou” no sentido leste – oeste, tendo a Rua 10 como Avenida Principal, com vários comércios e lojas em geral.

Acerca dos impactos ambientais, gerados pela transformação da Colônia Agrícola Vicente Pires em área urbana que, para este estudo é a classificação vigente, todo o geossistema encontra-se alterado, dado não ter havido quaisquer tipos de planejamento quando se implementou os atuais condomínios horizontais no território que compreende a área, foco deste estudo.

Quando da instalação da atividade urbana, o primeiro sistema que dá sinais de degradação é o solo. Cabe ressaltar que já em 2005, no DF, havia cerca de 1.252 áreas com focos erosivos em 19 regiões administrativas, de modo que a falta de planejamento urbano é a grande causadora de tais processos erosivos. Há vinte anos atrás, os focos de erosão do solo somavam apenas 84, quase 15 vezes menos do que o cenário atual (Martins, 2005). Os sulcos mais comuns são aqueles provenientes do escoamento da chuva sem canalização correta, de modo que a água passa sobre o terreno em grande volume e velocidade. Tal problema é agravado devido à composição do solo onde está assentado o DF, naturalmente suscetível à degradação. Nos períodos chuvosos, meses de novembro à fevereiro, o número de erosões pode ter um acréscimo de 10%.

Dentre as várias causas dos processos erosivos na Colônia Agrícola Vicente Pires, existem algumas preponderantes, tais como as empresas que retiram materiais que serão usados na construção civil; impermeabilização do solo, que impede a infiltração das águas no subsolo; o uso indiscriminado de áreas tendenciosas à erosões; e a retirada da cobertura vegetal, que causa o escoamento da água, ao invés de sua infiltração no subsolo.

Assim, na Colônia Agrícola Vicente Pires, uma das principais causas é a impermeabilização do solo, devido às construções das casas e a ausência de infra-estrutura básica para escoamento da água da chuva. Tal processo também é muito comum em todo o DF. Cabe ressaltar que a impermeabilização do solo impede a recarga do lençol freático existente no subsolo da área.

Por onde a água escoar, devido ao seu volume e velocidade, a água pluvial forma sulcos – ravinas – no terreno, muitas vezes frágil e sem cobertura vegetal. Tal volume e velocidade da enxurrada aumentam o tamanho das ravinas por onde água escoar, acelerando o processo erosivo. O estágio inicial, de pequenos sulcos, pode ser resolvido com simples reparo no solo, todavia, em vários pontos da Colônia Agrícola Vicente Pires tais reparos, muitas vezes, nunca foram feitos, de modo que estão se transformando em voçorocas, tipo mais avançado de erosão, conforme imagens abaixo:

**Figura nº. 13 – Foto de Processo Erosivo Avançado, Margens da EPTG Sentido Taguatinga**



Fotos do autor/dezembro de 2006.

**Figura nº. 14 – Foto de Início de Processo de Ravinamento, Rua 08**



*Figura nº. 15 – Foto Cruzamento da Rua 01-B com Rua 08, observando infra-estrutura precária*



Fotos do autor/dezembro de 2006

*Figura nº. 16 – Foto da Entrada da Antiga Chácara 45*



*Figura nº. 17 – Foto do Interior da Chácara 45, observado a impermeabilização do solo*



Foto do autor/dezembro de 2006.

Outro aspecto acerca da ocupação desordenada e irregular em curso na Colônia Agrícola Vicente Pires diz respeito à devastação do cerrado nativo, especialmente nas duas últimas décadas, período de transformação da área rural em urbana<sup>1</sup>. Tal devastação, conforme anteriormente apontado por Unesco (2000), resulta nos processos erosivos, já descritos e, principalmente, na desproteção dos mananciais da área da Colônia Agrícola Vicente Pires, onde a vazão dos córregos Vicente Pires e Samambaia tem diminuído substancialmente e, o assoreamento, está sendo diretamente proporcional à devastação, com o cerrado nativo dando lugar ao asfalto e ao concreto. Em campo, foi constatado que a profundidade do córrego Samambaia, em vários pontos<sup>2</sup>, não ultrapassa 10 cm, com o curso d'água encurtando sua largura, tendo em vista que nos pontos assinalados, a largura não chegava a 1 metro. Tal fato é causado, principalmente, pela retirada da mata ciliar na faixa dos 30 metros das margens dos córregos para construção de casas e implementação dos condomínios. As imagens abaixo ilustram o referido curso d'água:

<sup>1</sup>Conforme as figuras nº 08 (pg. 96) e figura nº 10 (pg. 99), além dos quadro nº 04 (pg. 96) e quadro nº 05 (pg. 99) mostraram, comparando-se os mesmos.

<sup>2</sup>Tal situação ocorreu nas chácaras 24, 25, 26 e 27 todas a margem direita do Córrego Samambaia.

**Figura nº. 18 – Foto do Córrego Samambaia, observando a proximidade das ocupações**



Fotos do autor/dezembro de 2006.

**Figura nº. 19 – Foto de Ocupação com o Córrego Samambaia ao Fundo**





*Figura n.º. 20 – Foto do Assoreamento e turbidez do Córrego Samambaia*



Fotos do autor/dezembro de 2006.

*Figura n.º. 21 – Foto do Curso D'água do Córrego Samambaia*



Também decorrente da construção das casas, há o aterramento de nascentes, fator totalmente prejudicial e indiscriminado que acontece em várias chácaras na Colônia Agrícola Vicente Pires, principalmente na chácara 26. O aterramento compreende o depósito de areia avermelhada e concreto sobre o corpo d'água, para construção de várias casas, 20 aproximadamente, na chácara 26. Após o aterramento, ocorreu a impermeabilização do solo em praticamente toda a chácara, alterando toda a dinâmica do solo. Como consequência, a água não infiltra no subsolo, nem tampouco brota na superfície, o que pode causar o ressecamento do lençol freático. Somado à isso, tem-se a retirada da cobertura vegetal, que dentre vários efeitos ambientais negativos, o principal é o assoreamento dos córregos que acabam por receber todo e qualquer tipo de dejetos, implicando em seu assoreamento.

Nas chácaras 24, 25, 27-B e 43 tal processo também acontece, sendo essas chácaras os pontos mais críticos, além de ocupação em solos de vereda. Ao longo dos 12 Km do córrego Vicente Pires existem cerca de 132 casas edificadas em APP<sup>1</sup>.

A chácara 43, ou atual condomínio Green Garden, é um dos casos mais graves. Ainda em 1999, a chácara contava com uma vegetação exuberante, brejos intactos, além da presença de quaresmeiras, jaborandis e vários buritis<sup>2</sup> – indicativos de corpos d' água e também de APP. De 1999 aos dias de hoje ocorreu que, em praticamente toda a chácara, por cima da terra preta característica de brejo, foram depositadas toneladas de terra vermelha para a construção das casas. Mesmo com essa irracional iniciativa, por parte dos fracionadores, em época de chuvas, toda a rua fica encharcada porque o pouco que resta do lençol freático aflora. A chácara 43 está, portanto, em uma das áreas mais sensíveis, uma vez que está assentada em um brejo desmatado e uma nascente corre em um lote da penúltima rua.

O córrego Samambaia apresenta aspectos mais graves de impactos ambientais. A mata ciliar está praticamente extinta, sua vazão e tamanho está drasticamente em risco, principalmente pela proximidade das ocupações e efeitos antrópicos prejudiciais à sua conservação e manejo. O manancial está substancialmente prejudicado também pela contaminação do lixo, indiscriminadamente lançado em seu leito.

Tal problema suscita a contaminação do solo e, por consequência, a contaminação dos mananciais e corpos d'água. Com o uso indiscriminado do lençol freático, principalmente pela

---

<sup>1</sup>Acerca da legislação pertinente ao tema, há a Lei Federal 4.771/1965 que considera Área de Proteção Permanente (APP) as florestas e demais vegetações naturais ao longo de qualquer curso d'água, topos de montanhas, serras e encostas com declividade superior à 45%. A ocupação só é permitida a uma distância mínima de 30 metros dos córregos e 50 metros de nascentes. O descumprimento da lei é crime, com pena de três meses a um ano de prisão, ou multa de 01 a 100 salários mínimos. Há também a Resolução 369/2006 do CONAMA que abre exceções para ocupação em APP, todavia somente em casos de interesse público, social ou atividades de baixo impacto. Para moradias, não há quaisquer possibilidades. Em APP podem ser construídas somente ciclovias, tubulações para captação de água, rampas de lançamento de barcos e ancoradouros, dentre outros.

<sup>2</sup>O Buriti (*Mauritia flexuosa* mart.) árvore típica do cerrado, é protegida pela Resolução 303/2002 do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA.

construção de poços tubulares profundos e fossas sépticas, as águas subterrâneas também são contaminadas. A situação atual é de um lençol freático contaminado, com água imprópria para consumo, representando grande risco à saúde humana. Sem saneamento básico – representado principalmente por redes de água e esgotos – os moradores constroem indevidamente poços, cisternas e fossas. A precariedade das instalações contribuiu/contribui fortemente para a contaminação das águas subterrâneas.

Espécies selvagens também sofrem com a expansão descontrolada da malha urbana na Colônia Agrícola Vicente Pires. Aliada ao desmatamento e a ausência de corredores verdes, animais silvestres ganham as ruas, ou assustando a população ou sendo feridos. O lobo-guará é a espécie selvagem encontrada com mais frequência em ambientes urbanos. Em 2005, oito indivíduos foram encontrados. Em 2006 foram quatro. Ocorreram também quatis, queixadas, tamanduás, gatos-do-mato, além de cachorros-do-mato. Também há ocorrência de bichos-preguiça, encontrados próximo ao córrego Vicente Pires, todavia, o mais alarmante é que esses últimos são provenientes de outro bioma, a Mata Atlântica. Os animais são, portanto, vítimas da perda de espaço com a expansão urbana descontrolada.

O córrego Vicente Pires apresenta sinais menos graves de impactos ambientais decorrentes da ocupação urbana. A mata ciliar, apesar de fortemente devastada, ainda apresenta maior volume do que no córrego Samambaia, contudo, as ocupações estão bem próximas ao corpo d'água, contrariamente aos 30 metros definidos pela legislação vigente.

***Figura nº. 22 – Foto ao Final da chácara 04, observando mata ciliar ao fundo – córrego Vicente Pires e ocupações***



*Figura nº. 23 – Foto de Mata ciliar do Córrego Vicente Pires, observando vários buritis*



Fotos do autor/dezembro de 2006.

*Figura nº. 24 – Foto de Lixo no curso d'água, Córrego Vicente Pires, Chácara 04*



O córrego apresenta, portanto, elevados índices de turbidez e matéria orgânica, uma vez que o mesmo já nasce em área degradada, próximo ao “Lixão da Estrutural”, sofrendo inúmeras interferências até desaguar no Lago Paranoá. A Bacia do Paranoá é formada por quatro unidades hidrográficas: o Ribeirão do Gama, o Riacho Fundo, o Ribeirão Bananal e o Santa Maria/Torto. Cada ribeirão, por sua vez, é formado por uma infinidade de pequenos, médios e grande córregos. A unidade mais vulnerável é a do Riacho Fundo, pois o córrego corta cidades como o Guará, Núcleo Bandeirante e a Colônia Agrícola Vicente Pires, sendo degradado com o crescimento urbano. Os córregos Samambaia, Vicente Pires, Arniqueira, Vereda da Cruz, Vereda Grande e o próprio Riacho Fundo são os mais comprometidos. Ou seja, todos os problemas provenientes dos córregos existentes na Colônia Agrícola Vicente Pires, córrego Samambaia e córrego Vicente Pires, vão “desaguar” no Lago Paranoá, uma das principais fontes de abastecimento de água potável para todo o DF.

A qualidade da água do Lago Paranoá<sup>1</sup> depende diretamente dos córregos que compõem sua bacia, de modo que sua potabilidade é fundamental para o futuro dos brasilienses. Poluído, o reservatório jamais poderá ser usado como fonte de abastecimento do DF. Sua construção, não só para amenizar o clima seco do planalto central mas, sobretudo para fornecimento de água, não terá efeito ao se continuar com o despejo de lixo, esgoto, assoreamento e diminuição da vazão dos córregos que formam a bacia do Paranoá, daí advindo a importância dos córregos Vicente Pires e Samambaia, formadores da Bacia do Riacho Fundo, tributária do Lago Paranoá. A situação atual de potabilidade do Lago Paranoá é considerada excelente em quase toda sua extensão, contudo, se a poluição e o avanço urbano sobre a bacia não forem contidos, a CAESB já estima que em 2010 haverá problemas de abastecimento, haja vista o DF ser considerado a terceira pior disponibilidade hídrica para cada habitante por ano<sup>2</sup>.

Assim, percebe-se que os impactos ambientais gerados pela instalação da atividade urbana sem prévio planejamento, como ocorreu na Colônia Agrícola Vicente Pires, tende a gerar problemas hídricos graves não somente em escala regional, mas sobretudo em escala de Distrito Federal.

Percebeu-se também que o primeiro impacto gerado irá conceber outro, que irá desencadear

---

<sup>1</sup>Durante 25 anos, a CAESB jogou dejetos *in natura* no Lago Paranoá. Daí advém a poluição e, sobretudo, o mau cheiro de alguns anos atrás. O material orgânico era alimento para a floração de algas tóxicas, que se proliferaram por todo o espelho d'água. Na década de 80, a toxina das algas matou grande quantidade de peixes. Várias tentativas de despoluir a água foram feitas. A primeira delas, em meados da década de 80, consistiu na inserção de macrófitas, uma vegetação flutuante, no Lago. As raízes das plantas absorvem tal matéria orgânica. Todavia, ao morrerem, a espécie liberava enormes quantidades da mesma matéria orgânica na água. O processo de despoluição somente apresentou resultados satisfatórios em 1994, com a implementação das Estações de Tratamento - ETE Norte e Sul. Além disso, os esgotos do Guará e Candangolândia foram canalizados e não mais direcionados ao Lago. O programa de despoluição contou com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID, na ordem de US\$ 250 milhões. A resposta do programa veio em 1998. A construção das duas estações de tratamento reduziu em 70% a carga de fósforo no Lago Paranoá. Assim, a transparência da água, anteriormente de 50 cm, alcançou 2 metros de profundidade.

<sup>2</sup>A classificação é resultante de uma auditoria do Tribunal de Contas da União – TCU para a gestão dos recursos hídricos brasileiros.

outro e assim por diante. Por exemplo, ao se impermeabilizar o solo, para a construção de casas, a água das chuvas deixa de infiltrar no subsolo, que causará erosões variadas, que ressecará o lençol freático, que comprometerá o abastecimento da Bacia do Riacho Fundo, que comprometerá o abastecimento do Lago Paranoá e, por fim, trará problemas para o abastecimento de água potável em todo o DF.

Visualiza-se, portanto, os graves problemas ambientais resultantes da transformação da área da Colônia Agrícola Vicente Pires, agravados pela expansão da malha urbana em uma área ambientalmente sensível, sobretudo para os recursos hídricos existentes, já saturados e fortemente prejudicados pela atividade urbana descontrolada e irracional. É através do conhecimento e da investigação sobre causas, processos e prováveis conseqüências que serão mostrados caminhos para uma reflexão e para o encaminhamento de soluções ágeis, práticas e duradouras, de modo que o processo de uso e ocupação do solo aqui descrito não venha novamente a acontecer, caso contrário, haverá grandes chances de um descontrole, ambiental e urbano, irreversível no DF.

### **6.3. ATUAL CONFIGURAÇÃO**

Em termos de uso e ocupação do solo, a Colônia Agrícola Vicente Pires conta, atualmente, com cerca de 08 mil imóveis construídos e, aproximadamente, 45 mil pessoas. Os condomínios horizontais urbanos formados somam 400, aproximadamente, implementados no território que deveria abrigar o “cinturão verde” de Brasília, idealizado na época de sua concepção.

As imagens abaixo ilustram a atual configuração, urbana, da área da Colônia Agrícola Vicente Pires:

*Figura n.º. 25 – Imagem da Área, Margens da EPTG*



Fotos do autor/dezembro de 2006.

*Figura n.º. 26 – Foto Panorâmica da área, às margens da EPTG, próximo à entrada da Rua 01-A*



Tal concepção, planejada para que a área da Colônia Agrícola Vicente Pires abrigasse cerca de 358 chácaras para fins rurais, desvirtuou-se com o parcelamento irregular de cerca de 290 chácaras, resultando em apenas 68 chácaras com algumas características rurais, refletindo sua transformação, de área rural para área urbana em consolidação, gerando impactos ambientais graves.

Tais impactos, resultantes da atual configuração urbana da área afetam, principalmente, os recursos hídricos, acometidos pela expansão urbana indiscriminada, representada pelas ocupações em áreas de vereda, às margens de nascentes e corpos d'água, assoreando os córregos Vicente Pires e Samambaia. Também representados pelo avanço das erosões, esgotamento do lençol freático, poluição de mananciais, desmatamento e impermeabilização do solo, resultando na redução da recarga dos aquíferos, sobretudo pela exploração intensiva e desordenada do lençol freático, devido à criação de incontáveis poços artesianos, perfurados sem qualquer controle pela própria população, lá residente.

A atual configuração também revela total ausência de infra-estrutura urbana na área da Colônia Agrícola Vicente Pires e, sua questão fundiária e ambiental não se restringe à regularização de condomínios, nem tampouco à forma como se operacionalizará tal regularização, se pela venda direta, licitação ou qualquer outra medida, principalmente que esteja em consonância com o meio ambiente e a geomorfologia regional. Praticamente todo o comércio existente na Colônia Agrícola Vicente Pires funciona na ilegalidade. Estima-se que haja cerca de 2.000 estabelecimentos comerciais no setor que funcionam sem qualquer tipo de documentação ou normatização, salvo raras exceções, baseadas em precários alvarás ou liminares judiciais.

A administração da cidade-satélite de Taguatinga é a responsável pela emissão de alvarás de funcionamento, entretanto, o próprio administrador Márcio Guimarães, no final de 2006, afirmou não ter estatísticas, ou controle, do que realmente existe em funcionamento na Colônia Agrícola Vicente Pires, chegando a afirmar que quase 100% dos estabelecimentos comerciais funcionam na ilegalidade. Segundo a Administração Regional de Taguatinga, 17 estabelecimentos comerciais foram fechados no ano de 2005. Em 2006, esse número caiu para cinco. Em agosto de 2006, a referida administração concedeu 15 alvarás, precários, para estabelecimentos comerciais ditos essenciais sendo, esses últimos, os únicos dados disponíveis acerca da questão ora abordada.

É notória a transgressão às leis distritais, uma vez que somente áreas regularizadas podem obter documentos de permissão para desenvolvimento de atividades econômicas. É, portanto, inviável qualquer tipo de atividade comercial numa área totalmente irregular como a Colônia Agrícola Vicente Pires.

A secretaria responsável pela fiscalização de estabelecimentos comerciais no DF é a Secretaria de Fiscalização de Atividades Urbanas – SEFAU, entretanto, a posição da SEFAU é de



que deve-se, ao menos, existir os serviços essenciais para a população residente na Colônia Agrícola Vicente Pires, principalmente as dos setores de alimentos e medicamentos, tais como farmácias, mercados, açougues e padarias. Todavia, em campo, verificou-se a existência de uma antiga faculdade, Mauá, que funcionou durante três anos no Centro Comercial Transplanta, logo na entrada principal da área da Colônia Agrícola Vicente Pires. Por outro lado, a Secretaria de Coordenação das Administrações Regionais – SUCAR, desconhece qualquer concessão de alvará para funcionamento de estabelecimentos comerciais na área.

O que cabe ressaltar neste ponto, que está se tratando do comércio irregular na Colônia Agrícola Vicente Pires é o fator relacionado à densidade da ocupação urbana na área. Da forma como se desenhou a ocupação, com tamanha voracidade e sem qualquer tipo de planejamento, resultou em situação de não existência de espaços destinados aos equipamentos públicos, tais como escolas, postos de saúde, delegacia, etc. Havendo a aprovação do EIA/RIMA da área, que remeterá à elaboração do plano urbanístico, várias casas e lotes ocupados terão de ser desconstituídos para construção desses equipamentos<sup>1</sup>.

Um exemplo prático dessa dinâmica é a autorização que a União concedeu para a construção de um posto de saúde no setor, todavia, como a área é irregular, não foi possível obter o alvará de funcionamento do referido posto de saúde e começar as obras de construção do mesmo.

Atualmente, a Colônia Agrícola Vicente Pires possui apenas uma escola pública, somente para o ensino fundamental, construída há mais de 15 anos, quando a área ainda detinha feições rurais e duas escolas particulares. Está em construção uma pequena delegacia, totalmente custeada pelos moradores. Margeando a Estrada Parque Taguatinga/Guará – EPTG existem alguns comércios, mercados e lojas de materiais de construção. Assim, a ausência de espaços vazios será o grande fator impeditivo para a construções de bens públicos na área, entretanto, esse é um problema a ser tratado somente quando da possibilidade da remota regularização se tornar mais palpável e clara.

No início da gestão do atual governador, José Roberto Arruda, a corrente de doação de lotes, segundo o mesmo, terá fim, apontando para uma política habitacional menos assistencialista. Entretanto, essa não será a primeira vez que se tenta mudar as regras de uso e ocupação do solo. As anteriores, e incipientes tentativas de mudança, naufragaram devido às pressões populistas e de políticos que sobrevivem com o uso da terra pública como moeda de troca por votos.

A atual gestão está em um período de conhecimento da realidade fundiária do DF, de modo que nada concreto ainda foi executado. Administrativamente, a SEMARH e SEDUH foram extintas e se fundou a Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, presidida pelo Secretário Cássio Taniguchi. Está se viabilizando também a criação do Instituto Brasília Ambiental, presidido

<sup>1</sup>De acordo com a Lei Distrital 6.766/98, que versa sobre o parcelamento do solo no DF, há a determinação de que 35% do bairro seja destinado à propriedade pública.

pelo Professor Gustavo Souto Maior, coordenador do Núcleo de Estudos Ambientais da Universidade de Brasília – UnB. Houve a criação da Secretaria de Regularização de Condomínios, vinculada à Secretaria de Justiça Social e Cidadania, presidida pelo Sr. Paulo Serejo.

A nova gestão sinaliza para a regularização da Colônia Agrícola Vicente Pires, entretanto, medidas isoladas, sem sanar pendências ambientais e fundiárias não terão efeito algum, como os casos explicitados neste estudo. No início de 2007, o governador José Roberto Arruda reuniu-se com a Ministra-Chefe da Casa Civil, Dilma Roussef, visando a transferência da área da Colônia Agrícola Vicente Pires para o patrimônio do GDF o que, para muitos, seria retroceder ao início do processo, já que SPU iniciou a primeira etapa do processo de regularização, com o cadastramento dos moradores, retomado em janeiro de 2007, com previsão de término no final de abril de 2007.

A nova gestão protocolou um Projeto de Lei Complementar – PLC, de número 001/2007 que “Regulariza todos os assentamentos urbanos irregulares em áreas rurais do DF”. O referido projeto não esclarece a(s) maneira(s) à qual será executada tal regularização, além de não abrir qualquer espaço de diálogo com a sociedade, fato alarmante e totalmente discricionário, preocupando as instituições ambientais que atuam no DF, tais como a Rede Cerrado e o Fórum das ONGs Ambientalistas do DF e Entorno, além dos atuais ocupantes e a sociedade como um todo.

Trata-se de uma medida preocupante, diante do cenário de paralisia do setor ambiental no DF, fruto de seu desmonte administrativo.

Do ponto de vista prático foi assinado, novamente, um TAC entre governo local, MP e IBAMA, visando à obtenção da licença ambiental para finalizar as obras para construção de redes de água e esgotos na Colônia Agrícola Vicente Pires, embargadas em outubro de 2006 pelo IBAMA. Tal embargo, conforme já elucidado no item 5.4, foi baseado no descumprimento dos termos e cronograma exigidos no TAC anterior, por parte do GDF.

Nesse sentido, espera-se que o GDF cumpra com os termos do TAC, principalmente no que diz respeito à derrubada de casas em APP, de modo que o IBAMA conceda a licença ambiental para instalação das redes de água e esgotos na Colônia Agrícola Vicente Pires, medida não só necessária, mas emergencial e imprescindível.

Por fim, dado a acelerada e desordenada expansão do tecido urbano sobre o território do DF, num processo contínuo de avanço sobre áreas que deveriam ser rurais ressalta-se, como medida emergencial, que o poder público retome o controle acerca do uso do solo, principalmente sob as óticas fundiária e ambiental.

## CONCLUSÃO

É imperativo que práticas de gestão urbana estejam em consonância com práticas ambientais. Processos de uso e ocupação do solo, para fins urbanos, em descompasso com a dinâmica ambiental de determinada área a ser ocupada tendem, freqüentemente, à perdas substanciais de qualidade ambiental, significando danos ambientais, muitas vezes irreversíveis, sobretudo para os recursos hídricos.

O processo acelerado e desordenado de expansão urbana, em curso, na Colônia Agrícola Vicente Pires aqui elucidado, não só corrobora a afirmação acima, como demonstra a falta de vontade política em extirpar tal modalidade de uso e ocupação do solo, dado as conivências e omissões que, em quase duas décadas, resultaram em danos ambientais graves no território onde está assentado o Distrito Federal. Assim, pode-se afirmar que um dos maiores problemas, tanto do ponto de vista urbano como do ponto de vista ambiental com que se defronta a capital federal é a ocupação irregular do solo.

Embora a concepção de Brasília tenha sido planejada, apenas no Plano Piloto tal planejamento se perpetuou com o decorrer dos anos. No restante do núcleo urbano, nasceram 26 cidades-satélites e mais de 500 parcelamentos irregulares. Há dados que indicam que o DF já abriga, ao todo, cerca de 2.300.000 habitantes e os problemas antes vistos somente em cidades de grande porte, já estão sendo sentidos pelos brasilienses, numa cidade que ainda não completou 50 anos de fundação. Trânsito intenso, infra-estrutura urbana deficitária, fluxo excedente de pessoas de uma cidade à outra, queda na qualidade vida, poluição do ar e, claro, prejuízos e danos ambientais, todos resultantes de ingerências seculares com o território que compõe o DF, maculando todo o projeto previsto.

Nesse rumo, o comprometimento dos recursos hídricos é iminente, consubstanciando em problemas de abastecimento para toda a população. A preservação dos mananciais é emergencial, sobretudo dos córregos Vicente Pires e Samambaia, pertencentes à bacia do Riacho Fundo, tributária do Lago Paranoá. A retirada de ocupações dos referidos córregos é a primeira medida a ser implementada, uma vez que o nível de assoreamento atual causará a extinção de ambos. Replântio de mudas nativas, tais como ipês, copaíbas, anjicos, landins, oitis, quaresmeiras, tamburis e vinháticos, a serem obtidas junto ao Jardim Botânico de Brasília, SEAPA, NOVACAP, além de planos setoriais de Educação Ambiental contribuirão para a diminuição da degradação, já avançada, dos referidos córregos. O fim da impermeabilização do solo na área, com a instalação de bloquetes intertravados, ou tijolos ecológicos, minimizariam as já visíveis voçorocas e facilitaria a recarga dos aquíferos. A proibição dos poços artesianos e fossas sépticas aliviarão a exaustão ao qual o lençol freático está sujeito. Implementação, portanto, de redes de água e esgotos são imprescindíveis,

assim como infra-estrutura urbana.

Do ponto de vista urbano, pouco pode ser feito, haja vista a rápida expansão urbana da área, consolidada em menos de uma década. Condomínios e casas foram implementados sem qualquer ordenamento e, após tal implementação, tem-se uma situação praticamente irreversível, restando o alerta para que transformações, como a da Colônia Agrícola Vicente Pires, jamais se repitam no DF.

São necessários instrumentos e estratégias visando a um sistema urbano organizado e adequado, sob as óticas territorial e ambiental, o que não aconteceu na Colônia Agrícola Vicente Pires, remodelando, errôneamente, a paisagem de uma área que, em sua concepção, era de uso predominantemente rural. Mecanismos que promovam o acesso da classe média à moradias regulares também são imprescindíveis objetivando, ao menos, minimizar a proliferação dos parcelamentos irregulares do Distrito Federal e o aqui elucidado, da Colônia Agrícola Vicente Pires.

Ocupações irregulares das classes média e média alta se expandiram em todo o território do DF, em um processo contínuo que se arrasta por mais de duas décadas onde o poder público, que deveria ter agido inicialmente, não o fez, resultando em danos graves ao patrimônio ambiental, sobretudo, os recursos hídricos.

O imbróglio da questão fundiária no DF é resultado, portanto, de uma gestão territorial deficitária que privilegiou a doação de lotes e não fiscalizou ocupações irregulares que se proliferaram desde a década de 80 em áreas que, salvo raras exceções, não poderiam ter ocupações com características urbanas. Confunde-se democracia e acesso à terra com ocupação desordenada.

Houve históricas omissões e conivências, principalmente nos períodos em que o DF foi governado por Joaquim Roriz, com práticas irregulares de uso e ocupação do solo no DF, principalmente na Colônia Agrícola Vicente Pires, desviada de sua função rural, atualmente urbana.

A implantação da cultura do planejamento, antes da ocupação e a efetiva fiscalização em áreas, urbanas ou não, se mostram como as principais, porém, mais difíceis medidas a serem implementadas nos processos de uso e ocupação do solo, sobretudo em áreas onde há dúvidas quanto à real posse da área.

Este estudo investigou, portanto, as dinâmicas de uso e ocupação do solo na Colônia Agrícola Vicente Pires elucidando sua concepção inicial, de um passado recente, como área rural; o processo de transformação de sua paisagem; e sua atual configuração, urbana, num recorte que pode ser delimitado pelo intervalo entre os anos de 1987 à 2007 e os impactos ambientais gerados por essas dinâmicas. Todavia, ressalta-se que este estudo não encerra a questão, nem se propõe a tal, haja vista várias outras dinâmicas e ações estarem em curso, contudo, após tal investigação, pode-se concluir que Brasília está na contramão da história, nascida planejada e crescendo desordenadamente, confluindo para um cenário não só de convulsão urbana, mas de colapso ambiental, principalmente no que tange aos recursos hídricos.

## BIBLIOGRAFIA

- ALMEIDA, F. G. & GUERRA, A. J. T. Erosão dos solos e impactos ambientais na cidade de Sorriso (Mato Grosso) In GUERRA, A. J. T. & CUNHA, S. B. (Orgs). **Impactos ambientais urbanos no Brasil**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. P. 253-274.
- BERTRAND, G. Paisagem e Geografia Física global – Um esboço metodológico. In **Caderno de ciências da terra**. São Paulo: Instituto de Geografia, Universidade de São Paulo. Ano 2, nº 13 1971. p. 01-27. (Trad.de O. Cruz).
- BRANDÃO, A. M. de P. M. Clima urbano e enchentes na cidade do Rio de Janeiro. In GUERRA, A. J. T. & CUNHA, S. B. (Orgs). **Impactos ambientais urbanos no Brasil**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. P. 47-109.
- BRANDIM, Cecília. “Terras sem dono”. **Correio Braziliense**. Brasília: Caderno Cidades, p. 27. (17/02/06)a.
- \_\_\_\_\_. “É meu e ninguém tasca”. **Correio Braziliense**. Brasília: Caderno Cidades, p. 23. (26/02/06)b.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil** promulgada em 05 de outubro de 1988. 25 ed. São Paulo: Saraiva, 2000.
- \_\_\_\_\_. Ministério do Meio Ambiente, Secretaria de Políticas Para o Desenvolvimento Sustentável. **Zoneamento Ecológico-Econômico**. s/l, s/d. Disponível em: <http://www.mma.gov.br>. Acesso em 13/02/07.
- BRUNET, R. et al. **Les mots de la Géographie**. Dictionaire critique. Paris, Montpellier, La documentation française. Reclus, 1992, *Apud* Claval, Paul. O território na transição da pós-modernidade. **Geographia**, Ano 1, nº 2, 1999, p. 07-26.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re)Produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.
- CARVALHO JUNIOR, W. M. de. Os condomínios em Brasília/DF: Questões ambientais. In Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia. Encontro Nacional da ANPEGE (6: 2005: Fortaleza, CE). **Anais do VI Encontro Nacional da ANPEGE – Fortaleza: UFCE**, 2005. p. 96-97.
- CIDADE, L. C. F. “Qualidade ambiental, imagem de cidade e práticas socioespaciais”. In Paviani, A. e Gouvêa, L. A. de C. (Orgs). **Brasília: Controvérsias Ambientais**. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 2003, p. 157-180.
- CLAVAL, Paul. O território na transição da pós-modernidade. **Geographia**, Ano 1, n. 2, 1999. p. 7-26.
- COELHO, M. C. N. Impactos ambientais em áreas urbanas – Teorias, conceitos e métodos de pesquisa. In GUERRA, A. J. T. & CUNHA, S. B. (Orgs). **Impactos ambientais urbanos no Brasil**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. P. 19-45.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989. 94p.

- DA SILVA, Armando Corrêa. **Filosofia e Geografia**. s/d, mimeo, 1980.
- EMATER. **Plano de ação local: Vicente Pires**. Brasília: EMATER/DF, 1991.
- FARRET, Ricardo L. “O estado, a questão territorial e as bases da implantação de Brasília.” In Paviani, Aldo (org.) **Brasília – Ideologia e realidade**; Espaço urbano em questão. São Paulo: Projeto, 1985. P. 18-25.
- FERREIRA, Ignez Costa Barbosa. “O processo de urbanização e a produção do espaço metropolitano de Brasília.” In Paviani, Aldo (org.) **Brasília – Ideologia e realidade**; Espaço urbano em questão. São Paulo: Projeto, 1985. P. 44-56.
- GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. **Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH** *Apud* MADER, Helena. “Vicente Pires irregular e sem água”. *Correio Braziliense*. Brasília: Caderno Cidades, p. 23 (25/07/06).
- GUERRA, A. J. T. & CUNHA, S. B. (Orgs). **Impactos ambientais urbanos no Brasil**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. 416p.
- JUNIOR, Darse. “No rumo da venda direta”. *Correio Braziliense*. Brasília: Caderno Cidades, p. 23 (23/09/05).
- LEITE, Maria Ângela Faggin Pereira. **Destruição ou desconstrução?** Questões da paisagem e tendências de regionalização. São Paulo: Hucitec, 1994.
- MARÇAL, M. dos S. & GUERRA, A. J. T. Processo de urbanização e mudanças na paisagem da cidade de Açailândia (Maranhão) In GUERRA, A. J. T. & CUNHA, S. B. (Orgs). **Impactos ambientais urbanos no Brasil**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. P. 275-303.
- MARTINS, E. O. **Cadastro georreferenciado de erosões no Distrito Federal**. Dissertação de Mestrado. Universidade de Brasília, Faculdade de Tecnologia, Departamento de Engenharia Civil e Ambiental – Brasília, 2005.
- MENDONÇA, Francisco de Assis. **Geografia e meio ambiente**. São Paulo, Contexto, 2002.
- MORAES, Antônio Carlos Robert. **Meio ambiente e ciências humanas**. São Paulo: Annablume. 4. ed., 2005.
- NUNES, B. F. “A lógica social do espaço”. In Paviani, A. e Gouvêa, L. A. de C. (Orgs). **Brasília: Controvérsias Ambientais**. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 2003, p. 75-102.
- OLIVEIRA, M. A. T. & HERMANN, M. L. P. Ocupação do solo e riscos ambientais na área conurbada de Florianópolis. In GUERRA, A. J. T. & CUNHA, S. B. (Orgs). **Impactos ambientais urbanos no Brasil**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. P.147-188.
- PELUSO, M. L. “Reflexões sobre ambiente urbano e representações sociais”. In Paviani, A. e Gouvêa, L. A. de C. (Orgs). **Brasília: Controvérsias Ambientais**. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 2003, p. 181-196.
- PENNA, N. A. “Fragmentação do ambiente urbano: crises e contradições”. In Paviani, A. e Gouvêa, L. A. de C. (Orgs). **Brasília: Controvérsias Ambientais**. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 2003, p. 57-73.

- PERROUX, François. **L'économie du XX siècle**, Paris: Presses Universitaires de France, 1969, *Apud* Santos, Milton. **Espaço e Método**. São Paulo: Nobel, 1985.
- ROMERO, M. A. B. “A sustentabilidade do ambiente urbano da capital”. In Paviani, A. e Gouvêa, L. A. de C. (Orgs). **Brasília: Controvérsias Ambientais**. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 2003, p. 241-265.
- SANTOS, Milton. **Espaço e Método**. São Paulo: Nobel, 1985.
- \_\_\_\_\_. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1997a.
- \_\_\_\_\_. **Pensando o espaço do homem**. São Paulo: Hucitec. 4 ed., 1997b.
- \_\_\_\_\_. O dinheiro e o território. **Geographia**. Ano 1, nº 1, 1999. p. 07-13.
- SILVEIRA, D. P. de F. “Gestão territorial no Distrito Federal”. In Paviani, A. (Org.). **Brasília – Gestão urbana: conflitos e cidadania**. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 1999, p. 145-166.
- SILVEIRA, Maria Laura & SANTOS, Milton. **Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. São Paulo: Record, 2001.
- STEINBERGER, M. “Zoneamento Ecológico Econômico: instrumento geoestratégico”. In Paviani, A. e Gouvêa, L. A. de C. (Orgs). **Brasília: Controvérsias Ambientais**. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 2003, p. 267-299.
- TEIXEIRA, L. S. **Vicente Pires: uma expressão da dinâmica da ocupação do território no Distrito Federal**. Dissertação de Mestrado. Universidade de Brasília, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação – Brasília, 2003.
- THOMAZIELLO, R. A. (1998) *Apud* SANTOS, R. F. **Planejamento ambiental – Teoria e prática**. São Paulo: Oficina de textos, 2004, 184p.
- UNESCO. Vegetação no Distrito Federal: tempo e espaço. Brasília: Unesco, 2000 *Apud* STEINBERGER, M. “Zoneamento Ecológico Econômico: instrumento geoestratégico”. In Paviani, A. e Gouvêa, L. A. de C. (Orgs). **Brasília: Controvérsias Ambientais**. Brasília: Editora da Universidade de Brasília, 2003, p. 267-299.

## ANEXOS

### ANEXO I

#### LEI Nº 2.874, DE 19 DE SETEMBRO DE 1956

*Dispõe sobre a mudança da Capital Federal e dá outras providências.*

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I

**Art. 1º** A Capital Federal do Brasil, a que se refere o art. 4º do Ato das Disposições Transitórias da Constituição de 18 de setembro de 1946, será localizada na região do Planalto Central, para esse fim escolhida, na área que constituirá o futuro Distrito Federal circunscrita pela seguinte linha:

Começa no ponto da Lat. 15º30'S e long. 48º12'W. Green. Dêsse ponto, segue para leste pelo paralelo de 15º30'S até encontrar o meridiano de 47º e 25'W. Green. Dêsse ponto segue o mesmo meridiano de 47º e 25'W. Green, para o sul até o Talweg do Córrego de S. Rita, afluente da margem direita do Rio Preto. Daí pelo Talweg do citado córrego S. Rita, até a confluência dêste com o Rio Preto, logo a juzante da Lagoa Feia. Da confluência do córrego S. Rita com o Rio Preto, segue pelo Talweg dêste último, na direção sul, até cruzar o paralelo de 16º03'S. Daí, pelo paralelo 16º03' na direção Oeste, até encontrar o Talweg do Rio Descoberto. Daí para o norte, pelo Talweg do Rio Descoberto, até encontrar o meridiano de 48º12'W. Green. Daí para o Norte pelo meridiano de 48º12'W. Green, até encontrar o paralelo de 15º3' Sul, fechando o perímetro.

**Art. 2º** Para cumprimento da disposição constitucional citada no artigo anterior, fica o Poder Executivo autorizado a praticar os seguintes atos:

- a) constituir, na forma desta lei, uma sociedade que se denominará Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil, com os objetivos indicados no art. 3.º;
- b) estabelecer e construir, através dos órgãos próprios da administração federal e com a cooperação dos órgãos das administrações estaduais, o sistema de transportes e comunicações do novo Distrito Federal com as Unidades Federativas, coordenando esse sistema com o Plano Nacional de Viação;
- c) dar a garantia do Tesouro Nacional às operações de crédito negociadas pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil, no país ou no exterior, para o financiamento dos serviços e obras da futura capital, ou com ela relacionados;
- d) atribuir à Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil, mediante contratos ou concessões, a execução de obras e serviços de interesse do novo Distrito Federal, não compreendidos nas atribuições específicas da empresa;
- e) firmar acordos e convênios com o Estado de Goiás, visando à desapropriação dos imóveis situados dentro da área do novo Distrito Federal e do seu posterior desmembramento do território do Estado e incorporação ao domínio da União;
- f) estabelecer normas e condições para a aprovação dos projetos de obras na área do futuro Distrito Federal, até que se organize a administração local;
- g) instalar, no futuro Distrito Federal, ou nas cidades circunvizinhas, serviços dos órgãos civis e militares da administração federal e nêles lotar servidores, com o fim de criar melhores condições ao desenvolvimento dos trabalhos de construção da nova cidade.

Parágrafo único. O Congresso Nacional deliberará, oportunamente, sobre a data da mudança da Capital, ficando revogado o art. 6º da Lei nº 1.803, de 5 de janeiro de 1953.



## CAPÍTULO II

### DA COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL

#### Seção I

##### *Da Constituição e fins da Companhia*

**Art. 3.º** A Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil terá por objeto:

1. Planejamento e execução do serviço de localização, urbanização e construção da futura Capital, diretamente ou através de órgão da administração federal, estadual e municipal, ou de empresas idôneas com as quais contratar;
2. Aquisição, permuta, alienação, locação e arrendamento de imóveis na área do novo Distrito Federal ou em qualquer parte do território nacional, pertinentes aos fins previstos nesta lei;
3. Execução, mediante concessão de obras e serviços da competência federal, estadual e municipal, relacionados com a nova Capital;
4. Prática de todos os mais atos concernentes aos objetivos sociais, previstos nos estatutos ou autorizados pelo Conselho de Administração.

Parágrafo único. A companhia poderá aceitar doação pura e simples, de direitos e bens imóveis e móveis ou doação condicional, mediante autorização por decreto do Presidente da República.

**Art. 4º** O Presidente da República designará, por decreto, o representante da União nos atos constitutivos da sociedade e nos de que trata o art. 24, parágrafo 2º, desta lei.

**Art. 5º** Nos atos constitutivos da companhia inclui-se a aprovação:

- a) das avaliações de bens e direitos arrolados para integrarem o capital da União;
- b) dos estatutos sociais; e
- c) do plano de transferência de quaisquer serviços públicos que venham a passar para a mesma sociedade.

**Art. 6º** A constituição da sociedade e quaisquer modificações em seus estatutos serão aprovadas por decreto do Presidente da República.

Parágrafo único. Dependerá, todavia, de autorização legislativa expressa qualquer alteração que vise a modificar o sistema de administração da Companhia, estabelecido nesta lei.

**Art. 7º** Na organização da companhia serão observadas, no que forem aplicáveis, as normas da legislação de sociedades anônimas, dispensado, porém, qualquer depósito de capital em estabelecimento bancário.

**Art. 8º** A Companhia terá a sua sede na região definida no art. 1º, sendo indeterminado o prazo de sua duração.

#### Seção II

##### *Do Capital Social*

**Art. 9º** A Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil terá o capital de Cr\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de cruzeiros) divididos em 500.000 (quinhentas mil) ações ordinárias nominativas do valor de Cr\$1.000,00 (mil cruzeiros) cada uma.

**Art. 10.** A União subscreverá a totalidade do capital da sociedade, integralizando-o mediante:

I. A incorporação dos estudos, bens e direitos integrantes do acervo da Comissão Exploradora do Planalto Central do Brasil, de 1892, da Comissão de Estudos para Localização da Nova Capital do Brasil, de 1946, e da Comissão de Planejamento da Construção e da Mudança da Capital Federal, criada pelo Decreto nº 32.976, de 8 de junho de 1953, e alterada pelo Decreto nº 38.281, de 9 de dezembro de 1955;

II. A transferência de toda a área do futuro Distrito Federal, pelo preço de custo, acrescido das despesas de desapropriação, à medida que fôr sendo adquirida pela União, excluídas as áreas reservadas ao uso comum de todos e ao uso especial da União;

III. A incorporação de outros móveis ou imóveis ou direitos pertencentes à União, resultantes ou não de desapropriações;

IV. A entrada em dinheiro da importância de Cr\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de cruzeiros), necessária às despesas de organização, instalação e início dos serviços da companhia;

V. A entrada, em dinheiro da importância de Cr\$195.000.000,00 (cento e noventa e cinco milhões de cruzeiros), posteriormente, quando fôr considerada necessária.

§ 1º O capital social poderá ser aumentado com novos recursos a êsse fim destinados ou com a incorporação dos bens mencionados no inciso III dêste artigo.

§ 2º As ações da Companhia Urbanizadora poderão ser adquiridas com autorização do Presidente da República, por pessoas jurídicas de direito público interno, as quais, entretanto, não poderão aliená-las senão à própria União, assegurado a esta, de qualquer modo, o mínimo de 51% (cinquenta e um por cento) do capital social.

**Art. 11.** A sociedade poderá emitir, independentemente do limite estabelecido em lei, além de obrigações ao portador (debêntures) títulos especiais, os quais serão por ela recebidos com 10% (dez por cento) de ágio para o pagamento dos terrenos urbanos da Nova Capital, vencendo ainda juros de 8% (oito por cento) ao ano.

### **Seção III**

#### *Da administração e fiscalização da Companhia*

**Art. 12.** A administração e fiscalização da Companhia serão exercidas por um conselho de administração, uma diretoria e um conselho fiscal, com mandato de 5 (cinco) anos e o preenchimento dos respectivos cargos far-se-á por nomeação do Presidente da República, com observância dos parágrafos seguintes:

§ 1º O conselho de administração compor-se-á de 6 (seis) membros com igualdade de votos e suas deliberações serão obrigatórias para a diretoria, cabendo, todavia, recurso ao Presidente da República.

§ 2º A diretoria será constituída de 1 (um) presidente e 3 (três) diretores.

§ 3º As reuniões do conselho de administração serão presididas pelo presidente da diretoria, que nelas terá apenas o voto de qualidade.

§ 4º O conselho de administração reunir-se-á, pelo menos, uma vez por semana e de suas deliberações lavrar-se-á ata circunstanciada, cujo teor, devidamente autenticado, será fornecido a cada um dos seus membros.

§ 5º O conselho fiscal constituir-se-á de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes e exercerá as funções previstas na legislação de sociedades anônimas, sem as restrições do Decreto-lei nº 2.928, de 31 de dezembro de 1940.

§ 6º Um terço dos membros do conselho de administração, da diretoria e do conselho fiscal, será escolhido em lista tríplice de nomes indicados pela diretoria nacional do maior partido político que integrar a corrente da oposição no Congresso Nacional.

§ 7º As substituições de membros do conselho de administração, da diretoria e do conselho fiscal, sejam definitivas, sejam eventuais por impedimento excedente de 30 (trinta) dias, serão realizadas pelo mesmo processo da constituição dêsses órgãos, consignado no parágrafo anterior.

§ 8º Caberá, primitivamente, ao conselho de administração decidir, por proposta da diretoria, sobre planos de compra, venda, locação, ou arrendamento de imóveis de propriedade da companhia, e bem assim sobre as operações de crédito por ela negociadas.

§ 9º Atendido o disposto nesta lei, os estatutos regularão as atribuições e o funcionamento do conselho de administração e da diretoria.

§ 10. Os membros do conselho de administração e da diretoria terão residência obrigatória na área mencionada no art. 1º.

## Seção IV

### *Dos favores e obrigações da Companhia*

**Art. 13.** Os atos de constituição da companhia, integralização do seu capital, bem como as propriedades que possuir e as aquisições de direitos, bens imóveis e móveis que fizer e, ainda, os instrumentos em que figurar como parte, serão isentos de impostos e taxas de quaisquer ônus fiscais compreendidos na competência da União, que se entenderá com as outras entidades de direito público, solicitando-lhes os mesmos favores para a sociedade, na esfera das respectivas competências tributárias.

**Art. 14.** A companhia gozará de isenção de direitos de importação para consumo e de impostos adicionais em relação ao maquinismo, seus sobressalentes e acessórios, aparelhos, ferramentas, instrumentos e materiais destinados às suas obras e serviços, pagando, no entanto êsses tributos no caso de revenda.

Parágrafo único. Todos os materiais e mercadorias referidos neste artigo, com restrição quanto aos similares de produção nacional, serão desembaraçados mediante portarias dos inspetores das Alfândegas.

**Art. 15.** À sociedade fica assegurado o direito de promover desapropriações, nos termos da legislação em vigor, e com as modificações constantes desta lei.

**Art. 16.** A companhia remeterá suas contas, até 30 de abril de cada ano, ao Tribunal de Contas da União, que as apreciará enviando-as ao Congresso Nacional, cabendo a êste adotar, a respeito delas, as medidas que a sua ação fiscalizadora entender convenientes.

**Art. 17.** Os serviços, obras e construções necessários à instalação do Governo da República na futura Capital Federal serão realizados pela Companhia, independentemente de qualquer indenização, entendendo-se paga das despesas feitas pelos direitos, bens, favores e concessões que lhe são outorgados em virtude desta lei.

**Art. 18.** O Poder Executivo assegurará à Companhia, ainda, a utilização dos equipamentos, serviço e instalações dos órgãos da administração federal, sempre que se tornarem necessários às atividades da empresa.

**Art. 19.** Os atos administrativos e os contratos celebrados pela Companhia constarão de boletim mensal por ela editado e dos quais serão distribuídos exemplares aos membros do Congresso Nacional, autoridades ministeriais, repartições interessadas, entidades de classe e órgãos de publicidade.

**Art. 20.** A direção da Companhia Urbanizadora é obrigada a prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Congresso Nacional, acerca dos seus atos e deliberações.

**Art. 21.** Nos contratos de obras e serviços, ou na aquisição de materiais a pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, a companhia deverá:

a) determinar concorrência administrativa para os contratos de valor superior a Cr\$1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros), até Cr\$10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), sendo facultado, todavia, ao conselho de administração, por proposta da diretoria, dispensar a exigência, em decisão fundamentada que constará da ata;

b) determinar concorrência pública para os contratos de mais de Cr\$10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), ficando permitido ao conselho de administração a dispensa da formalidade, com as cautelas da alínea anterior, dando-se dessa decisão ciência, dentro em 5 (cinco) dias, ao Presidente da República, que poderá mandar realizar a concorrência.

## Seção V

### *Do Pessoal da Companhia*

**Art. 22.** Os empregados da Companhia Urbanizadora ficam sujeitos, nas suas relações com a empresa, unicamente às normas de legislação do trabalho, sendo classificados nos diferentes institutos de aposentadoria e pensões, para fins de previdência, de acordo com a natureza de suas funções.

**Art. 23.** Os militares e funcionários públicos civis da União, das Autarquias e das entidades de economia mista poderão servir na Companhia, na forma do Decreto-lei nº 6.877, de 16 de setembro de 1944.

## CAPÍTULO III

### *DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS*

**Art. 24.** Fica ratificado, para todos os efeitos legais, o decreto nº 480, de 30 de abril de 1955, expedido pelo Governador do Estado de Goiás, e pelo qual foi declarado de utilidade e de necessidade públicas e de conveniência de interesse social, para efeito de desapropriação, a área a que se refere o art. 1º.

§ 1º As desapropriações iniciadas poderão continuar delegadas ao Governo do Estado, ou passarão a ser feitas diretamente pela União.

§ 2º Nas transferências, para o domínio da União, dos imóveis adquiridos pelo Governo de Goiás e nos atos de desapropriação direta em que vier a intervir e ainda nos da incorporação deles ao capital da Companhia Urbanizadora da Capital Federal, a União, será representada pela pessoa a que se refere o art. 4º desta lei.

§ 3º Sempre que as desapropriações se realizarem por via amigável, os desapropriados gozarão de isenção de imposto de renda relativamente aos lucros auferidos pela transferência ao expropriante das respectivas propriedades imobiliárias.

§ 4º Os imóveis desapropriados na área do novo Distrito Federal e os referidos no art. 15 poderão ser alienados livremente pelo poder expropriante e pelos proprietários subsequentes, sem que se lhes aplique qualquer preferência leal, em favor dos expropriados.

**Art. 25.** Tornar-se-ão indivisíveis os lotes de terras urbanas do futuro Distrito Federal, desde que alienados pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil. Fica expressamente proibida a alienação das mais áreas de terras do mencionado Distrito, a pessoas físicas ou jurídicas de direito privado.

Parágrafo único. A Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil organizará os planos que assegurem o aproveitamento econômico dos imóveis rurais, executando-os diretamente ou apenas mediante arrendamento.

**Art. 26.** Ficam os Institutos de Previdência Social, as Sociedades de Economia Mista e as Autarquias da União autorizados a adquirir títulos e obrigações da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil, referidos no art. 11 desta lei.

Parágrafo único. Esses títulos também poderão ser vendidos aos militares, funcionários federais, servidores de autarquias e de sociedade de economia mista da União, desde que autorizem o desconto das prestações devidas, desdobráveis pelo prazo de 60 (sessenta) meses, nas respectivas folhas de pagamento.

**Art. 27.** A fim de assegurar os fornecimentos necessários às obras da nova capital, ficam incluídas na categoria de primeira urgência as rodovias projetadas para ligar o novo Distrito Federal aos centros industriais de São Paulo e Belo Horizonte e ao porto fluvial de Pirapora, no Estado de Minas Gerais.

**Art. 28.** Os lotes de terras em que se dividirem, a partir da vigência desta lei, as propriedades rurais existentes até uma distância de 30 (trinta) quilômetros do lado externo da linha perimétrica do novo Distrito Federal, em áreas inferiores a 20 (vinte) hectares, só poderão ser inscritos no Registro Imobiliário e expostos à venda depois de dotados os logradouros públicos de tais loteamentos dos serviços de água encanada, luz elétrica, esgotos sanitários, meios-fios e pavimentação asfáltica.

**Art. 29.** A legislação peculiar às sociedades anônimas será aplicada como subsidiária desta lei à Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil.

**Art. 30.** É transferido para o Ministério da Fazenda o saldo da verba 4, consignação 4.3.00, subconsignação 4.3.01 - item I - "despesas com a desapropriação da totalidade das áreas do novo Distrito Federal, inclusive indenização ao Estado de Goiás", atribuída ao Ministério da Justiça pelo orçamento vigente.

**Art. 31.** Fica aberto o crédito especial de Cr\$125.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de cruzeiros) para atender ao disposto no art. 10, item IV, desta lei.

**Art. 32.** O Poder Executivo estabelecerá a forma de extinção da Comissão de Planejamento da Construção e da Mudança da Capital Federal, depois de transferidos os contratos por ela celebrados com terceiros para a responsabilidade da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil.

**Art. 33.** É dado o nome de "Brasília" à nova Capital Federal.

**Art. 34.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, em 19 de setembro de 1956; 135º da Independência e 68º da República.

### **JUSCELINO KUBITSCHEK**

Nereu Ramos

Antônio Alves Câmara

Henrique Lott

José Carlos de Macedo Soares

S. Paes de Almeida

Lúcio Meira

Ernesto Dornelles

Clóvis Salgado

Parsifal Barroso

Henrique Fleiuss

Maurício de Medeiros

## ANEXO II

### LEI Nº 9.636, DE 15 DE MAIO DE 1998

*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.*

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I

##### DA REGULARIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO ORDENADA

Art. 1º É o Poder Executivo autorizado a agilizar ações, por intermédio da Secretaria do Patrimônio da União - SPU, do Ministério da Fazenda, no sentido de identificar, demarcar, cadastrar, registrar, fiscalizar, regularizar as ocupações e promover a utilização ordenada dos bens imóveis de domínio da União, podendo, para tanto, firmar convênios com os Estados e Municípios em cujos territórios se localizem e, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, celebrar contratos com a iniciativa privada. (Vide Medida Provisória nº 292, de 2006) (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

Art. 2º Concluído, na forma da legislação vigente, o processo de identificação e demarcação das terras de domínio da União, a SPU lavrará, em livro próprio, com força de escritura pública, o termo competente, incorporando a área ao patrimônio da União.

Parágrafo único. O termo a que se refere este artigo, mediante certidão de inteiro teor, acompanhado de plantas e outros documentos técnicos que permitam a correta caracterização do imóvel, será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 3º A regularização dos imóveis de que trata esta Lei, junto aos órgãos municipais e aos Cartórios de Registro de Imóveis, será promovida pela SPU e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, com o concurso, sempre que necessário, da Caixa Econômica Federal - CEF.

Parágrafo único. Os órgãos públicos federais, estaduais e municipais e os Cartórios de Registro de Imóveis darão preferência ao atendimento dos serviços de regularização de que trata este artigo.

Art. 3º-A (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

#### SEÇÃO I

##### Da Celebração de Convênios e Contratos

Art. 4º Os Estados, Municípios e a iniciativa privada, a juízo e a critério do Ministério da Fazenda, observadas as instruções que expedir sobre a matéria, poderão ser habilitados, mediante convênios ou contratos a serem celebrados com a SPU, para executar a identificação, demarcação, cadastramento e fiscalização de áreas do patrimônio da União, assim como o planejamento e a execução do parcelamento e da urbanização de áreas vagas, com base em projetos elaborados na forma da legislação pertinente.

§ 1º Na elaboração e execução dos projetos de que trata este artigo, serão sempre respeitados a preservação e o livre acesso às praias marítimas, fluviais e lacustres e a outras áreas de uso comum do povo.

§ 2º Como retribuição pelas obrigações assumidas, os Estados, Municípios e a iniciativa privada farão jus a parte das receitas provenientes da: Decreto nº 3.725, de 10.1.2001

I - arrecadação anual das taxas de ocupação e foros, propiciadas pelos trabalhos que tenham executado;

II - venda do domínio útil ou pleno dos lotes resultantes dos projetos urbanísticos por eles executados.

§ 3º A participação nas receitas de que trata o parágrafo anterior será ajustada nos respectivos convênios ou contratos, observados os limites previstos em regulamento e as instruções a serem baixadas pelo Ministro de Estado da Fazenda, que considerarão a complexidade, o volume e o custo dos trabalhos de identificação, demarcação, cadastramento, recadastramento e fiscalização das áreas vagas existentes, bem como de elaboração e execução dos projetos de parcelamento e urbanização e, ainda, o valor de mercado dos imóveis na região e, quando for o caso, a densidade de ocupação local.

§ 4º A participação dos Estados e Municípios nas receitas de que tratam os incisos I e II poderá ser realizada mediante repasse de recursos financeiros.

§ 5º Na contratação, por intermédio da iniciativa privada, da elaboração e execução dos projetos urbanísticos de que

trata este artigo, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei, quando os serviços contratados envolverem, também, a cobrança e o recebimento das receitas deles decorrentes, poderá ser admitida a dedução prévia, pela contratada, da participação acordada.

Art. 5<sup>o</sup> A demarcação de terras, o cadastramento e os loteamentos, realizados com base no disposto no art. 4<sup>o</sup>, somente terão validade depois de homologados pela SPU.

## SEÇÃO II

### Do Cadastramento das Ocupações

Art. 6<sup>o</sup> O cadastramento de terras ocupadas dependerá da comprovação, nos termos do regulamento, do efetivo aproveitamento do imóvel. Decreto nº 3.725, de 10.1.2001

§ 1<sup>o</sup> Será considerada de efetivo aproveitamento, para efeito de inscrição, a área de até duas vezes a área de projeção das edificações de caráter permanente existentes sobre o terreno, acrescida das medidas correspondentes às demais áreas efetivamente aproveitadas, definidas em regulamento, principalmente daquelas ocupadas com outras benfeitorias de caráter permanente, observada a legislação vigente sobre parcelamento do solo. ~~(Vide Medida Provisória nº 292, de 2006)~~ (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

§ 2<sup>o</sup> As áreas de acesso necessárias ao terreno, quando possível, bem como as remanescentes que não puderem constituir unidades autônomas, a critério da administração, poderão ser incorporadas àquelas calculadas na forma do parágrafo anterior, observadas as condições previstas em regulamento. (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

§ 3<sup>o</sup> Poderão ser consideradas, a critério da Administração e nos termos do regulamento, no cadastramento de que trata este artigo, independentemente da comprovação, as faixas de terrenos de marinha e de terrenos marginais que não possam constituir unidades autônomas, utilizadas pelos proprietários de imóveis lindeiros, observado o disposto no Decreto nº 24.643, de 10 de julho de 1934 (Código de Águas) e legislação superveniente.

§ 4<sup>o</sup> É vedada a inscrição de posse sem a comprovação do efetivo aproveitamento de que trata este artigo. ~~(Vide Medida Provisória nº 292, de 2006)~~ (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

Art. 6<sup>o</sup>-A. ~~(Vide Medida Provisória nº 292, de 2006)~~ (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

(Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

### Seção II-A ~~(Vide Medida Provisória nº 292, de 2006)~~ (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

#### Da Inscrição da Ocupação ~~(Vide Medida Provisória nº 292, de 2006)~~ (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

Art. 7<sup>o</sup> Os inscritos até 15 de fevereiro de 1997, na Secretaria do Patrimônio da União, deverão recadastrar-se, situação em que serão mantidas, se mais favoráveis, as condições de cadastramento utilizadas à época da realização da inscrição originária, desde que estejam ou sejam regularizados os pagamentos das taxas de que tratam os arts. 1<sup>o</sup> e 3<sup>o</sup> do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, independentemente da existência de efetivo aproveitamento. ~~(Vide Medida Provisória nº 292, de 2006)~~ (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

Parágrafo único. A vedação de que trata o § 6<sup>o</sup> do art. 3<sup>o</sup> do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, com a redação dada por esta Lei, não se aplica aos casos previstos neste artigo. ~~(Vide Medida Provisória nº 292, de 2006)~~

Art. 8<sup>o</sup> Na realização do cadastramento ou recadastramento de ocupantes, serão observados os procedimentos previstos no art. 128 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, com as alterações desta Lei.

Art. 9<sup>o</sup> É vedada a inscrição de ocupações que:

I - ocorrerem após 15 de fevereiro de 1997; ~~(Vide Medida Provisória nº 292, de 2006)~~ (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

II - estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de segurança nacional, de preservação ambiental, das necessárias à proteção dos ecossistemas naturais, das reservas indígenas, das ocupadas por comunidades remanescentes de quilombos, das vias federais de comunicação, das reservadas para construção de hidrelétricas, ou congêneres, ressalvados os casos especiais autorizados na forma da lei. ~~(Vide Medida Provisória nº 292, de 2006)~~ (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

Art. 10. Constatada a existência de posses ou ocupações em desacordo com o disposto nesta Lei, a União deverá imitir-se sumariamente na posse do imóvel, cancelando-se as inscrições eventualmente realizadas.

Parágrafo único. Até a efetiva desocupação, será devida à União indenização pela posse ou ocupação ilícita, correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do domínio pleno do terreno, por ano ou fração de ano em que a União tenha ficado privada da posse ou ocupação do imóvel, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

## SEÇÃO III

### Da Fiscalização e Conservação

Art. 11. Caberá à SPU a incumbência de fiscalizar e zelar para que sejam mantidas a destinação e o interesse público, o uso e a integridade física dos imóveis pertencentes ao patrimônio da União, podendo, para tanto, por intermédio de seus técnicos credenciados, embargar serviços e obras, aplicar multas e demais sanções previstas em lei e, ainda, requisitar força policial federal e solicitar o necessário auxílio de força pública estadual.

§ 1<sup>o</sup> Para fins do disposto neste artigo, quando necessário, a SPU poderá, na forma do regulamento, solicitar a cooperação de força militar federal.

§ 2º A incumbência de que trata o presente artigo não implicará prejuízo para:

I - as obrigações e responsabilidades previstas nos arts. 70 e 79, § 2º, do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946;

II - as atribuições dos demais órgãos federais, com área de atuação direta ou indiretamente relacionada, nos termos da legislação vigente, com o patrimônio da União.

§ 3º As obrigações e prerrogativas previstas neste artigo poderão ser repassadas, no que couber, às entidades conveniadas ou contratadas na forma dos arts. 1º e 4º.

§ 4º Constitui obrigação do Poder Público federal, estadual e municipal, observada a legislação específica vigente, zelar pela manutenção das áreas de preservação ambiental, das necessárias à proteção dos ecossistemas naturais e de uso comum do povo, independentemente da celebração de convênio para esse fim.

#### SEÇÃO IV

##### Do Aforamento

Art. 12. Observadas as condições previstas no § 1º do art. 23 e resguardadas as situações previstas no inciso I do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, os imóveis dominiais da União, situados em zonas sujeitas ao regime enfiteutico, poderão ser aforados, mediante leilão ou concorrência pública, respeitado, como preço mínimo, o valor de mercado do respectivo domínio útil, estabelecido em avaliação de precisão, realizada, especificamente para esse fim, pela SPU ou, sempre que necessário, pela Caixa Econômica Federal, com validade de seis meses a contar da data de sua publicação.

§ 1º Na impossibilidade, devidamente justificada, de realização de avaliação de precisão, será admitida a avaliação expedita.

§ 2º Para realização das avaliações de que trata este artigo, a SPU e a CEF poderão contratar serviços especializados de terceiros, devendo os respectivos laudos, para os fins previstos nesta Lei, ser homologados por quem os tenha contratado, quanto à observância das normas técnicas pertinentes.

§ 3º Não serão objeto de aforamento os imóveis que, por sua natureza e em razão de norma especial, são ou venham a ser considerados indisponíveis e inalienáveis.

Art. 13. Na concessão do aforamento será dada preferência a quem, comprovadamente, em 15 de fevereiro de 1997, já ocupava o imóvel há mais de um ano e esteja, até a data da formalização do contrato de alienação do domínio útil, regularmente inscrito como ocupante e em dia com suas obrigações junto à SPU. Decreto nº 3.725, de 10.1.2001

§ 1º Previamente à publicação do edital de licitação, dar-se-á conhecimento do preço mínimo para venda do domínio útil ao titular da preferência de que trata este artigo, que poderá adquiri-lo por esse valor, devendo, para este fim, sob pena de decadência, manifestar o seu interesse na aquisição e apresentar a documentação exigida em lei na forma e nos prazos previstos em regulamento e, ainda, celebrar o contrato de aforamento de que trata o art. 14 no prazo de seis meses, a contar da data da notificação.

§ 2º O prazo para celebração do contrato de que trata o parágrafo anterior poderá ser prorrogado, a pedido do interessado e observadas as condições previstas em regulamento, por mais seis meses, situação em que, havendo variação significativa no mercado imobiliário local, será feita nova avaliação, correndo os custos de sua realização por conta do respectivo ocupante.

§ 3º A notificação de que trata o § 1º será feita por edital publicado no Diário Oficial da União e, sempre que possível, por carta registrada a ser enviada ao ocupante do imóvel que se encontre inscrito na SPU.

§ 4º O edital especificará o nome do ocupante, a localização do imóvel e a respectiva área, o valor de avaliação, bem como o local e horário de atendimento aos interessados.

§ 5º No aforamento com base no exercício da preferência de que trata este artigo, poderá ser dispensada, na forma do regulamento, a homologação da concessão pelo Secretário do Patrimônio da União, de que tratam os arts. 108 e 109 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

Art. 14. O domínio útil, quando adquirido mediante o exercício da preferência de que tratam os arts. 13 e 17, § 3º, poderá ser pago:

I - à vista, no ato da assinatura do contrato de aforamento;



II - a prazo, mediante pagamento, no ato da assinatura do contrato de aforamento, de entrada mínima de 10% (dez por cento) do preço, a título de sinal e princípio de pagamento, e do saldo em até cento e vinte prestações mensais e consecutivas, devidamente atualizadas, observando-se, neste caso, que o término do parcelamento não poderá ultrapassar a data em que o adquirente completar oitenta anos de idade.

Parágrafo único. As vendas a prazo serão formalizadas mediante contrato de compra e venda em que estarão previstas, entre outras, as condições de que trata o art. 27.

Art. 15. A SPU promoverá, mediante licitação, o aforamento dos terrenos de domínio da União, situados em zonas sujeitas ao regime enfiteútico, que estiverem vagos ou ocupados há até um ano em 15 de fevereiro de 1997, bem assim daqueles cujos ocupantes não tenham exercido a preferência ou a opção de que tratam os arts. 13 e 17 desta Lei e o inciso I do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987. Decreto nº 3.725, de 10.1.2001

§ 1º O domínio pleno das benfeitorias incorporadas ao imóvel, independentemente de quem as tenha realizado, será também objeto de alienação.

§ 2º Os ocupantes com até um ano de ocupação em 15 de fevereiro de 1997, que continuem ocupando o imóvel e estejam regularmente inscritos e em dia com suas obrigações junto à SPU na data da realização da licitação, poderão adquirir o domínio útil do imóvel, em caráter preferencial, pelo preço, abstraído o valor correspondente às benfeitorias por eles realizadas, e nas mesmas condições oferecidas pelo vencedor da licitação, desde que manifestem seu interesse no ato do pregão ou no prazo de quarenta e oito horas, contado da publicação do resultado do julgamento da concorrência.

§ 3º O edital de licitação especificará, com base na proporção existente entre os valores apurados no laudo de avaliação, o percentual a ser subtraído da proposta ou do lance vencedor, correspondente às benfeitorias realizadas pelo ocupante, caso este exerça a preferência de que trata o parágrafo anterior.

§ 4º Ocorrendo a venda, na forma deste artigo, do domínio útil do imóvel a terceiros, será repassado ao ocupante, exclusivamente neste caso, o valor correspondente às benfeitorias por ele realizadas calculado com base no percentual apurado na forma do parágrafo anterior, sendo vedada a extensão deste benefício a outros casos, mesmo que semelhantes.

§ 5º O repasse de que trata o parágrafo anterior será realizado nas mesmas condições de pagamento, pelo adquirente, do preço do domínio útil.

§ 6º Caso o domínio útil do imóvel não seja vendido no primeiro certame, serão promovidas, após a reintegração sumária da União na posse do imóvel, novas licitações, nas quais não será dada nenhuma preferência ao ocupante.

§ 7º Os ocupantes que não exercerem, conforme o caso, as preferências de que tratam os arts. 13 e 15, § 2º, e a opção de que trata o art. 17, nos termos e condições previstos nesta Lei e em seu regulamento, terão o prazo de sessenta dias para desocupar o imóvel, findo o qual ficarão sujeitos ao pagamento de indenização pela ocupação ilícita, correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do domínio pleno do terreno, por ano ou fração de ano, até que a União seja reintegrada na posse do imóvel.

Art. 16. Constatado, no processo de habilitação, que os adquirentes prestaram declaração falsa sobre pré-requisitos necessários ao exercício da preferência de que tratam os arts. 13, 15, § 2º, e 17, § 3º, desta Lei, e o inciso I do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, os respectivos contratos de aforamento serão nulos de pleno direito, sem prejuízo das sanções penais aplicáveis, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, retornando automaticamente o imóvel ao domínio pleno da União e perdendo os compradores o valor correspondente aos pagamentos eventualmente já efetuados.

## SEÇÃO V

### Dos Direitos dos Ocupantes Regularmente Inscritos até 5 de Outubro de 1988

Art. 17. Os ocupantes regularmente inscritos até 5 de outubro de 1988, que não exercerem a preferência de que trata o art. 13, terão os seus direitos e obrigações assegurados mediante a celebração de contratos de cessão de uso onerosa, por prazo indeterminado. Decreto nº 3.725, de 10.1.2001

§ 1º A opção pela celebração do contrato de cessão de que trata este artigo deverá ser manifestada e formalizada, sob pena de decadência, observando-se os mesmos prazos previstos no art. 13 para exercício da preferência ao aforamento.

§ 2º Havendo interesse do serviço público, a União poderá, a qualquer tempo, revogar o contrato de cessão e reintegrar-se na posse do imóvel, após o decurso do prazo de noventa dias da notificação administrativa que para esse fim expedir, em cada caso, não sendo reconhecidos ao cessionário quaisquer direitos sobre o terreno ou a indenização por benfeitorias realizadas.

§ 3º A qualquer tempo, durante a vigência do contrato de cessão, poderá o cessionário pleitear novamente a preferência

à aquisição, exceto na hipótese de haver sido declarado o interesse do serviço público, na forma do art. 5º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987.

## SEÇÃO VI

### Da Cessão

Art. 18. A critério do Poder Executivo poderão ser cedidos, gratuitamente ou em condições especiais, sob qualquer dos regimes previstos no Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, imóveis da União a: Decreto nº 3.725, de 10.1.2001

I - Estados, Municípios e entidades, sem fins lucrativos, de caráter educacional, cultural ou de assistência social;

II - pessoas físicas ou jurídicas, em se tratando de interesse público ou social ou de aproveitamento econômico de interesse nacional, que mereça tal favor. (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

§ 1º A cessão de que trata este artigo poderá ser realizada, ainda, sob o regime de concessão de direito real de uso resolúvel, previsto no art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. (Vide Medida Provisória nº 292, de 2006) (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

§ 2º O espaço aéreo sobre bens públicos, o espaço físico em águas públicas, as áreas de álveo de lagos, rios e quaisquer correntes d'água, de vazantes, da plataforma continental e de outros bens de domínio da União, insusceptíveis de transferência de direitos reais a terceiros, poderão ser objeto de cessão de uso, nos termos deste artigo, observadas as prescrições legais vigentes.

§ 3º A cessão será autorizada em ato do Presidente da República e se formalizará mediante termo ou contrato, do qual constarão expressamente as condições estabelecidas, entre as quais a finalidade da sua realização e o prazo para seu cumprimento, e tornar-se-á nula, independentemente de ato especial, se ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista no ato autorizativo e conseqüente termo ou contrato.

§ 4º A competência para autorizar a cessão de que trata este artigo poderá ser delegada ao Ministro de Estado da Fazenda, permitida a subdelegação.

§ 5º A cessão, quando destinada à execução de empreendimento de fim lucrativo, será onerosa e, sempre que houver condições de competitividade, deverão ser observados os procedimentos licitatórios previstos em lei.

(Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

Art. 19. O ato autorizativo da cessão de que trata o artigo anterior poderá:

I - permitir a alienação do domínio útil ou de direitos reais de uso de frações do terreno cedido mediante regime competente, com a finalidade de obter recursos para execução dos objetivos da cessão, inclusive para construção de edificações que pertencerão, no todo ou em parte, ao cessionário;

II - permitir a hipoteca do domínio útil ou de direitos reais de uso de frações do terreno cedido, mediante regime competente, e de benfeitorias eventualmente aderidas, com as finalidades referidas no inciso anterior;

III - permitir a locação ou o arrendamento de partes do imóvel cedido e benfeitorias eventualmente aderidas, desnecessárias ao uso imediato do cessionário;

IV - isentar o cessionário do pagamento de foro, enquanto o domínio útil do terreno fizer parte do seu patrimônio, e de laudêmios, nas transferências de domínio útil de que trata este artigo;

V - conceder prazo de carência para início de pagamento das retribuições devidas, quando:

- a) for necessária a viabilização econômico-financeira do empreendimento;
- b) houver interesse em incentivar atividade pouco ou ainda não desenvolvida no País ou em alguma de suas regiões; ou
- c) for necessário ao desenvolvimento de microempresas, cooperativas e associações de pequenos produtores e de outros segmentos da economia brasileira que precisem ser incrementados.

VI - (Vide Medida Provisória nº 292, de 2006) (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

Art. 20. Não será considerada utilização em fim diferente do previsto no termo de entrega, a que se refere o § 2º do art. 79 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, a cessão de uso a terceiros, a título gratuito ou oneroso, de áreas para exercício de atividade de apoio, definidas em regulamento, necessárias ao desempenho da atividade do órgão a que o imóvel foi entregue.

Parágrafo único. A cessão de que trata este artigo será formalizada pelo chefe da repartição, estabelecimento ou serviço público federal a que tenha sido entregue o imóvel, desde que aprovada sua realização pelo Secretário-Geral da Presidência da República, respectivos Ministros de Estado ou autoridades com competência equivalente nos Poderes Legislativo ou Judiciário, conforme for o caso, e tenham sido observadas as condições previstas no regulamento e os procedimentos licitatórios previstos em lei.

Art. 21. Quando o projeto envolver investimentos cujo retorno, justificadamente, não possa ocorrer dentro do prazo máximo de dez anos, estabelecido no parágrafo único

do art. 96 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, a cessão sob o regime de arrendamento poderá ser realizada por prazo superior, observando-se, neste caso, como prazo de vigência, o tempo seguramente necessário à viabilização econômico-financeira do empreendimento. (Vide Medida Provisória nº 283, de 2006)

Art. 21. Quando o projeto envolver investimentos cujo retorno, justificadamente, não possa ocorrer dentro do prazo máximo de 20 (vinte) anos, a cessão sob o regime de arrendamento poderá ser realizada por prazo superior, observando-se, nesse caso, como prazo de vigência, o tempo seguramente necessário à viabilização econômico-financeira do empreendimento, não ultrapassando o período da possível renovação. (Redação dada pela Lei nº 11.314 de 2006)

## SEÇÃO VII

### Da Permissão de Uso

Art. 22. A utilização, a título precário, de áreas de domínio da União para a realização de eventos de curta duração, de natureza recreativa, esportiva, cultural, religiosa ou educacional, poderá ser autorizada, na forma do regulamento, sob o regime de permissão de uso, em ato do Secretário do Patrimônio da União, publicado no Diário Oficial da União.

§ 1º A competência para autorizar a permissão de uso de que trata este artigo poderá ser delegada aos titulares das Delegacias do Patrimônio da União nos Estados.

§ 2º Em áreas específicas, devidamente identificadas, a competência para autorizar a permissão de uso poderá ser repassada aos Estados e Municípios, devendo, para tal fim, as áreas envolvidas lhes serem cedidas sob o regime de cessão de uso, na forma do art. 18.

## Seção VIII (Vide Medida Provisória nº 292, de 2006) (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

### Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (Vide Medida Provisória nº 292, de 2006)

Art. 22-A. (Vide Medida Provisória nº 292, de 2006) (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

**Parágrafo único.** (Vide Medida Provisória nº 292, de 2006)

## CAPÍTULO II

### DA ALIENAÇÃO

Art. 23. A alienação de bens imóveis da União dependerá de autorização, mediante ato do Presidente da República, e será sempre precedida de parecer da SPU quanto à sua oportunidade e conveniência.

§ 1º A alienação ocorrerá quando não houver interesse público, econômico ou social em manter o imóvel no domínio da União, nem inconveniência quanto à preservação ambiental e à defesa nacional, no desaparecimento do vínculo de propriedade.

§ 2º A competência para autorizar a alienação poderá ser delegada ao Ministro de Estado da Fazenda, permitida a subdelegação.

## SEÇÃO I

### Da Venda

Art. 24. A venda de bens imóveis da União será feita mediante concorrência ou leilão público, observadas as seguintes condições:

I - na venda por leilão público, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência pública;

II - os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada imóvel;

III - a caução de participação, quando realizada licitação na modalidade de concorrência, corresponderá a 10% (dez por cento) do valor de avaliação;

IV - no caso de leilão público, o arrematante pagará, no ato do pregão, sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, complementando o preço no prazo e nas condições previstas no edital, sob pena de perder, em favor da União, o valor correspondente ao sinal e, em favor do leiloeiro, se for o caso, a respectiva comissão;

V - o leilão público será realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado;

VI - quando o leilão público for realizado por leiloeiro oficial, a respectiva comissão será, na forma do regulamento, de até 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal;

VII - o preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação de precisão feita pela SPU, cuja validade será de seis meses;

VIII - demais condições previstas no regulamento e no edital de licitação.

§ 1º Na impossibilidade, devidamente justificada, de realização de avaliação de precisão, será admitida avaliação expedita.

§ 2º Para realização das avaliações de que trata o inciso VII, poderão ser contratados serviços especializados de terceiros, devendo os respectivos laudos, para os fins previstos nesta Lei, ser homologados pela SPU, quanto à observância das normas técnicas pertinentes.

§ 3º Poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, o cessionário de direito real ou pessoal, o locatário ou arrendatário que esteja em dia com suas obrigações junto à SPU, bem como o expropriado.

§ 4º A venda, em qualquer das modalidades previstas neste artigo, poderá ser parcelada, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor de aquisição e o restante em até quarenta e oito prestações mensais e consecutivas, observadas as condições previstas nos arts. 27 e 28.

§ 5º - Em se tratando de remição devidamente autorizada na forma do art. 123 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, o respectivo montante poderá ser parcelado, mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, dez por cento do valor de aquisição, e o restante em até cento e vinte prestações mensais e consecutivas, observadas as condições previstas nos arts. 27 e 28. (Incluído pela Lei nº 9.821, de 1999)

Art. 25. A preferência de que trata o art. 13, exceto com relação aos imóveis sujeitos aos regimes dos arts. 80 a 85 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, e da [Lei no 8.025, de 12 de abril de 1990](#), poderá, a critério da Administração, ser estendida, na aquisição do domínio útil ou pleno de imóveis residenciais de propriedade da União, que venham a ser colocados à venda, àqueles que, em 15 de fevereiro de 1997, já os ocupavam, na qualidade de locatários, independentemente do tempo de locação, observadas, no que couber, as demais condições estabelecidas para os ocupantes. Decreto nº 3.725, de 10.1.2001

Parágrafo único. A preferência de que trata este artigo poderá, ainda, ser estendida àquele que, atendendo as demais condições previstas neste artigo, esteja regularmente cadastrado como locatário, independentemente da existência de contrato locativo.

Art. 26. Em se tratando de projeto de caráter social, para fins de assentamento de famílias de baixa renda, a venda do domínio pleno ou útil observará os critérios de habilitação fixados em regulamento, podendo o pagamento ser efetivado mediante um sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, permitido o seu parcelamento em até duas vezes, e do saldo em até trezentas prestações mensais e consecutivas, observando-se, como mínimo, a quantia correspondente a 30% (trinta por cento) do valor do salário mínimo vigente. (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

§ 1º Quando o projeto se destinar ao assentamento de famílias carentes, será dispensado o sinal, e o valor da prestação não poderá ser superior a 30% (trinta por cento) da renda familiar do beneficiário, observando-se, como mínimo, o valor de que trata o art. 41.

§ 2º As situações de baixa renda e de carência serão definidas e comprovadas, por ocasião da habilitação e periodicamente, conforme dispuser o regulamento.

§ 3º Nas vendas de que trata este artigo aplicar-se-ão, no que couber, as condições previstas no artigo seguinte, não sendo exigido, a critério da Administração, o pagamento de prêmio mensal de seguro, nos projetos de assentamento de famílias carentes.

Art. 27. As vendas a prazo serão formalizadas mediante contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

- I - garantia, mediante hipoteca do domínio pleno ou útil, em primeiro grau e sem concorrência, quando for o caso;
- II - valor da prestação de amortização e juros calculados pela Tabela *Price*, com taxa nominal de juros de 10% (dez por cento) ao ano, exceto para as alienações de que trata o artigo anterior, cuja taxa de juros será de 7% (sete por cento) ao ano;
- III - atualização mensal do saldo devedor e das prestações de amortização e juros e dos prêmios de seguros, no dia do mês correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável ao depósito em caderneta de poupança com aniversário na mesma data;
- IV - pagamento de prêmio mensal de seguro contra morte e invalidez permanente e, quando for o caso, contra danos físicos ao imóvel;
- V - na amortização ou quitação antecipada da dívida, o saldo devedor será atualizado, *pro rata die*, com base no último índice de atualização mensal aplicado ao contrato, no período compreendido entre a data do último reajuste do saldo devedor e o dia do evento;
- VI - ocorrendo impuntualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizado pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com aniversário no primeiro dia de cada mês, desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, acrescido de multa de mora de 2% (dois por cento) bem como de juros de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso ou fração;
- VII - a falta de pagamento de três prestações importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato;

VIII - obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.

Parágrafo único. Os contratos de compra e venda de que trata este artigo deverão prever, ainda, a possibilidade, a critério da Administração, da atualização da prestação ser realizada em periodicidade superior à prevista no inciso III, mediante recálculo do seu valor com base no saldo devedor à época existente.

~~Art. 28. O término dos parcelamentos de que tratam os arts. 24, § 4º, 26, *caput*, e 27 não poderá ultrapassar a data em que o adquirente completar oitenta anos de idade.~~

Art. 28. O término dos parcelamentos de que tratam os arts. 24, §§ 4º e 5º, 26, *caput*, e 27 não poderá ultrapassar a data em que o adquirente completar oitenta anos de idade e o valor de cada parcela não poderá ser inferior a um salário mínimo, resguardado o disposto no art. 26. (Redação dada pela Lei nº 9.821, de 1999)

Art. 29. As condições de que tratam os arts. 12 a 16 e 17, § 3º, poderão, a critério da Administração, ser aplicadas, no que couber, na venda do domínio pleno de imóveis de propriedade da União situados em zonas não submetidas ao regime enfiteutico.

## SEÇÃO II

### Da Permuta

Art. 30. Poderá ser autorizada, na forma do art. 23, a permuta de imóveis de qualquer natureza, de propriedade da União, por imóveis edificados ou não, ou por edificações a construir.

§ 1º Os imóveis permutados com base neste artigo não poderão ser utilizados para fins residenciais funcionais, exceto nos casos de residências de caráter obrigatório, de que tratam os arts. 80 a 85 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

§ 2º Na permuta, sempre que houver condições de competitividade, deverão ser observados os procedimentos licitatórios previstos em lei.

## SEÇÃO III

### Da Doação

Art. 31. Mediante ato do Poder Executivo e a seu critério, poderá ser autorizada a doação de bens imóveis de domínio da União a Estados, Municípios e a fundações e autarquias públicas federais, estaduais e municipais, observado o disposto no art. 23. (~~Vide Medida Provisória nº 292, de 2006~~) (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

§ 1º No ato autorizativo e no respectivo termo constarão a finalidade da doação e o prazo para seu cumprimento.

§ 2º O encargo de que trata o parágrafo anterior será permanente e resolutivo, revertendo automaticamente o imóvel à propriedade da União, independentemente de qualquer indenização por benfeitorias realizadas, se:

I - não for cumprida, dentro do prazo, a finalidade da doação;

II - cessarem as razões que justificaram a doação; ou

III - ao imóvel, no todo ou em parte, vier a ser dada aplicação diversa da prevista.

§ 3º É vedada ao beneficiário a possibilidade de alienar o imóvel recebido em doação, exceto quando a finalidade for a execução, por parte do donatário, de projeto de assentamento de famílias carentes, na forma do art. 26, e desde que o produto da venda seja destinado à instalação de infra-estrutura, equipamentos básicos ou de outras melhorias necessárias ao desenvolvimento do projeto. (Vide Medida Provisória nº 335, de 2006)

## CAPÍTULO III

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32. Os arts. 79, 81, 82, 101, 103, 104, 110, 118, 123 e 128 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 79. A entrega de imóvel para uso da Administração Pública Federal direta compete privativamente à Secretaria do Patrimônio da União - SPU.

.....

§ 3º Havendo necessidade de destinar imóvel ao uso de entidade da Administração Pública Federal indireta, a aplicação se fará sob o regime da cessão de uso."

"Art. 81 .....

.....

§ 5º A taxa de uso dos imóveis ocupados por servidores militares continuará a ser regida pela legislação específica que dispõe sobre a remuneração dos militares, resguardado o

disposto no § 3º em se tratando de residência em alojamentos militares ou em instalações semelhantes."

"Art. 82 .....

Parágrafo único. Os imóveis residenciais administrados pelos órgãos militares e destinados a ocupação por servidor militar, enquanto utilizados nesta finalidade, serão considerados de caráter obrigatório, independentemente dos procedimentos previstos neste artigo."

"Art. 101.....

Parágrafo único. O não-pagamento do foro durante três anos consecutivos, ou quatro anos intercalados, importará a caducidade do aforamento."

"Art. 103. O aforamento se extinguirá por inadimplemento de cláusula contratual, por acordo entre as partes, ou, a critério do Presidente da República, por proposta do Ministério da Fazenda, pela remição do foro nas zonas onde não mais subsistam os motivos determinantes da aplicação do regime enfiteutico.

§ 1º Consistindo o inadimplemento de cláusula contratual no não-pagamento do foro durante três anos consecutivos, ou quatro anos intercalados, é facultado ao foreiro, sem prejuízo do disposto no art. 120, revigorar o aforamento mediante as condições que lhe forem impostas.

§ 2º Na consolidação pela União do domínio pleno de terreno que haja concedido em aforamento, deduzir-se-á do valor do mesmo domínio a importância equivalente a 17% (dezesete por cento), correspondente ao valor do domínio direto."

"Art. 104. Decidida a aplicação do regime enfiteutico a terrenos compreendidos em determinada zona, a SPU notificará os interessados com preferência ao aforamento nos termos dos arts. 105 e 215, para que o requeiram dentro do prazo de cento e oitenta dias, sob pena de perda dos direitos que porventura lhes assistam.

Parágrafo único. A notificação será feita por edital afixado na repartição arrecadadora da Fazenda Nacional com jurisdição na localidade do imóvel, e publicado no Diário Oficial da União, mediante aviso publicado três vezes, durante o período de convocação, nos dois jornais de maior veiculação local e, sempre que houver interessados conhecidos, por carta registrada."

"Art. 110. Expirado o prazo de que trata o art. 104 e não havendo interesse do serviço público na manutenção do imóvel no domínio pleno da União, a SPU promoverá a venda do domínio útil dos terrenos sem posse, ou daqueles que se encontrem na posse de quem não tenha atendido à notificação a que se refere o mesmo artigo ou de quem, tendo requerido, não tenha preenchido as condições necessárias para obter a concessão do aforamento."

"Art. 118. Caduco o aforamento na forma do parágrafo único do art. 101, o órgão local da SPU notificará o foreiro, por edital, ou quando possível por carta registrada, marcando-lhe o prazo de noventa dias para apresentar qualquer reclamação ou solicitar a revigoração do aforamento.

....."

"Art. 123. A remição do aforamento será feita pela importância correspondente a 17% (dezesete por cento) do valor do domínio pleno do terreno."

"Art. 128. Para cobrança da taxa, a SPU fará a inscrição dos ocupantes, *ex officio*, ou à vista da declaração destes, notificando-os para requererem, dentro do prazo de cento e oitenta dias, o seu cadastramento.

§ 1º A falta de inscrição não isenta o ocupante da obrigação do pagamento da taxa, devida desde o início da ocupação.

§ 2º A notificação de que trata este artigo será feita por edital afixado na repartição arrecadadora da Fazenda Nacional, publicado no Diário Oficial da União, e mediante aviso publicado três vezes, durante o período de convocação, nos dois jornais de maior veiculação local.

§ 3º Expirado o prazo da notificação, a União imitir-se-á sumariamente na posse do imóvel cujo ocupante não tenha atendido à notificação, ou cujo possessor não tenha preenchido as condições para obter a sua inscrição, sem prejuízo da cobrança das taxas, quando for o caso, devidas no valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do domínio pleno do terreno, por ano ou fração."

Art. 33. Os arts. 3º, 5º e 6º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art.3º.....

.....

§ 2º Os Cartórios de Notas e Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade dos seus respectivos titulares, não lavrarão nem registrarão escrituras relativas a bens imóveis de propriedade da União, ou que contenham, ainda que parcialmente, área de seu domínio:

I - sem certidão da Secretaria do Patrimônio da União - SPU que declare:

- a) ter o interessado recolhido o laudêmio devido, nas transferências onerosas entre vivos;
- b) estar o transmitente em dia com as demais obrigações junto ao Patrimônio da União; e
- c) estar autorizada a transferência do imóvel, em virtude de não se encontrar em área de interesse do serviço público;

II - sem a observância das normas estabelecidas em regulamento.

§ 3º A SPU procederá ao cálculo do valor do laudêmio, mediante solicitação do interessado.

§ 4º Concluída a transmissão, o adquirente deverá requerer ao órgão local da SPU, no prazo máximo de sessenta dias, que providencie a transferência dos registros cadastrais para o seu nome, observando-se, no caso de imóvel aforado, o disposto no art. 116 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946.

§ 5º A não-observância do prazo estipulado no § 4º sujeitará o adquirente à multa de 0,05% (cinco centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno e benfeitorias nele existentes.

§ 6º É vedado o loteamento ou o desmembramento de áreas objeto de ocupação sem preferência ao aforamento, nos termos dos arts. 105 e 215 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, exceto quando:

- a) realizado pela própria União, em razão do interesse público;

b) solicitado pelo próprio ocupante, comprovada a existência de benfeitoria suficiente para caracterizar, nos termos da legislação vigente, o aproveitamento efetivo e independente da parcela a ser desmembrada."

"Art. 5<sup>o</sup> Ressalvados os terrenos da União que, a critério do Poder Executivo, venham a ser considerados de interesse do serviço público, conceder-se-á o aforamento:

I - independentemente do pagamento do preço correspondente ao valor do domínio útil, nos casos previstos nos arts. 105 e 215 do Decreto-Lei n<sup>o</sup> 9.760, de 1946;

II - mediante leilão público ou concorrência, observado o disposto no art. 99 do Decreto-Lei n<sup>o</sup> 9.760, de 1946.

Parágrafo único. Considera-se de interesse do serviço público todo imóvel necessário ao desenvolvimento de projetos públicos, sociais ou econômicos de interesse nacional, à preservação ambiental, à proteção dos ecossistemas naturais e à defesa nacional, independentemente de se encontrar situado em zona declarada de interesse do serviço público, mediante portaria do Secretário do Patrimônio da União."

"Art. 6<sup>o</sup> A realização de aterro, construção ou obra e, bem assim, a instalação de equipamentos no mar, lagos, rios e quaisquer correntes de água, inclusive em áreas de praias, mangues e vazantes, ou em outros bens de uso comum, de domínio da União, sem a prévia autorização do Ministério da Fazenda, importará:

I - na remoção do aterro, da construção, obra e dos equipamentos instalados, inclusive na demolição das benfeitorias, à conta de quem as houver efetuado; e

II - a automática aplicação de multa mensal em valor equivalente a R\$ 30,00 (trinta reais), atualizados anualmente em 1<sup>o</sup> de janeiro de cada ano, mediante portaria do Ministério da Fazenda, para cada metro quadrado das áreas aterradas ou construídas, ou em que forem realizadas obras ou instalados equipamentos, que será cobrada em dobro após trinta dias da notificação, pessoal, pelo correio ou por edital, se o infrator não tiver removido o aterro e demolido as benfeitorias efetuadas."

Art. 34. A Caixa Econômica Federal representará a União na celebração dos contratos de que tratam os arts. 14 e 27, cabendo-lhe, ainda, administrá-los no tocante à venda do domínio útil ou pleno, efetuando a cobrança e o recebimento do produto da venda.

§ 1<sup>o</sup> Os contratos celebrados pela Caixa Econômica Federal, mediante instrumento particular, terão força de escritura pública.

§ 2<sup>o</sup> Em se tratando de aforamento, as obrigações enfiteúticas, inclusive a cobrança e o recebimento de foros e laudêmios, continuarão a ser administradas pela SPU.

§ 3<sup>o</sup> O seguro de que trata o inciso IV do art. 27 será realizado por intermédio de seguradora a ser providenciada pela Caixa Econômica Federal.

Art. 35. A Caixa Econômica Federal fará jus a parte da taxa de juros, equivalente a 3,15% (três inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, nas vendas a prazo de que trata o artigo anterior, como retribuição pelos serviços prestados à União, de que dispõe esta Lei.

Art. 36. Nas vendas de que trata esta Lei, quando realizadas mediante licitação, os adquirentes poderão, a critério da Administração, utilizar, para pagamento à vista do domínio útil ou pleno de imóveis de propriedade da União, créditos securitizados ou títulos da dívida pública de emissão do Tesouro Nacional.

Art. 37. É instituído o Programa de Administração Patrimonial Imobiliária da União - PROAP, destinado ao incentivo à regularização, administração, aforamento, alienação e fiscalização de bens imóveis de domínio da União, ao incremento das receitas patrimoniais, bem como à modernização e informatização dos métodos e processos inerentes à Secretaria do Patrimônio da União.

Parágrafo único. Comporão o Fundo instituído pelo Decreto-Lei n<sup>o</sup> 1.437, de 17 de dezembro de 1975, e integrarão



subconta especial destinada a atender às despesas com o Programa instituído neste artigo, que será gerida pelo Secretário do Patrimônio da União, as receitas patrimoniais decorrentes de:

I - multas; e

II - parcela do produto das alienações de que trata esta Lei, nos percentuais adiante indicados, observado o limite de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ao ano:

- a) 20% (vinte por cento), nos anos 1997 e 1998;
- b) 15% (quinze por cento), no ano 1999;
- c) 10% (dez por cento), no ano 2000;
- d) 5% (cinco por cento), nos anos 2001 e 2002.

II - parcela do produto das alienações de que trata esta Lei, nos percentuais adiante indicados, observado o limite de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ao ano: (Redação dada pela Lei nº 9.821, de 1999)

a) vinte por cento, nos anos 1998 e 1999; (Redação dada pela Lei nº 9.821, de 1999)

b) quinze por cento, no ano 2000; (Redação dada pela Lei nº 9.821, de 1999)

c) dez por cento, no ano 2001; (Redação dada pela Lei nº 9.821, de 1999)

d) cinco por cento, nos anos 2002 e 2003. (Redação dada pela Lei nº 9.821, de 1999)

Art. 38. No desenvolvimento do PROAP, a SPU priorizará ações no sentido de desobrigar-se de tarefas operacionais, recorrendo, sempre que possível, à execução indireta, mediante convênio com outros órgãos públicos federais, estaduais e municipais e contrato com a iniciativa privada, ressalvadas as atividades típicas de Estado e resguardados os ditames do interesse público e as conveniências da segurança nacional.

Art. 39. As disposições previstas no art. 30 aplicam-se, no que couber, às entidades da Administração Pública Federal indireta, inclusive às autarquias e fundações públicas e às sociedades sob controle direto ou indireto da União.

Parágrafo único. A permuta que venha a ser realizada com base no disposto neste artigo deverá ser previamente autorizada pelo conselho de administração, ou órgão colegiado equivalente, das entidades de que trata o **caput**, ou ainda, na inexistência destes ou de respectiva autorização, pelo Ministro de Estado a cuja Pasta se vinculem, dispensando-se autorização legislativa para a correspondente alienação. (Incluído pela Lei nº 9.821, de 1999)

Art. 40. Será de competência exclusiva da SPU, observado o disposto no art. 38 e sem prejuízo das competências da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, previstas no Decreto-Lei nº 147, de 3 de fevereiro de 1967, a realização de aforamentos, concessões de direito real de uso, locações, arrendamentos, entregas e cessões a qualquer título, de imóveis de propriedade da União, exceto nos seguintes casos:

I - cessões, locações e arrendamentos especialmente autorizados nos termos de entrega, observadas as condições fixadas em regulamento;

II - locações de imóveis residenciais de caráter obrigatório, de que tratam os arts. 80 a 85 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946;

III- locações de imóveis residenciais sob o regime da [Lei no 8.025, de 1990](#);

IV - cessões de que trata o art. 20; e

V - as locações e arrendamentos autorizados nos termos do inciso III do art. 19.

Art. 41. Será observado como valor mínimo para efeito de aluguel, arrendamento, cessão de uso onerosa, foro e taxa de ocupação, aquele correspondente ao custo de processamento da respectiva cobrança.

Art. 42. Serão reservadas, na forma do regulamento, áreas necessárias à gestão ambiental, à implantação de projetos demonstrativos de uso sustentável de recursos naturais e dos ecossistemas costeiros, de compensação por impactos ambientais, relacionados com instalações portuárias, marinas, complexos navais e outros complexos náuticos, desenvolvimento do turismo, de atividades pesqueiras, da aquicultura, da exploração de petróleo e gás natural, de recursos hídricos e minerais, aproveitamento de energia hidráulica e outros empreendimentos considerados de interesse nacional.

Parágrafo único. Quando o empreendimento necessariamente envolver áreas originariamente de uso comum do povo, poderá ser autorizada a utilização dessas áreas, mediante cessão de uso na forma do art. 18, condicionada, quando for o caso, à apresentação do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo relatório, devidamente aprovados pelos órgãos competentes, observadas as demais disposições legais pertinentes.

Art. 43. Nos aterros realizados até 15 de fevereiro de 1997, sem prévia autorização, a aplicação das penalidades de que tratam os incisos I e II do art. 6º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, com a redação dada por esta Lei, será suspensa a partir do mês seguinte ao da sua aplicação, desde que o interessado solicite, junto ao Ministério da Fazenda, a regularização e a compra à vista do domínio útil do terreno acrescido, acompanhado do comprovante de recolhimento das multas até então incidentes, cessando a suspensão trinta dias após a ciência do eventual indeferimento.

Parágrafo único. O deferimento do pleito dependerá da prévia audiência dos órgãos técnicos envolvidos.

Art. 44. As condições previstas nesta Lei aplicar-se-ão às ocupações existentes nas terras de propriedade da União

situadas na Área de Proteção Ambiental - APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, no Distrito Federal, que se tornarem passíveis de regularização, após o rezonamento de que trata a [Lei no 9.262, de 12 de janeiro de 1996](#).

Parágrafo único. A alienação dos imóveis residenciais da União, localizados nas Vilas Operárias de Nossa Senhora das Graças e Santa Alice, no Conjunto Residencial Salgado Filho, em Xerém, no Município de Duque de Caxias (RJ), e na Vila Portuária Presidente Dutra, na Rua da América nº 31, no Bairro da Gamboa, no Município do Rio de Janeiro (RJ), observará, também, o disposto nesta Lei.

Art. 45. As receitas líquidas provenientes da alienação de bens imóveis de domínio da União, de que trata esta Lei, deverão ser integralmente utilizadas na amortização da dívida pública de responsabilidade do Tesouro Nacional, sem prejuízo para o disposto no inciso II do § 2º e § 4º do art. 4º, no art. 35 e no inciso II do parágrafo único do art. 37.

Art. 46. O disposto nesta Lei não se aplica à alienação do domínio útil ou pleno dos terrenos interiores de domínio da União, situados em ilhas oceânicas e costeiras de que trata o inciso IV do art. 20 da Constituição Federal, onde existam sedes de municípios, que será disciplinada em lei específica, ressalvados os terrenos de uso especial que vierem a ser desafetados.

~~Art. 47. Prescrevem em cinco anos os débitos para com a Fazenda Nacional decorrentes de receitas patrimoniais.~~

~~Parágrafo único. Para efeito da caducidade de que trata o art. 101 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, serão considerados também os débitos alcançados pela prescrição.~~

~~Art. 47. Fica sujeita ao prazo de decadência de cinco anos a constituição, mediante lançamento, de créditos originados em receitas patrimoniais, que se submeterão ao prazo prescricional de cinco anos para a sua exigência. (Redação dada pela Lei nº 9.821, de 1999)~~

Art. 47. O crédito originado de receita patrimonial será submetido aos seguintes prazos: (Redação dada pela Lei nº 10.852, de 2004)

I - decadencial de dez anos para sua constituição, mediante lançamento; e (Incluído pela Lei nº 10.852, de 2004)

II - prescricional de cinco anos para sua exigência, contados do lançamento. (Incluído pela Lei nº 10.852, de 2004)

§ 1º O prazo de decadência de que trata o **caput** conta-se do instante em que o respectivo crédito poderia ser constituído, a partir do conhecimento por iniciativa da União ou por solicitação do interessado das circunstâncias e fatos que caracterizam a hipótese de incidência da receita patrimonial, ficando limitada a cinco anos a cobrança de créditos relativos a período anterior ao conhecimento. (Redação dada pela Lei nº 9.821, de 1999)

§ 2º Os débitos cujos créditos foram alcançados pela prescrição serão considerados apenas para o efeito da caracterização da ocorrência de caducidade de que trata o parágrafo único do art. 101 do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, com a redação dada pelo art. 32 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.821, de 1999)

Art. 48. (VETADO)

Art. 49. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de noventa dias, contado da sua publicação.

Art. 50. O Poder Executivo fará publicar no Diário Oficial da União, no prazo de noventa dias, contado da publicação desta Lei, texto consolidado do Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, e legislação superveniente.

Art. 51. São convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 1.647-14, de 24 de março de 1998.

Art. 52. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 53. São revogados os arts. 65, 66, 125, 126 e 133, e os itens 5º, 8º, 9º e 10 do art. 105 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, o [Decreto-Lei no 178, de 16 de fevereiro de 1967](#), o art. 195 do Decreto-Lei nº 200, de 25 de fevereiro de 1967, o art. 4º do Decreto-Lei nº 1.561, de 13 de julho de 1977, a [Lei no 6.609, de 7 de dezembro de 1978](#), o art. 90 da Lei nº 7.450, de 23 de dezembro de 1985, o art. 4º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, e a [Lei no 9.253, de 28 de dezembro de 1995](#).

Brasília 15 de maio de 1998; 177º da Independência e 110º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

*Pedro Malan*

**ANEXO III****LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979**

*Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.*

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

**CAPÍTULO I**

## Disposições Preliminares

Art 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**CAPÍTULO II**

## Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a

espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;

II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art 5º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgostos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

### **CAPÍTULO III**

#### **Do Projeto de Loteamento**

Art 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art 8º. O Município de menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes poderá dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei, para a aprovação do loteamento.

Art 9º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

## **CAPÍTULO IV**

### **Do Projeto de Desmembramento**

Art 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do art. 4º e o art. 5º desta Lei.

Parágrafo único - O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

## **CAPÍTULO V**

### **Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento**

Art 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Art 13. Caberão aos Estados o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelos Municípios, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup>.

Parágrafo único - No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art 15. Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único - Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art 16. A lei municipal definirá o número de dias em que um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado.

Art 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

## **CAPÍTULO VI**

### **Do Registro do Loteamento e Desmembramento**

Art 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

- a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

- a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea *b* e IV, alíneas *a*, *e d*, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

Art 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º - Nas capitais, a publicação do edital se fará no *Diário Oficial* do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º - O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará

sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art 20. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art 21. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art 23. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º - A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.



Art 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

## **CAPÍTULO VII**

### **Dos Contratos**

Art 25. São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote comprometido;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslado, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

Art 27. Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos arts. 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art 29. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato *inter vivos*, ou por sucessão causa *mortis*, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art 30. A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art 31. O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º A cessão independe da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do Registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art 33. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único - Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - quando houver rescisão comprovada do contrato.

## **CAPÍTULO VIII**

### Disposições Gerais

Art 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do *caput* deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no *caput* deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art 39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despendar, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

Art 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art 42. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Art 44. O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art 45. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art 46. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art 47. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art 48. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da comarca da situação do lote.

Art 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

## **CAPÍTULO IX**

### **Disposições Penais**

Art 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art 51. Quem, de qualquer modo, concorrer para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

## **CAPÍTULO X**

### Disposições Finais

Art 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art 54. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art 55. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 19 de dezembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

**JOÃO BAPTISTA DE OLIVEIRA FIGUEIREDO**

*Petrônio Portella*

*Mário David Andreazza*

*Angelo Amaury Stábile*

## ANEXO IV

## LEI 9.262, DE 12 DE JANEIRO DE 1996

**Dispõe sobre a administração da Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do Rio São Bartolomeu, localizada no Distrito Federal, e dá outras providências.**

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo do Distrito Federal responsável pela administração e fiscalização da Área de Proteção Ambiental - APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983.

Art. 2º (VETADO)

Art. 3º As áreas públicas ocupadas localizadas nos limites da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, que sofreram processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública, poderão ser, no todo ou em parte, vendidas individualmente, dispensados os procedimentos exigidos pela [Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993](#).

§ 1º - A possibilidade de venda a que se refere o **caput** só se aplica às áreas passíveis de se transformarem em urbanas, e depois de atendidas as exigências da [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#).

§ 2º Poderá adquirir a propriedade dos lotes, nos termos do **caput** deste artigo, aquele que comprovar, perante a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, ter firmado compromisso de compra e venda de fração ideal do loteamento, prova esta que deverá ser feita mediante apresentação do contrato firmado com o empreendedor do loteamento ou suposto proprietário, além da comprovação de que efetivamente pagou, ou está pagando, pelo terreno, através de cópias dos respectivos cheques e extratos bancários, ou comprovação de que tenha pago o terreno com algum bem que estava em sua esfera patrimonial.

§ 3º Quando o detentor da fração ideal não tiver quitado seu terreno, deverá comprovar, nos termos do parágrafo anterior, que iniciou o pagamento do mesmo anteriormente a 31 de dezembro de 1994.

§ 4º (VETADO)

§ 5º (VETADO)

§ 6º (VETADO)

§ 7º (VETADO)

§ 8º (VETADO)

§ 9º (VETADO)

§ 10. (VETADO)

§ 11. (VETADO)

§ 12. Para efeito das alienações previstas no art. 3º, serão desconsideradas nas avaliações as benfeitorias promovidas pelos efetivos ocupantes.

Art. 4º (VETADO)

Art. 5º (VETADO)

Art. 6º (VETADO)

Art. 7º Os recursos auferidos nessas alienações serão destinados à construção de casas populares no Distrito Federal e a obras de infra-estrutura nos assentamentos habitacionais para populações de baixa renda.

Art. 8º (VETADO)

Art. 9º O Poder Executivo do Distrito Federal realizará o zoneamento da APA, indicando em cada zona as atividades que poderão ser implantadas, bem como as respectivas restrições e proibições.

Parágrafo único - O zoneamento será submetido à aprovação da Câmara Legislativa do Distrito Federal.

Art. 10 - (VETADO)

Art. 11 - O Poder Executivo do Distrito Federal designará o Conselho Supervisor da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, no prazo de noventa dias contados da publicação desta Lei.

Art. 12 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 13 - (VETADO)

Brasília, 12 de janeiro de 1996; 175º da Independência e 108º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

*Nelson A. Jobim*

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 15.1.1996

**ANEXO V****DECRETO Nº 4.297, DE 10 DE JULHO DE 2002**

*Regulamenta o art. 9º, inciso II, da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, estabelecendo critérios para o Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil - ZEE, e dá outras providências.*

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição, e tendo em vista o disposto nos arts. 16 e 44 da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, **DECRETA**:

Art 1º O Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil - ZEE, como instrumento da Política Nacional do Meio Ambiente, obedecerá aos critérios mínimos estabelecidos neste Decreto.

**CAPÍTULO I****DOS OBJETIVOS E PRINCÍPIOS**

Art. 2º O ZEE, instrumento de organização do território a ser obrigatoriamente seguido na implantação de planos, obras e atividades públicas e privadas, estabelece medidas e padrões de proteção ambiental destinados a assegurar a qualidade ambiental, dos recursos hídricos e do solo e a conservação da biodiversidade, garantindo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

Art. 3º O ZEE tem por objetivo geral organizar, de forma vinculada, as decisões dos agentes públicos e privados quanto a planos, programas, projetos e atividades que, direta ou indiretamente, utilizem recursos naturais, assegurando a plena manutenção do capital e dos serviços ambientais dos ecossistemas.

Parágrafo único. O ZEE, na distribuição espacial das atividades econômicas, levará em conta a importância ecológica, as limitações e as fragilidades dos ecossistemas, estabelecendo vedações, restrições e alternativas de exploração do território e determinando, quando for o caso, inclusive a realocização de atividades incompatíveis com suas diretrizes gerais.

Art. 4º O processo de elaboração e implementação do ZEE:

I - buscará a sustentabilidade ecológica, econômica e social, com vistas a compatibilizar o crescimento econômico e a proteção dos recursos naturais, em favor das presentes e futuras gerações, em decorrência do reconhecimento de valor intrínseco à biodiversidade e a seus componentes;

II - contará com ampla participação democrática, compartilhando suas ações e responsabilidades entre os diferentes níveis da administração pública e da sociedade civil; e

III - valorizará o conhecimento científico multidisciplinar.

Art. 5º O ZEE orientar-se-á pela Política Nacional do Meio Ambiente, estatuída nos arts. 21, inciso IX, 170, inciso VI, 186, inciso II, e 225 da Constituição, na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, pelos diplomas legais aplicáveis, e obedecerá aos princípios da função sócio-ambiental da propriedade, da prevenção, da precaução, do poluidor-pagador, do usuário-pagador, da participação informada, do acesso equitativo e da integração.

**CAPÍTULO II****DA ELABORAÇÃO DO ZEE**

Art. 6º Compete ao Poder Público Federal elaborar e executar o ZEE nacional ou regional, em especial quando tiver por objeto bioma considerado patrimônio nacional ou que não deva ser tratado de forma fragmentária.

§ 1º O Poder Público Federal poderá, mediante celebração de documento apropriado, elaborar e executar o ZEE em articulação e cooperação com os Estados, preenchidos os requisitos previstos neste Decreto.

§ 2º O ZEE executado pelos órgãos federais e Estados da Federação, quando focar escalas regionais ou locais, deverá gerar produtos e informações em escala 1:250.000 ou maiores, de acordo com a disponibilidade de informações da sua área de abrangência.

§ 3º O Poder Público Federal deverá reunir e compatibilizar em um único banco de dados as informações geradas em



todas as escalas, mesmo as produzidas pelos Estados, nos termos do § 1º deste artigo.

Art. 7º A elaboração e implementação do ZEE observarão os pressupostos técnicos, institucionais e financeiros.

Art. 8º Dentre os pressupostos técnicos, os executores de ZEE deverão apresentar:

I - termo de referência detalhado;

II - equipe de coordenação composta por pessoal técnico habilitado;

III - Compatibilidade metodológica com os princípios e critérios aprovados pela Comissão Coordenadora do Zoneamento Ecológico-Econômico do Território Nacional, instituída pelo Decreto de 28 de dezembro de 2001;

IV - produtos gerados por meio do Sistema de Informações Geográficas, compatíveis com os padrões aprovados pela Comissão Coordenadora do ZEE;

V - entrada de dados no Sistema de Informações Geográficas compatíveis com as normas e padrões do Sistema Cartográfico Nacional;

VI - normatização técnica com base nos referenciais da Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Comissão Nacional de Cartografia para produção e publicação de mapas e relatórios técnicos;

VII - compromisso de disponibilizar informações necessárias à execução do ZEE; e

VIII - projeto específico de mobilização social e envolvimento de grupos sociais interessados.

Art. 9º Dentre os pressupostos institucionais, os executores de ZEE deverão apresentar:

I - arranjos institucionais destinados a assegurar a inserção do ZEE em programa de gestão territorial, mediante a criação de comissão de coordenação estadual, com caráter deliberativo e participativo, e de coordenação técnica, com equipe multidisciplinar;

II - base de informações compartilhadas entre os diversos órgãos da administração pública;

III - proposta de divulgação da base de dados e dos resultados do ZEE; e

IV - compromisso de encaminhamento periódico dos resultados e produtos gerados à Comissão Coordenadora do ZEE.

Art. 10. Os pressupostos financeiros são regidos pela legislação pertinente.

### CAPÍTULO III

#### DO CONTEÚDO DO ZEE

Art. 11. O ZEE dividirá o território em zonas, de acordo com as necessidades de proteção, conservação e recuperação dos recursos naturais e do desenvolvimento sustentável.

Parágrafo único. A instituição de zonas orientar-se-á pelos princípios da utilidade e da simplicidade, de modo a facilitar a implementação de seus limites e restrições pelo Poder Público, bem como sua compreensão pelos cidadãos.

Art. 12. A definição de cada zona observará, no mínimo:

I - diagnóstico dos recursos naturais, da sócio-economia e do marco jurídico-institucional;

II - informações constantes do Sistema de Informações Geográficas;

III - cenários tendenciais e alternativos; e

IV - Diretrizes Gerais e Específicas, nos termos do art. 14 deste Decreto.

Art. 13. O diagnóstico a que se refere o inciso I do art. 12 deverá conter, no mínimo:

I - Unidades dos Sistemas Ambientais, definidas a partir da integração entre os componentes da natureza;

II - Potencialidade Natural, definida pelos serviços ambientais dos ecossistemas e pelos recursos naturais disponíveis, incluindo, entre outros, a aptidão agrícola, o potencial madeireiro e o potencial de produtos florestais não-madeireiros, que inclui o potencial para a exploração de produtos derivados da biodiversidade;

III - Fragilidade Natural Potencial, definida por indicadores de perda da biodiversidade, vulnerabilidade natural à perda de solo, quantidade e qualidade dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos;

IV - indicação de corredores ecológicos;

V - tendências de ocupação e articulação regional, definidas em função das tendências de uso da terra, dos fluxos econômicos e populacionais, da localização das infra-estruturas e circulação da informação;

VI - condições de vida da população, definidas pelos indicadores de condições de vida, da situação da saúde, educação, mercado de trabalho e saneamento básico;

VII - incompatibilidades legais, definidas pela situação das áreas legalmente protegidas e o tipo de ocupação que elas vêm sofrendo; e

VIII - áreas institucionais, definidas pelo mapeamento das terras indígenas, unidades de conservação e áreas de fronteira.

Art. 14. As Diretrizes Gerais e Específicas deverão conter, no mínimo:

I - atividades adequadas a cada zona, de acordo com sua fragilidade ecológica, capacidade de suporte ambiental e potencialidades;

II - necessidades de proteção ambiental e conservação das águas, do solo, do subsolo, da fauna e flora e demais recursos naturais renováveis e não-renováveis;

III - definição de áreas para unidades de conservação, de proteção integral e de uso sustentável;

IV - critérios para orientar as atividades madeireira e não-madeireira, agrícola, pecuária, pesqueira e de piscicultura, de urbanização, de industrialização, de mineração e de outras opções de uso dos recursos ambientais;

V - medidas destinadas a promover, de forma ordenada e integrada, o desenvolvimento ecológico e economicamente sustentável do setor rural, com o objetivo de melhorar a convivência entre a população e os recursos ambientais, inclusive com a previsão de diretrizes para implantação de infra-estrutura de fomento às atividades econômicas;

VI - medidas de controle e de ajustamento de planos de zoneamento de atividades econômicas e sociais resultantes da iniciativa dos municípios, visando a compatibilizar, no interesse da proteção ambiental, usos conflitantes em espaços municipais contíguos e a integrar iniciativas regionais amplas e não restritas às cidades; e

VII - planos, programas e projetos dos governos federal, estadual e municipal, bem como suas respectivas fontes de recursos com vistas a viabilizar as atividades apontadas como adequadas a cada zona.

## CAPÍTULO IV

### DO USO, ARMAZENAMENTO, CUSTÓDIA E PUBLICIDADE DOS DADOS E INFORMAÇÕES

Art. 15. Os produtos resultantes do ZEE deverão ser armazenados em formato eletrônico, constituindo banco de dados geográficos.

Parágrafo único. A utilização dos produtos do ZEE obedecerá aos critérios de uso da propriedade intelectual dos dados e das informações, devendo ser disponibilizados para o público em geral, ressalvados os de interesse estratégico para o País e os indispensáveis à segurança e integridade do território nacional.

Art. 16. As instituições integrantes do Consórcio ZEE-Brasil, criado pelo Decreto de 28 de dezembro de 2001, constituirão rede integrada de dados e informações, de forma a armazenar, atualizar e garantir a utilização compartilhada dos produtos gerados pelo ZEE nas diferentes instâncias governamentais.

Art. 17. O Poder Público divulgará junto à sociedade, em linguagem e formato acessíveis, o conteúdo do ZEE e de sua implementação, inclusive na forma de ilustrações e textos explicativos, respeitado o disposto no parágrafo único do art. 15, **in fine**.

## CAPÍTULO V

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 18. O ZEE, na forma do art. 6º, **caput**, deste Decreto, deverá ser analisado e aprovado pela Comissão Coordenadora do ZEE, em conformidade com o Decreto de 28 de dezembro de 2001.

Parágrafo único. Após a análise dos documentos técnicos do ZEE, a Comissão Coordenadora do ZEE poderá solicitar informações complementares, inclusive na forma de estudos, quando julgar imprescindíveis.

Art. 19. A alteração dos produtos do ZEE, bem como mudanças nos limites das zonas e indicação de novas diretrizes gerais e específicas, poderão ser realizadas após decorridos prazo mínimo de dez anos de conclusão do ZEE, ou de sua última modificação, prazo este não exigível na hipótese de ampliação do rigor da proteção ambiental da zona a ser alterada, ou de atualizações decorrentes de aprimoramento técnico-científico.

§ 1º Decorrido o prazo previsto no **caput** deste artigo, as alterações somente poderão ocorrer após consulta pública e aprovação pela comissão estadual do ZEE e pela Comissão Coordenadora do ZEE, mediante processo legislativo de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º Para fins deste artigo, somente será considerado concluído o ZEE que dispuser de zonas devidamente definidas e caracterizadas e contiver Diretrizes Gerais e Específicas, aprovadas na forma do § 1º.

§ 3º A alteração do ZEE não poderá reduzir o percentual da reserva legal definido em legislação específica, nem as áreas protegidas, com unidades de conservação ou não.

Art. 20. Para o planejamento e a implementação de políticas públicas, bem como para o licenciamento, a concessão de crédito oficial ou benefícios tributários, ou para a assistência técnica de qualquer natureza, as instituições públicas ou privadas observarão os critérios, padrões e obrigações estabelecidos no ZEE, quando existir, sem prejuízo dos previstos na legislação ambiental.

Art. 21. Os ZEE estaduais que cobrirem todo o território do Estado, concluídos anteriormente à vigência deste Decreto, serão adequados à legislação ambiental federal mediante instrumento próprio firmado entre a União e cada um dos Estados interessados.

§ 1º Será considerado concluído o ZEE elaborado antes da vigência deste Decreto, na escala de 1:250.000, desde que disponha de mapa de gestão e de diretrizes gerais dispostas no respectivo regulamento.

§ 2º Os ZEE em fase de elaboração serão submetidos à Comissão Coordenadora do ZEE para análise e, se for o caso, adequação às normas deste Decreto.

Art. 22. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 10 de julho de 2002; 181º da Independência e 114º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

*José Carlos Carvalho*

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 11.7.2002

**LEI Nº 4.771, DE 15 DE SETEMBRO DE 1965.**

*Institui o novo Código Florestal.*

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º As florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade, com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta Lei estabelecem.

§ 1º As ações ou omissões contrárias às disposições deste Código na utilização e exploração das florestas e demais formas de vegetação são consideradas uso nocivo da propriedade, aplicando-se, para o caso, o procedimento sumário previsto no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 2º Para os efeitos deste Código, entende-se por: [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#) [\(Vide Decreto nº 5.975, de 2006\)](#)

I - pequena propriedade rural ou posse rural familiar: aquela explorada mediante o trabalho pessoal do proprietário ou posseiro e de sua família, admitida a ajuda eventual de terceiro e cuja renda bruta seja proveniente, no mínimo, em oitenta por cento, de atividade agroflorestal ou do extrativismo, cuja área não supere: [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

a) cento e cinquenta hectares se localizada nos Estados do Acre, Pará, Amazonas, Roraima, Rondônia, Amapá e Mato Grosso e nas regiões situadas ao norte do paralelo 13º S, dos Estados de Tocantins e Goiás, e ao oeste do meridiano de 44º W, do Estado do Maranhão ou no Pantanal mato-grossense ou sul-mato-grossense; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

b) cinquenta hectares, se localizada no polígono das secas ou a leste do Meridiano de 44º W, do Estado do Maranhão; e [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

c) trinta hectares, se localizada em qualquer outra região do País; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

II - área de preservação permanente: área protegida nos termos dos arts. 2º e 3º desta Lei, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

III - Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

IV - utilidade pública: [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

a) as atividades de segurança nacional e proteção sanitária; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

b) as obras essenciais de infra-estrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia; e [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

c) demais obras, planos, atividades ou projetos previstos em resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

V - interesse social: [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como: prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas, conforme resolução do CONAMA; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

b) as atividades de manejo agroflorestal sustentável praticadas na pequena propriedade ou posse rural familiar, que não descaracterizem a cobertura vegetal e não prejudiquem a função ambiental da área; e [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

c) demais obras, planos, atividades ou projetos definidos em resolução do CONAMA; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

VI - Amazônia Legal: os Estados do Acre, Pará, Amazonas, Roraima, Rondônia, Amapá e Mato Grosso e as regiões situadas ao norte do paralelo 13° S, dos Estados de Tocantins e Goiás, e ao oeste do meridiano de 44° W, do Estado do Maranhão. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

Art. 2º Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima será: [\(Redação dada pela Lei nº 7.803 de 18.7.1989\)](#)

1 - de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura; [\(Redação dada pela Lei nº 7.803 de 18.7.1989\)](#)

2 - de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura; [\(Redação dada pela Lei nº 7.803 de 18.7.1989\)](#)

3 - de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura; [\(Redação dada pela Lei nº 7.803 de 18.7.1989\)](#)

4 - de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura; [\(Redação dada pela Lei nº 7.803 de 18.7.1989\)](#)

5 - de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros; [\(Incluído pela Lei nº 7.803 de 18.7.1989\)](#)

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura; [\(Redação dada pela Lei nº 7.803 de 18.7.1989\)](#)

d) no topo de morros, montes, montanhas e serras;

e) nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;

f) nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais; [\(Redação dada pela Lei nº 7.803 de 18.7.1989\)](#)

h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação. [\(Redação dada pela Lei nº 7.803 de 18.7.1989\)](#)

~~i) nas áreas metropolitanas definidas em lei. [\(Incluído pela Lei nº 6.535, de 1978\)](#) [\(Vide Lei nº 7.803 de 18.7.1989\)](#)~~

Parágrafo único. No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo. [\(Incluído pela Lei nº 7.803 de 18.7.1989\)](#)

Art. 3º Consideram-se, ainda, de preservação permanentes, quando assim declaradas por ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- a) a atenuar a erosão das terras;
- b) a fixar as dunas;
- c) a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- d) a auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares;
- e) a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- f) a asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção;
- g) a manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas;
- h) a assegurar condições de bem-estar público.

§ 1º A supressão total ou parcial de florestas de preservação permanente só será admitida com prévia autorização do Poder Executivo Federal, quando for necessária à execução de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social.

§ 2º As florestas que integram o Patrimônio Indígena ficam sujeitas ao regime de preservação permanente (letra g) pelo só efeito desta Lei.

Art. 3º-A. A exploração dos recursos florestais em terras indígenas somente poderá ser realizada pelas comunidades indígenas em regime de manejo florestal sustentável, para atender a sua subsistência, respeitados os arts. 2º e 3º deste Código. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

Art. 4º A supressão de vegetação em área de preservação permanente somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública ou de interesse social, devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto. [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001\)](#)

§ 1º A supressão de que trata o **caput** deste artigo dependerá de autorização do órgão ambiental estadual competente, com anuência prévia, quando couber, do órgão federal ou municipal de meio ambiente, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001\)](#)

§ 2º A supressão de vegetação em área de preservação permanente situada em área urbana, dependerá de autorização do órgão ambiental competente, desde que o município possua conselho de meio ambiente com caráter deliberativo e plano diretor, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente fundamentada em parecer técnico. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001\)](#)

§ 3º O órgão ambiental competente poderá autorizar a supressão eventual e de baixo impacto ambiental, assim definido em regulamento, da vegetação em área de preservação permanente. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001\)](#)

§ 4º O órgão ambiental competente indicará, previamente à emissão da autorização para a supressão de vegetação em área de preservação permanente, as medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser adotadas pelo empreendedor. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001\)](#)

§ 5º A supressão de vegetação nativa protetora de nascentes, ou de dunas e mangues, de que tratam, respectivamente, as alíneas "c" e "f" do art. 2º deste Código, somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001\)](#)

§ 6º Na implantação de reservatório artificial é obrigatória a desapropriação ou aquisição, pelo empreendedor, das áreas de preservação permanente criadas no seu entorno, cujos parâmetros e regime de uso serão definidos por resolução do CONAMA. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001\)](#)

§ 7º É permitido o acesso de pessoas e animais às áreas de preservação permanente, para obtenção de água, desde que não exija a supressão e não comprometa a regeneração e a manutenção a longo prazo da vegetação nativa. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001\)](#)

Art. 5º [\(Revogado pela Lei nº 9.985, de 18.7.2000\)](#)

Art. 6º [\(Revogado pela Lei nº 9.985, de 18.7.2000\)](#)

Art. 7º Qualquer árvore poderá ser declarada imune de corte, mediante ato do Poder Público, por motivo de sua localização, raridade, beleza ou condição de porta-sementes.

Art. 8º Na distribuição de lotes destinados à agricultura, em planos de colonização e de reforma agrária, não devem ser incluídas as áreas florestadas de preservação permanente de que trata esta Lei, nem as florestas necessárias ao abastecimento local ou nacional de madeiras e outros produtos florestais.

Art. 9º As florestas de propriedade particular, enquanto indivisas com outras, sujeitas a regime especial, ficam subordinadas às disposições que vigorarem para estas.

Art. 10. Não é permitida a derrubada de florestas, situadas em áreas de inclinação entre 25 a 45 graus, só sendo nelas tolerada a extração de toros, quando em regime de utilização racional, que vise a rendimentos permanentes.

Art. 11. O emprego de produtos florestais ou hulha como combustível obriga o uso de dispositivo, que impeça difusão de fagulhas suscetíveis de provocar incêndios, nas florestas e demais formas de vegetação marginal.

Art. 12. Nas florestas plantadas, não consideradas de preservação permanente, é livre a extração de lenha e demais produtos florestais ou a fabricação de carvão. Nas demais florestas dependerá de norma estabelecida em ato do Poder Federal ou Estadual, em obediência a prescrições ditadas pela técnica e às peculiaridades locais.

Art. 13. O comércio de plantas vivas, oriundas de florestas, dependerá de licença da autoridade competente.

Art. 14. Além dos preceitos gerais a que está sujeita a utilização das florestas, o Poder Público Federal ou Estadual poderá:

- a) prescrever outras normas que atendam às peculiaridades locais;
- b) proibir ou limitar o corte das espécies vegetais raras, endêmicas, em perigo ou ameaçadas de extinção, bem como as espécies necessárias à subsistência das populações extrativistas, delimitando as áreas compreendidas no ato, fazendo depender de licença prévia, nessas áreas, o corte de outras espécies; [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)
- c) ampliar o registro de pessoas físicas ou jurídicas que se dediquem à extração, indústria e comércio de produtos ou subprodutos florestais.

Art. 15. Fica proibida a exploração sob forma empírica das florestas primitivas da bacia amazônica que só poderão ser utilizadas em observância a planos técnicos de condução e manejo a serem estabelecidos por ato do Poder Público, a ser baixado dentro do prazo de um ano.

Art. 16. As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de supressão, desde que sejam mantidas, a título de reserva legal, no mínimo: [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#) [\(Regulamento\)](#)

I - oitenta por cento, na propriedade rural situada em área de floresta localizada na Amazônia Legal; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

II - trinta e cinco por cento, na propriedade rural situada em área de cerrado localizada na Amazônia Legal, sendo no mínimo vinte por cento na propriedade e quinze por cento na forma de compensação em outra área, desde que esteja localizada na mesma microbacia, e seja averbada nos termos do § 7º deste artigo; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

III - vinte por cento, na propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País; e [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

IV - vinte por cento, na propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 1º O percentual de reserva legal na propriedade situada em área de floresta e cerrado será definido considerando separadamente os índices contidos nos incisos I e II deste artigo. [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 2º A vegetação da reserva legal não pode ser suprimida, podendo apenas ser utilizada sob regime de manejo florestal sustentável, de acordo com princípios e critérios técnicos e científicos estabelecidos no regulamento, ressalvadas as hipóteses previstas no § 3º deste artigo, sem prejuízo das demais legislações específicas. [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 3º Para cumprimento da manutenção ou compensação da área de reserva legal em pequena propriedade ou posse rural familiar, podem ser computados os plantios de árvores frutíferas ornamentais ou industriais, compostos por espécies exóticas, cultivadas em sistema intercalar ou em consórcio com espécies nativas. [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 4º A localização da reserva legal deve ser aprovada pelo órgão ambiental estadual competente ou, mediante convênio, pelo órgão ambiental municipal ou outra instituição devidamente habilitada, devendo ser considerados, no processo de aprovação, a função social da propriedade, e os seguintes critérios e instrumentos, quando houver: [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

I - o plano de bacia hidrográfica; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

II - o plano diretor municipal; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

III - o zoneamento ecológico-econômico; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

IV - outras categorias de zoneamento ambiental; e [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

V - a proximidade com outra Reserva Legal, Área de Preservação Permanente, unidade de conservação ou outra área legalmente protegida. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 5º O Poder Executivo, se for indicado pelo Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE e pelo Zoneamento Agrícola, ouvidos o CONAMA, o Ministério do Meio Ambiente e o Ministério da Agricultura e do Abastecimento, poderá: [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

I - reduzir, para fins de recomposição, a reserva legal, na Amazônia Legal, para até cinqüenta por cento da propriedade, excluídas, em qualquer caso, as Áreas de Preservação Permanente, os ecótonos, os sítios e ecossistemas especialmente protegidos, os locais de expressiva biodiversidade e os corredores ecológicos; e [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

II - ampliar as áreas de reserva legal, em até cinqüenta por cento dos índices previstos neste Código, em todo o território nacional. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 6º Será admitido, pelo órgão ambiental competente, o cômputo das áreas relativas à vegetação nativa existente em área de preservação permanente no cálculo do percentual de reserva legal, desde que não implique em conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo, e quando a soma da vegetação nativa em área de preservação permanente e reserva legal exceder a: [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

I - oitenta por cento da propriedade rural localizada na Amazônia Legal; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

II - cinqüenta por cento da propriedade rural localizada nas demais regiões do País; e [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

III - vinte e cinco por cento da pequena propriedade definida pelas alíneas "b" e "c" do inciso I do § 2º do art. 1º. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 7º O regime de uso da área de preservação permanente não se altera na hipótese prevista no § 6º. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)



§ 8º A área de reserva legal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas neste Código. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 9º A averbação da reserva legal da pequena propriedade ou posse rural familiar é gratuita, devendo o Poder Público prestar apoio técnico e jurídico, quando necessário. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 10. Na posse, a reserva legal é assegurada por Termo de Ajustamento de Conduta, firmado pelo possuidor com o órgão ambiental estadual ou federal competente, com força de título executivo e contendo, no mínimo, a localização da reserva legal, as suas características ecológicas básicas e a proibição de supressão de sua vegetação, aplicando-se, no que couber, as mesmas disposições previstas neste Código para a propriedade rural. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 11. Poderá ser instituída reserva legal em regime de condomínio entre mais de uma propriedade, respeitado o percentual legal em relação a cada imóvel, mediante a aprovação do órgão ambiental estadual competente e as devidas averbações referentes a todos os imóveis envolvidos. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

Art. 17. Nos loteamentos de propriedades rurais, a área destinada a completar o limite percentual fixado na letra a do artigo antecedente, poderá ser agrupada numa só porção em condomínio entre os adquirentes.

Art. 18. Nas terras de propriedade privada, onde seja necessário o florestamento ou o reflorestamento de preservação permanente, o Poder Público Federal poderá fazê-lo sem desapropriá-las, se não o fizer o proprietário.

§ 1º Se tais áreas estiverem sendo utilizadas com culturas, de seu valor deverá ser indenizado o proprietário.

§ 2º As áreas assim utilizadas pelo Poder Público Federal ficam isentas de tributação.

Art. 19. A exploração de florestas e formações sucessoras, tanto de domínio público como de domínio privado, dependerá de prévia aprovação pelo órgão estadual competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, bem como da adoção de técnicas de condução, exploração, reposição florestal e manejo compatíveis com os variados ecossistemas que a cobertura arbórea forme. [\(Redação dada pela Lei nº 11.284, de 2006\)](#)

§ 1º Compete ao Ibama a aprovação de que trata o **caput** deste artigo: [\(Redação dada pela Lei nº 11.284, de 2006\)](#)

I - nas florestas públicas de domínio da União; [\(Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006\)](#)

II - nas unidades de conservação criadas pela União; [\(Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006\)](#)

III - nos empreendimentos potencialmente causadores de impacto ambiental nacional ou regional, definidos em resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA. [\(Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006\)](#)

§ 2º Compete ao órgão ambiental municipal a aprovação de que trata o **caput** deste artigo: [\(Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006\)](#)

I - nas florestas públicas de domínio do Município; [\(Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006\)](#)

II - nas unidades de conservação criadas pelo Município; [\(Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006\)](#)

III - nos casos que lhe forem delegados por convênio ou outro instrumento admissível, ouvidos, quando couber, os órgãos competentes da União, dos Estados e do Distrito Federal. [\(Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006\)](#)

§ 3º No caso de reposição florestal, deverão ser priorizados projetos que contemplem a utilização de espécies nativas. [\(Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006\)](#)

Art. 20. As empresas industriais que, por sua natureza, consumirem grandes quantidades de matéria-prima florestal serão obrigadas a manter, dentro de um raio em que a exploração e o transporte sejam julgados econômicos, um serviço organizado, que assegure o plantio de novas áreas, em terras próprias ou pertencentes a terceiros, cuja produção sob exploração racional, seja equivalente ao consumido para o seu abastecimento.

Parágrafo único. O não cumprimento do disposto neste artigo, além das penalidades previstas neste Código, obriga os infratores ao pagamento de uma multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor comercial da matéria-prima florestal nativa consumida além da produção da qual participe.

Art. 21. As empresas siderúrgicas, de transporte e outras, à base de carvão vegetal, lenha ou outra matéria-prima florestal, são obrigadas a manter florestas próprias para exploração racional ou a formar, diretamente ou por intermédio de empreendimentos dos quais participem, florestas destinadas ao seu suprimento.

Parágrafo único. A autoridade competente fixará para cada empresa o prazo que lhe é facultado para atender ao disposto neste artigo, dentro dos limites de 5 a 10 anos.

Art. 22. A União, diretamente, através do órgão executivo específico, ou em convênio com os Estados e Municípios, fiscalizará a aplicação das normas deste Código, podendo, para tanto, criar os serviços indispensáveis. [\(Redação dada pela Lei nº 7.803 de 18.7.1989\)](#)

Parágrafo único. Nas áreas urbanas, a que se refere o parágrafo único do art. 2º desta Lei, a fiscalização é da competência dos municípios, atuando a União supletivamente. [\(Incluído pela Lei nº 7.803 de 18.7.1989\)](#)

Art. 23. A fiscalização e a guarda das florestas pelos serviços especializados não excluem a ação da autoridade policial por iniciativa própria.

Art. 24. Os funcionários florestais, no exercício de suas funções, são equiparados aos agentes de segurança pública, sendo-lhes assegurado o porte de armas.

Art. 25. Em caso de incêndio rural, que não se possa extinguir com os recursos ordinários, compete não só ao funcionário florestal, como a qualquer outra autoridade pública, requisitar os meios materiais e convocar os homens em condições de prestar auxílio.

Art. 26. Constituem contravenções penais, puníveis com três meses a um ano de prisão simples ou multa de uma a cem vezes o salário-mínimo mensal, do lugar e da data da infração ou ambas as penas cumulativamente:

- a) destruir ou danificar a floresta considerada de preservação permanente, mesmo que em formação ou utilizá-la com infringência das normas estabelecidas ou previstas nesta Lei;
- b) cortar árvores em florestas de preservação permanente, sem permissão da autoridade competente;
- c) penetrar em floresta de preservação permanente conduzindo armas, substâncias ou instrumentos próprios para caça proibida ou para exploração de produtos ou subprodutos florestais, sem estar munido de licença da autoridade competente;
- d) causar danos aos Parques Nacionais, Estaduais ou Municipais, bem como às Reservas Biológicas;
- e) fazer fogo, por qualquer modo, em florestas e demais formas de vegetação, sem tomar as precauções adequadas;
- f) fabricar, vender, transportar ou soltar balões que possam provocar incêndios nas florestas e demais formas de vegetação;
- g) impedir ou dificultar a regeneração natural de florestas e demais formas de vegetação;
- h) receber madeira, lenha, carvão e outros produtos procedentes de florestas, sem exigir a exibição de licença do vendedor, outorgada pela autoridade competente e sem munir-se da via que deverá acompanhar o produto, até final beneficiamento;
- i) transportar ou guardar madeiras, lenha, carvão e outros produtos procedentes de florestas, sem licença válida para todo o tempo da viagem ou do armazenamento, outorgada pela autoridade competente;

j) deixar de restituir à autoridade, licenças extintas pelo decurso do prazo ou pela entrega ao consumidor dos produtos procedentes de florestas;

l) empregar, como combustível, produtos florestais ou hulha, sem uso de dispositivo que impeça a difusão de fagulhas, suscetíveis de provocar incêndios nas florestas;

m) soltar animais ou não tomar precauções necessárias para que o animal de sua propriedade não penetre em florestas sujeitas a regime especial;

n) matar, lesar ou maltratar, por qualquer modo ou meio, plantas de ornamentação de logradouros públicos ou em propriedade privada alheia ou árvore imune de corte;

o) extrair de florestas de domínio público ou consideradas de preservação permanente, sem prévia autorização, pedra, areia, cal ou qualquer outra espécie de minerais;

p) (Vetado).

q) transformar madeiras de lei em carvão, inclusive para qualquer efeito industrial, sem licença da autoridade competente. [\(Incluído pela Lei nº 5.870, de 26.3.1973\)](#)

Art. 27. É proibido o uso de fogo nas florestas e demais formas de vegetação.

Parágrafo único. Se peculiaridades locais ou regionais justificarem o emprego do fogo em práticas agropastoris ou florestais, a permissão será estabelecida em ato do Poder Público, circunscrevendo as áreas e estabelecendo normas de precaução.

Art. 28. Além das contravenções estabelecidas no artigo precedente, subsistem os dispositivos sobre contravenções e crimes previstos no Código Penal e nas demais leis, com as penalidades neles cominadas.

Art. 29. As penalidades incidirão sobre os autores, sejam eles:

a) diretos;

b) arrendatários, parceiros, posseiros, gerentes, administradores, diretores, promitentes compradores ou proprietários das áreas florestais, desde que praticadas por prepostos ou subordinados e no interesse dos preponentes ou dos superiores hierárquicos;

c) autoridades que se omitirem ou facilitarem, por consentimento legal, na prática do ato.

Art. 30. Aplicam-se às contravenções previstas neste Código as regras gerais do Código Penal e da Lei de Contravenções Penais, sempre que a presente Lei não disponha de modo diverso.

Art. 31. São circunstâncias que agravam a pena, além das previstas no Código Penal e na Lei de Contravenções Penais:

a) cometer a infração no período de queda das sementes ou de formação das vegetações prejudicadas, durante a noite, em domingos ou dias feriados, em épocas de seca ou inundações;

b) cometer a infração contra a floresta de preservação permanente ou material dela provindo.

Art. 32. A ação penal independe de queixa, mesmo em se tratando de lesão em propriedade privada, quando os bens atingidos são florestas e demais formas de vegetação, instrumentos de trabalho, documentos e atos relacionados com a proteção florestal disciplinada nesta Lei.

Art. 33. São autoridades competentes para instaurar, presidir e proceder a inquéritos policiais, lavrar autos de prisão em flagrante e intentar a ação penal, nos casos de crimes ou contravenções, previstos nesta Lei, ou em outras leis e que tenham por objeto florestas e demais formas de vegetação, instrumentos de trabalho, documentos e produtos procedentes das mesmas:

a) as indicadas no Código de Processo Penal;

b) os funcionários da repartição florestal e de autarquias, com atribuições correlatas, designados para a atividade de fiscalização.

Parágrafo único. Em caso de ações penais simultâneas, pelo mesmo fato, iniciadas por várias autoridades, o Juiz reunirá os processos na jurisdição em que se firmou a competência.

Art. 34. As autoridades referidas no item b do artigo anterior, ratificada a denúncia pelo Ministério Público, terão ainda competência igual à deste, na qualidade de assistente, perante a Justiça comum, nos feitos de que trata esta Lei.

Art. 35. A autoridade apreenderá os produtos e os instrumentos utilizados na infração e, se não puderem acompanhar o inquérito, por seu volume e natureza, serão entregues ao depositário público local, se houver e, na sua falta, ao que for nomeado pelo Juiz, para ulterior devolução ao prejudicado. Se pertencerem ao agente ativo da infração, serão vendidos em hasta pública.

Art. 36. O processo das contravenções obedecerá ao rito sumário da Lei n. 1.508 de 19 de dezembro de 1951, no que couber.

Art. 37. Não serão transcritos ou averbados no Registro Geral de Imóveis os atos de transmissão "inter-vivos" ou "causa mortis", bem como a constituição de ônus reais, sobre imóveis da zona rural, sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas nesta Lei ou nas leis estaduais supletivas, por decisão transitada em julgado.

Art. 37-A. Não é permitida a conversão de florestas ou outra forma de vegetação nativa para uso alternativo do solo na propriedade rural que possui área desmatada, quando for verificado que a referida área encontra-se abandonada, subutilizada ou utilizada de forma inadequada, segundo a vocação e capacidade de suporte do solo. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 1º Entende-se por área abandonada, subutilizada ou utilizada de forma inadequada, aquela não efetivamente utilizada, nos termos do § 3º, do art. 6º da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, ou que não atenda aos índices previstos no art. 6º da referida Lei, ressalvadas as áreas de pousio na pequena propriedade ou posse rural familiar ou de população tradicional. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 2º As normas e mecanismos para a comprovação da necessidade de conversão serão estabelecidos em regulamento, considerando, dentre outros dados relevantes, o desempenho da propriedade nos últimos três anos, apurado nas declarações anuais do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 3º A regulamentação de que trata o § 2º estabelecerá procedimentos simplificados: [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

I - para a pequena propriedade rural; e [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

II - para as demais propriedades que venham atingindo os parâmetros de produtividade da região e que não tenham restrições perante os órgãos ambientais. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 4º Nas áreas passíveis de uso alternativo do solo, a supressão da vegetação que abrigue espécie ameaçada de extinção, dependerá da adoção de medidas compensatórias e mitigadoras que assegurem a conservação da espécie. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 5º Se as medidas necessárias para a conservação da espécie impossibilitarem a adequada exploração econômica da propriedade, observar-se-á o disposto na alínea "b" do art. 14. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 6º É proibida, em área com cobertura florestal primária ou secundária em estágio avançado de regeneração, a implantação de projetos de assentamento humano ou de colonização para fim de reforma agrária, ressalvados os projetos de assentamento agro-extrativista, respeitadas as legislações específicas. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

Art. 38. [\(Revogado pela Lei nº 5.106, de 2.9.1966\)](#)

Art. 39. [\(Revogado pela Lei nº 5.868, de 12.12.1972\)](#)

Art. 40. (Vetado).

Art. 41. Os estabelecimentos oficiais de crédito concederão prioridades aos projetos de florestamento, reflorestamento ou aquisição de equipamentos mecânicos necessários aos serviços, obedecidas as escalas anteriormente fixadas em lei.

Parágrafo único. Ao Conselho Monetário Nacional, dentro de suas atribuições legais, como órgão disciplinador do crédito e das operações creditícias em todas suas modalidades e formas, cabe estabelecer as normas para os financiamentos florestais, com juros e prazos compatíveis, relacionados com os planos de florestamento e reflorestamento aprovados pelo Conselho Florestal Federal.

Art. 42. Dois anos depois da promulgação desta Lei, nenhuma autoridade poderá permitir a adoção de livros escolares de leitura que não contenham textos de educação florestal, previamente aprovados pelo Conselho Federal de Educação, ouvido o órgão florestal competente.

§ 1º As estações de rádio e televisão incluirão, obrigatoriamente, em suas programações, textos e dispositivos de interesse florestal, aprovados pelo órgão competente no limite mínimo de cinco (5) minutos semanais, distribuídos ou não em diferentes dias.

§ 2º Nos mapas e cartas oficiais serão obrigatoriamente assinalados os Parques e Florestas Públicas.

§ 3º A União e os Estados promoverão a criação e o desenvolvimento de escolas para o ensino florestal, em seus diferentes níveis.

Art. 43. Fica instituída a Semana Florestal, em datas fixadas para as diversas regiões do País, do Decreto Federal. Será a mesma comemorada, obrigatoriamente, nas escolas e estabelecimentos públicos ou subvencionados, através de programas objetivos em que se ressalte o valor das florestas, face aos seus produtos e utilidades, bem como sobre a forma correta de conduzi-las e perpetuá-las.

Parágrafo único. Para a Semana Florestal serão programadas reuniões, conferências, jornadas de reflorestamento e outras solenidades e festividades com o objetivo de identificar as florestas como recurso natural renovável, de elevado valor social e econômico.

Art. 44. O proprietário ou possuidor de imóvel rural com área de floresta nativa, natural, primitiva ou regenerada ou outra forma de vegetação nativa em extensão inferior ao estabelecido nos incisos I, II, III e IV do art. 16, ressalvado o disposto nos seus §§ 5º e 6º, deve adotar as seguintes alternativas, isoladas ou conjuntamente: [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

I - recompor a reserva legal de sua propriedade mediante o plantio, a cada três anos, de no mínimo 1/10 da área total necessária à sua complementação, com espécies nativas, de acordo com critérios estabelecidos pelo órgão ambiental estadual competente; [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

II - conduzir a regeneração natural da reserva legal; e [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

III - compensar a reserva legal por outra área equivalente em importância ecológica e extensão, desde que pertença ao mesmo ecossistema e esteja localizada na mesma microbacia, conforme critérios estabelecidos em regulamento. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 1º Na recomposição de que trata o inciso I, o órgão ambiental estadual competente deve apoiar tecnicamente a pequena propriedade ou posse rural familiar. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 2º A recomposição de que trata o inciso I pode ser realizada mediante o plantio temporário de espécies exóticas como pioneiras, visando a restauração do ecossistema original, de acordo com critérios técnicos gerais estabelecidos pelo CONAMA. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 3º A regeneração de que trata o inciso II será autorizada, pelo órgão ambiental estadual competente, quando sua viabilidade for comprovada por laudo técnico, podendo ser exigido o isolamento da área. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 4º Na impossibilidade de compensação da reserva legal dentro da mesma micro-bacia hidrográfica, deve o órgão ambiental estadual competente aplicar o critério de maior proximidade possível entre a propriedade

desprovida de reserva legal e a área escolhida para compensação, desde que na mesma bacia hidrográfica e no mesmo Estado, atendido, quando houver, o respectivo Plano de Bacia Hidrográfica, e respeitadas as demais condicionantes estabelecidas no inciso III. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 5º A compensação de que trata o inciso III deste artigo, deverá ser submetida à aprovação pelo órgão ambiental estadual competente, e pode ser implementada mediante o arrendamento de área sob regime de servidão florestal ou reserva legal, ou aquisição de cotas de que trata o art. 44-B. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 6º O proprietário rural poderá ser desonerado das obrigações previstas neste artigo, mediante a doação ao órgão ambiental competente de área localizada no interior de unidade de conservação de domínio público, pendente de regularização fundiária, respeitados os critérios previstos no inciso III do caput deste artigo. [\(Redação dada pela Lei nº 11.428, de 2006\)](#)

Art. 44-A. O proprietário rural poderá instituir servidão florestal, mediante a qual voluntariamente renuncia, em caráter permanente ou temporário, a direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da reserva legal e da área com vegetação de preservação permanente. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 1º A limitação ao uso da vegetação da área sob regime de servidão florestal deve ser, no mínimo, a mesma estabelecida para a Reserva Legal. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

§ 2º A servidão florestal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, após anuência do órgão ambiental estadual competente, sendo vedada, durante o prazo de sua vigência, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites da propriedade. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

Art. 44-B. Fica instituída a Cota de Reserva Florestal - CRF, título representativo de vegetação nativa sob regime de servidão florestal, de Reserva Particular do Patrimônio Natural ou reserva legal instituída voluntariamente sobre a vegetação que exceder os percentuais estabelecidos no art. 16 deste Código. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

Parágrafo único. A regulamentação deste Código disporá sobre as características, natureza e prazo de validade do título de que trata este artigo, assim como os mecanismos que assegurem ao seu adquirente a existência e a conservação da vegetação objeto do título. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

Art. 44-C. O proprietário ou possuidor que, a partir da vigência da Medida Provisória nº 1.736-31, de 14 de dezembro de 1998, suprimiu, total ou parcialmente florestas ou demais formas de vegetação nativa, situadas no interior de sua propriedade ou posse, sem as devidas autorizações exigidas por Lei, não pode fazer uso dos benefícios previstos no inciso III do art. 44. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67, de 2001\)](#)

Art. 45. Ficam obrigados ao registro no Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA os estabelecimentos comerciais responsáveis pela comercialização de moto-serras, bem como aqueles que adquirirem este equipamento. [\(Incluído pela Lei nº 7.803, de 18.7.1989\)](#)

§ 1º A licença para o porte e uso de moto-serras será renovada a cada 2 (dois) anos perante o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA. [\(Incluído pela Lei nº 7.803, de 18.7.1989\)](#)

§ 2º Os fabricantes de moto-serras ficam obrigados, a partir de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei, a imprimir, em local visível deste equipamento, numeração cuja seqüência será encaminhada ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA e constará das correspondentes notas fiscais. [\(Incluído pela Lei nº 7.803, de 18.7.1989\)](#)

§ 3º A comercialização ou utilização de moto-serras sem a licença a que se refere este artigo constitui crime contra o meio ambiente, sujeito à pena de detenção de 1 (um) a 3 (três) meses e multa de 1 (um) a 10 (dez) salários mínimos de referência e a apreensão da moto-serra, sem prejuízo da responsabilidade pela reparação dos danos causados. [\(Incluído pela Lei nº 7.803, de 18.7.1989\)](#)

Art. 46. No caso de florestas plantadas, o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA zelará para que seja preservada, em cada município, área destinada à produção de alimentos básicos e pastagens, visando ao abastecimento local. [\(Incluído pela Lei nº 7.803, de 18.7.1989\)](#)

Art. 47. O Poder Executivo promoverá, no prazo de 180 dias, a revisão de todos os contratos, convênios, acordos e concessões relacionados com a exploração florestal em geral, a fim de ajustá-las às normas adotadas por esta Lei. ([Art. 45 renumerado pela Lei nº 7.803, de 18.7.1989](#))

Art. 48. Fica mantido o Conselho Florestal Federal, com sede em Brasília, como órgão consultivo e normativo da política florestal brasileira. ([Art. 46 renumerado pela Lei nº 7.803, de 18.7.1989](#))

Parágrafo único. A composição e atribuições do Conselho Florestal Federal, integrado, no máximo, por 12 (doze) membros, serão estabelecidas por decreto do Poder Executivo.

Art. 49. O Poder Executivo regulamentará a presente Lei, no que for julgado necessário à sua execução. ([Art. 47 renumerado pela Lei nº 7.803, de 18.7.1989](#))

Art. 50. Esta Lei entrará em vigor 120 (cento e vinte) dias após a data de sua publicação, revogados o [Decreto nº 23.793, de 23 de janeiro de 1934](#) (Código Florestal) e demais disposições em contrário. ([Art. 48 renumerado pela Lei nº 7.803, de 18.7.1989](#))

Brasília, 15 de setembro de 1965; 144º da Independência e 77º da República.

H. CASTELLO BRANCO

*Hugo Leme*

*Octavio Gouveia de Bulhões*

*Flávio Lacerda*

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 16.9.1965

## ANEXO VII

**RESOLUÇÃO Nº 369, DE 28 DE MARÇO DE 2006**

*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.*

O CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE-CONAMA, no uso das competências que lhe são conferidas pela Lei n o 6.938, de 31 de agosto de 1981, regulamentada pelo Decreto n o 99.274, de 6 de junho de 1990, e tendo em vista o disposto nas Leis n o 4.771, de 15 de setembro de 1965, n o 9.433, de 8 de janeiro de 1997, e o seu Regimento Interno, e

Considerando, nos termos do art. 225, caput, da Constituição Federal, o dever do Poder Público e da coletividade de proteger o meio ambiente para a presente e as futuras gerações;

Considerando as responsabilidades assumidas pelo Brasil por força da Convenção da Biodiversidade, de 1992, da Convenção Ramsar, de 1971 e da Convenção de Washington, de 1940, bem como os compromissos derivados da Declaração do Rio de Janeiro, de 1992;

Considerando que as Áreas de Preservação Permanente-APP, localizadas em cada posse ou propriedade, são bens de interesse nacional e espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

Considerando a singularidade e o valor estratégico das áreas de preservação permanente que, conforme indica sua denominação, são caracterizadas, como regra geral, pela intocabilidade e vedação de uso econômico direto;

Considerando que as áreas de preservação permanente e outros espaços territoriais especialmente protegidos, como instrumentos de relevante interesse ambiental, integram o desenvolvimento sustentável, objetivo das presentes e futuras gerações;

Considerando a função sócioambiental da propriedade prevista nos arts. 5 o , inciso XXIII, 170, inciso VI, 182, § 2 o , 186, inciso II e 225 da Constituição e os princípios da prevenção, da precaução e do poluidor-pagador;

Considerando que o direito de propriedade será exercido com as limitações que a legislação estabelece, ficando o proprietário ou posseiro obrigados a respeitarem as normas e regulamentos administrativos;

Considerando o dever legal do proprietário ou do possuidor de recuperar as Áreas de Preservação Permanente-APP's irregularmente suprimidas ou ocupadas;

Considerando que, nos termos do art. 8 o , da Lei n o 6.938, de 1981, compete ao Conselho Nacional do Meio Ambiente-CONAMA estabelecer normas, critérios e padrões relativos ao controle e à manutenção da qualidade do meio ambiente com vistas ao uso racional dos recursos ambientais, principalmente os hídricos; e

Considerando que, nos termos do art. 1 o § 2 o , incisos IV, alínea "c", e V, alínea "c", da Lei n o 4.771, de 15 de setembro de 1965, alterada pela MP n o 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, compete ao CONAMA prever, em resolução, demais obras, planos, atividades ou projetos" de utilidade pública e interesse social; resolve:

**Seção I****Das Disposições Gerais**

Art. 1 Esta Resolução define os casos excepcionais em que o órgão ambiental competente pode autorizar a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP para a implantação de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social, ou para a realização de ações consideradas eventuais e de baixo impacto ambiental.

§ 1º É vedada a intervenção ou supressão de vegetação em APP de nascentes, veredas, manguezais e dunas originalmente providas de vegetação, previstas nos incisos II, IV, X e XI do art. 3 o da Resolução CONAMA n o 303, de 20 de março de 2002, salvo nos casos de utilidade pública dispostos no inciso I do art. 2 o desta Resolução, e para acesso de pessoas e animais para obtenção de água, nos termos do § 7 o , do art. 4 o , da Lei n o 4.771, de 15 de setembro de 1965.

§ 2º O disposto na alínea "c" do inciso I, do art. 2 o desta Resolução não se aplica para a intervenção ou supressão de vegetação nas APP's de veredas, restingas, manguezais e dunas previstas nos incisos IV, X e XI do art. 3 o da Resolução CONAMA n o 303, de 20 de março de 2002.

§ 3º A autorização para intervenção ou supressão de vegetação em APP de nascente, definida no inciso II do art. 3 o da Resolução CONAMA n o 303, de 2002, fica condicionada à outorga do direito de uso de recurso hídrico, conforme o



disposto no art. 12 da Lei n o 9.433, de 8 de janeiro de 1997.

§ 4º A autorização de intervenção ou supressão de vegetação em APP depende da comprovação pelo empreendedor do cumprimento integral das obrigações vencidas nestas áreas.

Art. 2 O órgão ambiental competente somente poderá autorizar a intervenção ou supressão de vegetação em APP, devidamente caracterizada e motivada mediante procedimento administrativo autônomo e prévio, e atendidos os requisitos previstos nesta resolução e noutras normas federais, estaduais e municipais aplicáveis, bem como no Plano Diretor, Zoneamento Ecológico-Econômico e Plano de Manejo das Unidades de Conservação, se existentes, nos seguintes casos:

I - utilidade pública:

- a) as atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
- b) as obras essenciais de infra-estrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia;
- c) as atividades de pesquisa e extração de substâncias minerais, outorgadas pela autoridade competente, exceto areia, argila, saibro e cascalho;
- d) a implantação de área verde pública em área urbana;
- e) pesquisa arqueológica;
- f) obras públicas para implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados; e
- g) implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados para projetos privados de aqüicultura, obedecidos os critérios e requisitos previstos nos §§ 1 o e 2 o do art. 11, desta Resolução.

II - interesse social:

- a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas, de acordo com o estabelecido pelo órgão ambiental competente;
- b) o manejo agroflorestal, ambientalmente sustentável, praticado na pequena propriedade ou posse rural familiar, que não descaracterize a cobertura vegetal nativa, ou impeça sua recuperação, e não prejudique a função ecológica da área;
- c) a regularização fundiária sustentável de área urbana;
- d) as atividades de pesquisa e extração de areia, argila, saibro e cascalho, outorgadas pela autoridade competente;

III - intervenção ou supressão de vegetação eventual e de baixo impacto ambiental, observados os parâmetros desta Resolução.

Art. 3 A intervenção ou supressão de vegetação em APP somente poderá ser autorizada quando o requerente, entre outras exigências, comprovar:

I - a inexistência de alternativa técnica e locacional às obras, planos, atividades ou projetos propostos;

II - atendimento às condições e padrões aplicáveis aos corpos de água;

III - averbação da Área de Reserva Legal; e

IV - a inexistência de risco de agravamento de processos como enchentes, erosão ou movimentos acidentais de massa rochosa.

Art. 4 Toda obra, plano, atividade ou projeto de utilidade pública, interesse social ou de baixo impacto ambiental, deverá obter do órgão ambiental competente a autorização para intervenção ou supressão de vegetação em APP, em processo administrativo próprio, nos termos previstos nesta resolução, no âmbito do processo de licenciamento ou autorização, motivado tecnicamente, observadas as normas ambientais aplicáveis.

§ 1º A intervenção ou supressão de vegetação em APP de que trata o caput deste artigo dependerá de autorização do órgão ambiental estadual competente, com anuência prévia, quando couber, do órgão federal ou municipal de meio ambiente, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º A intervenção ou supressão de vegetação em APP situada em área urbana dependerá de autorização do órgão ambiental municipal, desde que o município possua Conselho de Meio Ambiente, com caráter deliberativo, e Plano Diretor ou Lei de Diretrizes Urbanas, no caso de municípios com menos de vinte mil habitantes, mediante anuência prévia do órgão ambiental estadual competente, fundamentada em parecer técnico.

§ 3º Independem de prévia autorização do órgão ambiental competente:

I - as atividades de segurança pública e defesa civil, de caráter emergencial; e

II - as atividades previstas na Lei Complementar n o 97, de 9 de junho de 1999, de preparo e emprego das Forças

Armadas para o cumprimento de sua missão constitucional, desenvolvidas em área militar.

Art. 5 O órgão ambiental competente estabelecerá, previamente à emissão da autorização para a intervenção ou supressão de vegetação em APP, as medidas ecológicas, de caráter mitigador e compensatório, previstas no § 4 o , do art. 4 o , da Lei n o 4.771, de 1965, que deverão ser adotadas pelo requerente.

§ 1º Para os empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental, as medidas ecológicas, de caráter mitigador e compensatório, previstas neste artigo, serão definidas no âmbito do referido processo de licenciamento, sem prejuízo, quando for o caso, do cumprimento das disposições do art. 36, da Lei n o 9.985, de 18 de julho de 2000.

§ 2º As medidas de caráter compensatório de que trata este artigo consistem na efetiva recuperação ou recomposição de APP e deverão ocorrer na mesma sub-bacia hidrográfica, e prioritariamente:

I - na área de influência do empreendimento, ou

II - nas cabeceiras dos rios.

Art. 6 Independe de autorização do poder público o plantio de espécies nativas com a finalidade de recuperação de APP, respeitadas as obrigações anteriormente acordadas, se existentes, e as normas e requisitos técnicos aplicáveis.

## **Seção II**

### **Das Atividades de Pesquisa e Extração de Substâncias Minerais**

Art. 7 A intervenção ou supressão de vegetação em APP para a extração de substâncias minerais, observado o disposto na Seção I desta Resolução, fica sujeita à apresentação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental-EIA e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente-RIMA no processo de licenciamento ambiental, bem como a outras exigências, entre as quais:

I - demonstração da titularidade de direito mineral outorgado pelo órgão competente do Ministério de Minas e Energia, por qualquer dos títulos previstos na legislação vigente;

II - justificação da necessidade da extração de substâncias minerais em APP e a inexistência de alternativas técnicas e locais da exploração da jazida;

III - avaliação do impacto ambiental agregado da exploração mineral e os efeitos cumulativos nas APP's, da sub-bacia do conjunto de atividades de lavra mineral atuais e previsíveis, que estejam disponíveis nos órgãos competentes;

IV - execução por profissionais legalmente habilitados para a extração mineral e controle de impactos sobre meio físico e biótico, mediante apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica-ART, de execução ou Anotação de Função Técnica-AFT, a qual deverá permanecer ativa até o encerramento da atividade minerária e da respectiva recuperação ambiental;

V - compatibilidade com as diretrizes do plano de recursos hídricos, quando houver;

VI - não localização em remanescente florestal de mata atlântica primária.

§ 1º No caso de intervenção ou supressão de vegetação em APP para a atividade de extração de substâncias minerais que não seja potencialmente causadora de significativo impacto ambiental, o órgão ambiental competente poderá, mediante decisão motivada, substituir a exigência de apresentação de EIA/RIMA pela apresentação de outros estudos ambientais previstos em legislação.

§ 2º A intervenção ou supressão de vegetação em APP para as atividades de pesquisa mineral, observado o disposto na Seção I desta Resolução, ficam sujeitos a EIA/RIMA no processo de licenciamento ambiental, caso sejam potencialmente causadoras de significativo impacto ambiental, bem como a outras exigências, entre as quais:

I - demonstração da titularidade de direito mineral outorgado pelo órgão competente do Ministério de Minas e Energia, por qualquer dos títulos previstos na legislação vigente;

II - execução por profissionais legalmente habilitados para a pesquisa mineral e controle de impactos sobre meio físico e biótico, mediante apresentação de ART, de execução ou AFT, a qual deverá permanecer ativa até o encerramento da pesquisa mineral e da respectiva recuperação ambiental.

§ 3º Os estudos previstos neste artigo serão demandados no início do processo de licenciamento ambiental, independentemente de outros estudos técnicos exigíveis pelo órgão ambiental.

§ 4º A extração de rochas para uso direto na construção civil ficará condicionada ao disposto nos instrumentos de ordenamento territorial em escala definida pelo órgão ambiental competente.

§ 5º Caso inexistam os instrumentos previstos no § 4 o , ou se naqueles existentes não constar a extração de rochas para o uso direto para a construção civil, a autorização para intervenção ou supressão de vegetação em APP de nascente, para esta atividade estará vedada a partir de 36 meses da publicação desta Resolução.

§ 6º Os depósitos de estéril e rejeitos, os sistemas de tratamento de efluentes, de beneficiamento e de infra-estrutura das atividades minerárias, somente poderão intervir em APP em casos excepcionais, reconhecidos em processo de licenciamento pelo órgão ambiental competente, atendido o disposto no inciso I do art. 3º desta resolução.

§ 7º No caso de atividades de pesquisa e extração de substâncias minerais, a comprovação da averbação da reserva legal, de que trata o art. 3º, somente será exigida nos casos em que:

I - o empreendedor seja o proprietário ou possuidor da área;

II - haja relação jurídica contratual onerosa entre o empreendedor e o proprietário ou possuidor, em decorrência do empreendimento minerário.

§ 8º Além das medidas ecológicas, de caráter mitigador e compensatório, previstas no art. 5º, desta Resolução, os titulares das atividades de pesquisa e extração de substâncias minerais em APP ficam igualmente obrigados a recuperar o ambiente degradado, nos termos do § 2º do art. 225 da Constituição e da legislação vigente, sendo considerado obrigação de relevante interesse ambiental o cumprimento do Plano de Recuperação de Área Degradada-PRAD.

### **Seção III**

#### **Da implantação de Área Verde de Domínio Público em Área Urbana**

Art. 8º A intervenção ou supressão de vegetação em APP para a implantação de área verde de domínio público em área urbana, nos termos do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 4.771, de 1965, poderá ser autorizada pelo órgão ambiental competente, observado o disposto na Seção I desta Resolução, e uma vez atendido o disposto no Plano Diretor, se houver, além dos seguintes requisitos e condições:

I - localização unicamente em APP previstas nos incisos I, III alínea "a", V, VI e IX alínea "a", do art. 3º da Resolução CONAMA nº 303, de 2002, e art. 3º da Resolução CONAMA nº 302, de 2002;

II - aprovação pelo órgão ambiental competente de um projeto técnico que priorize a restauração e/ou manutenção das características do ecossistema local, e que contemple medidas necessárias para:

- a) recuperação das áreas degradadas da APP inseridas na área verde de domínio público;
- b) recomposição da vegetação com espécies nativas;
- c) mínima impermeabilização da superfície;
- d) contenção de encostas e controle da erosão;
- e) adequado escoamento das águas pluviais;
- f) proteção de área da recarga de aquíferos; e
- g) proteção das margens dos corpos de água.

III - percentuais de impermeabilização e alteração para ajardinamento limitados a respectivamente 5% e 15% da área total da APP inserida na área verde de domínio público.

§ 1º Considera-se área verde de domínio público, para efeito desta Resolução, o espaço de domínio público que desempenhe função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização.

§ 2º O projeto técnico que deverá ser objeto de aprovação pela autoridade ambiental competente, poderá incluir a implantação de equipamentos públicos, tais como:

- a) trilhas ecoturísticas;
- b) ciclovias;
- c) pequenos parques de lazer, excluídos parques temáticos ou similares;
- d) acesso e travessia aos corpos de água;
- e) mirantes;
- f) equipamentos de segurança, lazer, cultura e esporte;
- g) bancos, sanitários, chuveiros e bebedouros públicos; e
- h) rampas de lançamento de barcos e pequenos ancoradouros.

§ 3º O disposto no caput deste artigo não se aplica às áreas com vegetação nativa primária, ou secundária em estágio médio e avançado de regeneração.

§ 4º É garantido o acesso livre e gratuito da população à área verde de domínio público.

## Seção IV

### Da Regularização Fundiária Sustentável de Área Urbana

Art. 9 A intervenção ou supressão de vegetação em APP para a regularização fundiária sustentável de área urbana poderá ser autorizada pelo órgão ambiental competente, observado o disposto na Seção I desta Resolução, além dos seguintes requisitos e condições:

I - ocupações de baixa renda predominantemente residenciais;

II - ocupações localizadas em área urbana declarada como Zona Especial de Interesse Social-ZEIS no Plano Diretor ou outra legislação municipal;

III - ocupação inserida em área urbana que atenda aos seguintes critérios:

a) possuir no mínimo três dos seguintes itens de infra-estrutura urbana implantada: malha viária, captação de águas pluviais, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, rede de abastecimento de água, rede de distribuição de energia;

b) apresentar densidade demográfica superior a cinquenta habitantes por hectare;

IV - localização exclusivamente nas seguintes faixas de APP:

a) nas margens de cursos de água, e entorno de lagos, lagoas e reservatórios artificiais, conforme incisos I e III, alínea "a", do art. 3º da Resolução CONAMA nº 303, de 2002, e no inciso I do art. 3º da Resolução CONAMA nº 302, de 2002, devendo ser respeitadas faixas mínimas de 15 metros para cursos de água de até 50 metros de largura e faixas mínimas de 50 metros para os demais;

b) em topo de morro e montanhas conforme inciso V, do art. 3º, da Resolução CONAMA nº 303, de 2002, desde que respeitadas as áreas de recarga de aquíferos, devidamente identificadas como tal por ato do poder público;

c) em restingas, conforme alínea "a" do IX, do art. 3º da Resolução CONAMA nº 303, de 2002, respeitada uma faixa de 150 metros a partir da linha de preamar máxima;

V - ocupações consolidadas, até 10 de julho de 2001, conforme definido na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001;

VI - apresentação pelo poder público municipal de Plano de Regularização Fundiária Sustentável que contemple, entre outros:

a) levantamento da sub-bacia em que estiver inserida a APP, identificando passivos e fragilidades ambientais, restrições e potencialidades, unidades de conservação, áreas de proteção de mananciais, sejam águas superficiais ou subterrâneas;

b) caracterização físico-ambiental, social, cultural, econômica e avaliação dos recursos e riscos ambientais, bem como da ocupação consolidada existente na área;

c) especificação dos sistemas de infra-estrutura urbana, saneamento básico, coleta e destinação de resíduos sólidos, outros serviços e equipamentos públicos, áreas verdes com espaços livres e vegetados com espécies nativas, que favoreçam a infiltração de água de chuva e contribuam para a recarga dos aquíferos;

d) indicação das faixas ou áreas que, em função dos condicionantes físicos ambientais, devam resguardar as características típicas da APP, respeitadas as faixas mínimas definidas nas alíneas "a" e "c" do inciso IV deste artigo;

e) identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa rochosa, tais como, deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco;

f) medidas necessárias para a preservação, a conservação e a recuperação da APP não passível de regularização nos termos desta Resolução;

g) comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores;

h) garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos de água; e

i) realização de audiência pública.

§ 1º O órgão ambiental competente, em decisão motivada, excepcionalmente poderá reduzir as restrições dispostas na alínea "a", do inciso IV, deste artigo em função das características da ocupação, de acordo com normas definidas pelo conselho ambiental competente, estabelecendo critérios específicos, observadas as necessidades de melhorias ambientais para o Plano de Regularização Fundiária Sustentável.

§ 2º É vedada a regularização de ocupações que, no Plano de Regularização Fundiária Sustentável, sejam identificadas como localizadas em áreas consideradas de risco de inundações, corrida de lama e de movimentos de massa rochosa e outras definidas como de risco.

§ 3º As áreas objeto do Plano de Regularização Fundiária Sustentável devem estar previstas na legislação municipal que disciplina o uso e a ocupação do solo como Zonas Especiais de Interesse Social, tendo regime urbanístico específico para habitação popular, nos termos do disposto na Lei n.º 10.257, de 2001.

§ 4º O Plano de Regularização Fundiária Sustentável deve garantir a implantação de instrumentos de gestão democrática e demais instrumentos para o controle e monitoramento ambiental.

§ 5º No Plano de Regularização Fundiária Sustentável deve ser assegurada a não ocupação de APP remanescentes.

## **Seção V**

### **Da Intervenção ou Supressão Eventual e de Baixo Impacto Ambiental de Vegetação em APP**

Art. 10. O órgão ambiental competente poderá autorizar em qualquer ecossistema a intervenção ou supressão de vegetação, eventual e de baixo impacto ambiental, em APP.

Art. 11. Considera-se intervenção ou supressão de vegetação, eventual e de baixo impacto ambiental, em APP:

I - abertura de pequenas vias de acesso interno e suas pontes e pontilhões, quando necessárias à travessia de um curso de água, ou à retirada de produtos oriundos das atividades de manejo agroflorestal sustentável praticado na pequena propriedade ou posse rural familiar;

II - implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e efluentes tratados, desde que comprovada a outorga do direito de uso da água, quando couber;

III - implantação de corredor de acesso de pessoas e animais para obtenção de água;

IV - implantação de trilhas para desenvolvimento de ecoturismo;

V - construção de rampa de lançamento de barcos e pequeno ancoradouro;

VI - construção de moradia de agricultores familiares, remanescentes de comunidades quilombolas e outras populações extrativistas e tradicionais em áreas rurais da região amazônica ou do Pantanal, onde o abastecimento de água se dá pelo esforço próprio dos moradores;

VII - construção e manutenção de cercas de divisa de propriedades;

VIII - pesquisa científica, desde que não interfira com as condições ecológicas da área, nem enseje qualquer tipo de exploração econômica direta, respeitados outros requisitos previstos na legislação aplicável;

IX - coleta de produtos não madeireiros para fins de subsistência e produção de mudas, como sementes, castanhas e frutos, desde que eventual e respeitada a legislação específica a respeito do acesso a recursos genéticos;

X - plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais em áreas alteradas, plantados junto ou de modo misto;

XI - outras ações ou atividades similares, reconhecidas como eventual e de baixo impacto ambiental pelo conselho estadual de meio ambiente.

§ 1º Em todos os casos, incluindo os reconhecidos pelo conselho estadual de meio ambiente, a intervenção ou supressão eventual e de baixo impacto ambiental de vegetação em APP não poderá comprometer as funções ambientais destes espaços, especialmente:

I a estabilidade das encostas e margens dos corpos de água;

II - os corredores de fauna;

III - a drenagem e os cursos de água intermitentes;

IV - a manutenção da biota;

V - a regeneração e a manutenção da vegetação nativa; e

VI - a qualidade das águas.

§ 2º A intervenção ou supressão, eventual e de baixo impacto ambiental, da vegetação em APP não pode, em qualquer caso, exceder ao percentual de 5% (cinco por cento) da APP impactada localizada na posse ou propriedade.

§ 3º O órgão ambiental competente poderá exigir, quando entender necessário, que o requerente comprove, mediante estudos técnicos, a inexistência de alternativa técnica e locacional à intervenção ou supressão proposta.

## Seção VI

### Das Disposições Finais

Art. 12. Nas hipóteses em que o licenciamento depender de EIA/RIMA, o empreendedor apresentará, até 31 de março de cada ano, relatório anual detalhado, com a delimitação georreferenciada das APP, subscrito pelo administrador principal, com comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas em cada licença ou autorização expedida.

Art. 13. As autorizações de intervenção ou supressão de vegetação em APP ainda não executadas deverão ser regularizadas junto ao órgão ambiental competente, nos termos desta Resolução.

Art. 14. O não-cumprimento ao disposto nesta Resolução sujeitará os infratores, dentre outras, às penalidades e sanções, respectivamente, previstas na Lei n o 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 e no Decreto n o 3.179, de 21 de setembro de 1999.

Art. 15. O órgão licenciador deverá cadastrar no Sistema Nacional de Informação de Meio Ambiente-SINIMA as informações sobre licenças concedidas para as obras, planos e atividades enquadradas como de utilidade pública ou de interesse social.

§ 1º O CONAMA criará, até o primeiro ano de vigência desta Resolução, Grupo de Trabalho no âmbito da Câmara Técnica de Gestão Territorial e Biomas para monitoramento e análise dos efeitos desta Resolução.

§ 2º O relatório do Grupo de Trabalho referido no parágrafo anterior integrará o Relatório de Qualidade Ambiental de que tratam os incisos VII, X e XI do art. 9 o da Lei n o 6.938 de 1981.

Art. 16. As exigências e deveres previstos nesta Resolução caracterizam obrigações de relevante interesse ambiental.

Art. 17. O CONAMA deverá criar Grupo de Trabalho para no prazo de um ano, apresentar proposta para regulamentar a metodologia de recuperação das APP.

Art. 18. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

MARINA SILVA

## ANEXO VIII

## DECRETO DE 10 DE JANEIRO DE 2002

***Cria a Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás, e dá outras providências.***

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**, no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição, e tendo em vista o disposto no art. 15 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, **DECRETA**:

Art. 1º Fica criada a Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, localizada no Distrito Federal e no Estado de Goiás, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região.

Art. 2º A APA do Planalto Central possui delimitação descrita a partir do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, publicado pelo Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Governo do Distrito Federal, em dezembro de 1997, das cartas topográficas em escala 1:25.000 do Sistema Cartográfico do Distrito Federal, e das cartas topográficas editadas pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística nas escalas 1:1.000.000 e 1:250.000, com o seguinte memorial descritivo: começa na interseção da linha divisória sul do Distrito Federal com o Rio Descoberto, ponto extremo sudoeste da divisa do Distrito Federal com Goiás (ponto 1); segue pelo Rio Descoberto, a jusante, acompanhando a divisa, até o extremo noroeste do Distrito Federal (ponto 2); segue pela linha divisória, em direção leste, até atingir o Rio do Sal (ponto 3); segue a jusante pelo Rio do Sal, até sua foz no Rio Maranhão (ponto 4); segue a jusante pelo Rio Maranhão até a confluência com o Córrego Cachoeira (ponto 5); segue a montante pelo Córrego Cachoeira, até sua nascente (ponto 6); segue pelo divisor de águas local entre o Córrego Fundo e o Ribeirão Cocal até atingir a estrada que vai para Planaltina de Goiás (ponto 7); segue por esta estrada, em direção ao Distrito Federal, até atingir a linha divisória entre Goiás e o Distrito Federal (ponto 8); segue contornando os limites do Distrito Federal, em sentido horário, até atingir o ponto em que esta cruza a BR-040 (ponto 9); segue pela BR-040 e pela DF-003, em direção norte, até atingir o limite da Zona Urbana de Consolidação de Brasília - Cruzeiro - Candangolândia - Núcleo Bandeirante - Setor de Mansões Parque Way - Lago Norte - Lago Sul - Paranoá, conforme definida no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (ponto 10); segue pelo limite desta Zona, no sentido anti-horário, até o ponto de coordenadas planas aproximadas E= 187.015 m e N= 8.257.160 m, situada no ponto de interseção com a Zona Urbana de Dinamização Guará - Núcleo Bandeirante - Brasília - Taguatinga - Ceilândia - Samambaia - Riacho Fundo - Recanto das Emas (ponto 11); segue no sentido anti-horário pelo limite desta Zona, até a interseção com a Zona Urbana de Dinamização do Gama (ponto 12); continua no sentido anti-horário, contornando o limite desta Zona, até atingir o limite da Zona Urbana de Dinamização de Santa Maria (ponto 13); continua pelo limite externo desta Zona, até atingir a divisa do Distrito Federal com Goiás (ponto 14); segue pela linha divisória do Distrito Federal, em direção oeste, até encontrar o Rio Descoberto, ponto inicial desta descrição.

Parágrafo único. Para os fins deste Decreto, serão observadas as áreas urbanas já definidas pelo PDOT.

Art. 3º Fazem parte da APA do Planalto Central os seguintes polígonos, descritos de acordo com o PDOT, aprovado pela Lei Complementar do Distrito Federal nº 17, de 28 de janeiro de 1997:

I - Área com Restrição Físico Ambiental do Entorno do Parque Nacional;

II - Áreas Rurais Remanescentes do Vicente Pires;

III - Área Rural Remanescente Taguatinga;

IV - Área de Lazer Ecológico do Parque do Guará;

V - Área Rural Remanescente Águas Claras;

VI - Área Rural Remanescente Samambaia;

VII - Área Rural Remanescente São José;

VIII - Área Rural Remanescente Governador;

IX - Área Rural Remanescente Vereda da Cruz;

X - Área Rural Remanescente Bernardo Sayão;

XI - Área Rural Remanescente Núcleo Bandeirante;

XII - Área Rural Remanescente Vereda Grande;

XIII - Área Rural Remanescente Arniqueira;

- XIV - Área Rural Remanescente Vargem da Benção;
- XV - Área Rural Remanescente Monjolo;
- XVI - Área Rural Remanescente Ponte Alta Norte (1);
- XVII - Área Rural Remanescente Ponte Alta Norte (2);
- XVIII - Área Rural Remanescente do Ribeirão Santa Maria;
- XIX - Área Rural Remanescente do Ribeirão Alagado;
- XX - Área Rural Remanescente do Córrego Crispim;
- XXI - Área de Proteção de Manancial do Córrego Currais;
- XXII - Área de Proteção de Manancial do Córrego Olho D'Água;
- XXIII - Área de Proteção de Manancial do Córrego Ponte de Terra;
- XXIV - Área de Proteção de Manancial do Ribeirão do Gama;
- XXV - Área de Proteção de Manancial do Ribeirão Alagado;
- XXVI - Área de Proteção de Manancial do Córrego Crispim;
- XXVII - Parque Boca da Mata;
- XXVIII - Zona Rural de Uso Controlado do Riacho Fundo;
- XXIX - Zona Urbana de Uso Controlado dos Combinados Agro-Urbanos;
- XXX - Reserva Ecológica do Guará; e
- XXXI - Zona de Conservação Ambiental do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo.

Parágrafo único. Com relação às áreas rurais remanescentes a que se referem os incisos II, V, VI, VII, VIII, IX, XII e XIII do **caput** deste artigo, serão estabelecidos requisitos específicos para o licenciamento ambiental, que considerem a situação de fato existente no local, conforme consta do levantamento aerofotogramétrico que constitui os Anexos II e III deste Decreto.

Art. 4º Ficam excluídas do perímetro citado no **caput** do art. 2º as APAs da Bacia do Rio Descoberto e da Bacia do Rio São Bartolomeu, criadas pelo Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983; o Parque Nacional de Brasília, criado pelo Decreto nº 241, de 29 de novembro de 1961; a Floresta Nacional de Brasília, criada pelo Decreto de 10 de junho de 1999; e as Zonas Urbanas de Consolidação de Sobradinho e Planaltina.

Art. 5º Na APA do Planalto Central, ressalvado o disposto no art. 11 deste Decreto, o licenciamento ambiental e o respectivo supervisionamento dos demais processos dele decorrentes serão feitos pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, por intermédio de sua Gerência Executiva no Distrito Federal, no tocante às seguintes atividades:

- I - implantação de projetos de urbanização, novos loteamentos e expansão ou modificação daqueles já existentes;
- II - implantação ou expansão de serviços públicos de água, esgoto e energia elétrica;
- III - remoção de vegetação nativa em qualquer estágio de sucessão;
- IV - abertura de novas ou ampliação das vias de comunicação existentes;
- V - modificação de gabarito de construção, taxa máxima de ocupação e módulo mínimo de parcelamento do solo;
- VI - construção de diques e barragens nos cursos d'água; e
- VII - implantação ou execução de qualquer atividade potencialmente degradadora do meio ambiente, nos termos da lei.

Parágrafo único. Serão ainda licenciadas e supervisionadas na forma estabelecida pelo **caput** deste artigo, as atividades previstas no art. 2º da Resolução CONAMA nº 001/86.

Art. 6º Na APA do Planalto Central deverão ser adotadas medidas para recuperação de áreas degradadas e melhoria das condições de disposição e tratamento de efluentes e lixo.

Art. 7º A APA do Planalto Central será implantada, supervisionada, administrada e fiscalizada pelo IBAMA, em articulação com os demais órgãos federais, estaduais, do governo distrital, municipais e organizações não-governamentais, sendo adotadas as seguintes medidas:



- I - elaboração do zoneamento ecológico-econômico, a ser regulamentado por instrução normativa do IBAMA, definindo as atividades a serem permitidas ou incentivadas em cada zona e as que deverão ser restringidas e proibidas;
- II - utilização dos instrumentos legais e dos incentivos financeiros governamentais, para assegurar a proteção da biota, o uso racional do solo e outras medidas que visem salvaguardar os recursos ambientais;
- III - adoção de medidas legais destinadas a impedir ou evitar o exercício de atividades causadoras de degradação da qualidade ambiental;
- IV - divulgação deste Decreto, objetivando o esclarecimento da comunidade local e suas finalidades;
- V - incentivo à criação e reconhecimento de Reservas Particulares do Patrimônio Natural-RPPN, instituída pelo Decreto nº 1.922, de 5 de junho de 1996, em propriedades inseridas, no todo ou em parte, nos limites da APA do Planalto Central.

Parágrafo único. O IBAMA, nos termos do § 1º do art. 9º da Lei nº 6.902, de 27 de abril de 1981, poderá firmar convênios e acordos com órgãos e entidades públicas ou privadas, sem prejuízo de sua competência, para gestão da APA do Planalto Central.

Art. 8º O IBAMA criará um conselho consultivo, que será presidido pelo administrador da APA, para apoiar a implantação das atividades de administração e do plano de manejo.

Art. 9º Os investimentos e financiamentos a serem concedidos para implementação de projetos, obras, atividades na APA do Planalto Central, por órgãos e entidades da Administração pública, direta e indireta, de iniciativa privada e organismos internacionais serão previamente compatibilizados com as diretrizes estabelecidas no plano de manejo.

Art. 10. As penalidades previstas na legislação em vigor serão aplicadas pelo IBAMA, visando à preservação da qualidade ambiental da APA do Planalto Central.

Art. 11. O licenciamento ambiental das atividades descritas no Anexo I deste Decreto, na APA do Planalto Central, é de responsabilidade dos órgãos ambientais do Distrito Federal e do Estado de Goiás.

Art. 12. O IBAMA expedirá os atos normativos complementares que se fizerem necessários ao cumprimento deste Decreto

Art. 13. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 10 de janeiro de 2002; 181º da Independência e 114º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO  
*Jose Sarney Filho*

**Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 11.1.2002**

## ANEXO IX

## LEI Nº 1.477, DE 17 DE JUNHO DE 1997

*Fixa nos locais em que se encontram as comunidades que menciona e dá outras providências.*

A Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal promulga, nos termos do § 6º do art. 74 da Lei Orgânica do Distrito Federal, a seguinte Lei, oriunda de Projeto vetado pelo Governador do Distrito Federal e mantido pela Câmara Legislativa do Distrito Federal:

Art. 1º Ficam fixadas nos locais em que se encontram a Vila São José e a Colônia Agrícola Vicente Pires, localizadas na zona urbana de dinamização compreendida na poligonal assim descrita: partindo da confluência entre a Estrada Parque Contorno-EPCT (DF-001) e a Estrada Parque Ceilândia-EPCL (DF-095), seguindo até a confluência desta com a Estrada Parque Cabeceira do Valo-EPVL (DF-087), seguindo até a confluência desta com a Estrada Parque Taguatinga-EPTG (DF-085) e desta até o córrego Samambaia e, deste ponto, subindo pela margem esquerda do córrego até sua cabeceira e daí até a Estrada Parque Contorno-EPCT (DF-001) na altura da QND 45 de Taguatinga, até encontrar a Estrada Parque Ceilândia-EPCL (DF-095).

§ 1º Fica também fixada no local em que se encontra a extensão da Colônia Agrícola Vicente Pires compreendida pelas chácaras 56 a 77 e 63/1, localizada à margem direita da Estrada Parque Taguatinga-EPTG (DF-085), sentido Taguatinga-Brasília, até a divisa com o Setor de Mansões Park Way-SMPW.

§ 2º Nos parcelamentos para fins rurais existentes nas áreas rurais remanescentes compreendidas na zona urbana de dinamização, o lote mínimo terá 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

§ 3º Serão regularizados os parcelamentos com características urbanas ou com utilização urbana existentes na zona urbana de dinamização, inclusive os inseridos em áreas rurais remanescentes, núcleos rurais, vilas e colônias agrícolas, nos termos da legislação vigente, em especial a Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995, devendo a Fundação Zoobotânica devolver a gestão de áreas sob sua responsabilidade à Companhia Imobiliária de Brasília-TERRACAP, no prazo de sessenta dias da publicação desta Lei.

§ 4º A Companhia Imobiliária de Brasília-TERRACAP efetuará a imediata alienação aos ocupantes ou possuidores das áreas de que trata o parágrafo anterior que estejam sob sua administração à data da publicação desta Lei ou daquelas que lhe sejam devolvidas pela Fundação Zoobotânica, conforme dispõe a legislação em vigor, especialmente a Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995.

Art. 2º Fica fixada no local em que se encontra a Colônia Agrícola Samambaia, localizada na zona urbana de dinamização compreendida na poligonal assim descrita: partindo da cabeceira do córrego Samambaia até sua confluência com o córrego Vicente Pires, daí descendo pelo córrego Vicente Pires até a Ponte do Governador, de onde volta pela Estrada Parque Taguatinga-EPTG (DF-085) em direção a Taguatinga continuando pela Estrada Parque Contorno-EPCT (DF-001) até a Vila São José na altura da QND 45 de Taguatinga, daí descendo até a cabeceira do córrego Samambaia.

§ 1º A área mencionada no *caput* passa a denominar-se Setor de Mansões Urbanas Taguatinga Norte e seus terrenos terão destinação urbana.

§ 2º O Setor de Mansões Urbanas Taguatinga Norte terá baixa densidade demográfica e observará os parcelamentos existentes à data da publicação desta Lei, cabendo à Companhia Imobiliária de Brasília-TERRACAP efetuar a imediata alienação dos lotes ou parcelas de terra aos ocupantes ou possuidores, nos termos da legislação vigente, em especial do art. 6º da Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995.

§ 3º A área alienada corresponderá ao lote ou parcela de terra ocupada à data de publicação desta Lei, sem limitação máxima de área mas com a limitação mínima de 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) por lote, ressalvados os lotes de tamanho inferior existentes até 29 de janeiro de 1997.

Art. 3º O arrendatário, concessionário ou adquirente de área limítrofe a córregos ou nascentes será responsável pela preservação ambiental, nos termos da legislação em vigor, devendo esta cláusula constar do contrato de compra e venda e da escritura do imóvel.

Art. 4º O Poder Executivo efetuará, para fim de venda, a avaliação da terra nua, desconsiderando quaisquer benfeitorias e valorizações decorrentes das benfeitorias realizadas pelos moradores, e elaborará o projeto urbanístico no prazo máximo de noventa dias da publicação desta Lei.

Parágrafo único. O projeto urbanístico poderá ser executado por empresa contratada pelos concessionários.

Art. 5º Fica o Poder Executivo autorizado a desapropriar áreas e benfeitorias úteis e a revogar contratos de arrendamento e termos de cessão de uso para possibilitar a implantação do plano urbanístico previsto no art. 4º desta Lei.

Art. 6º Aplica-se esta Lei aos parcelamentos com características urbanas ou com utilização urbana existentes na poligonal limitada ao norte pela Colônia Agrícola Vereda da Cruz, ao sul pela Estrada Parque Núcleo Bandeirante-EPNB, a leste pelo Setor de Mansões Park Way-SMPW e a oeste pela Vila Areal e pelo bairro Águas Claras, especialmente nas Colônias Agrícolas Arniqueira e Veredão, inclusive os localizados em área rural remanescente.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário

*Publicada no DODF de 30.06.1997*

## ANEXO X

## LEI Nº 1.823, DE 13 DE JANEIRO DE 1998

*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 e dá outras providências.*

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Nos termos e para os fins do que estabelece o art. 3º da Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995, e em cumprimento do disposto na Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, ficam aprovadas, sem prejuízo de outras que venham a ser submetidas à apreciação da Câmara Legislativa do Distrito Federal ou daquelas aprovadas até a data de vigência desta Lei, as seguintes áreas de estudo destinadas à implantação de setores habitacionais:

I - área de estudo para implantação do Setor Habitacional Boa Vista, na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, compreendida entre a margem leste da rodovia DF 150, a margem sul da rodovia DF 425, a margem oeste do córrego Capão Grande e a margem oeste da rodovia DF 003, conforme mapa constante do Anexo I;

II - área de estudo para implantação do Setor Habitacional Dom Bosco, na Região Administrativa do Lago Sul - RA XVI, compreendida entre a margem leste do lago Paranoá, o limite oeste da área de proteção ambiental - APA - da bacia do rio São Bartolomeu, a margem oeste da rodovia DF 001 e o limite norte das quadras QI e QL 28 do Setor de Habitações Individuais Sul, conforme mapa constante do Anexo II;

III - área de estudo para implantação do Setor Habitacional Jardim Botânico, na Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV, compreendida entre a margem oeste da rodovia DF 001, o limite oeste da Zona de Uso Intensivo I da APA da bacia do rio São Bartolomeu e a margem norte da rodovia DF 135, conforme mapa constante do Anexo III;

IV - área de estudo para implantação do Setor Habitacional São Bartolomeu, na Região Administrativa do Paranoá - RA VII, compreendida entre a margem leste da rodovia DF 001, a calha norte do ribeirão Taboca, o limite oeste da Zona de Uso Agrícola I da APA da bacia do rio São Bartolomeu e a margem sul da estrada vicinal no divisor de águas com o rio Paranoá, conforme mapa constante do Anexo IV;

V - área de estudo para implantação do Setor Habitacional Taquari, na Região Administrativa do Lago Norte - RA XVIII, compreendida entre a margem leste da rodovia DF 003, a margem sul da rodovia DF 001, a calha oeste do córrego Jerivá, a margem norte da rodovia DF 005 e o limite nordeste do Varjão, conforme mapa constante do Anexo V;

VI - área de estudo para implantação do Setor Habitacional Vicente Pires, na Região Administrativa de Taguatinga - RA III, compreendida entre a calha sudeste do córrego Samambaia, a margem norte da rodovia DF 085 e os limites sul e oeste do Complexo de Diversões, Cultura e Lazer, conforme mapa constante do Anexo VI.

§ 1º As poligonais das áreas de estudo definidas neste artigo poderão ser alteradas de acordo com os estudos ambientais realizados e com o parecer conclusivo do órgão ambiental, mantida a densidade definida para a respectiva área.

§ 2º A alteração prevista no parágrafo anterior será submetida à aprovação da Câmara Legislativa quando se tratar de ampliação superior a quinze por cento da superfície total da área.

§ 3º Esta Lei não exclui a aplicação da Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995, às áreas não abrangidas neste artigo, obedecido o disposto no §5º do art. 19, no §6º do art. 31 e no art. 81 da Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997.

§ 4º A população local, mediante plebiscito organizado pela Administração Regional respectiva, poderá confirmar o nome estabelecido por esta Lei ou escolher outra denominação para as áreas descritas neste artigo.

§ 5º As áreas rurais remanescentes existentes à data de vigência desta Lei nas áreas de que trata este artigo terão preservadas as ocupações nos termos da legislação específica.

Art. 2º O loteador, empreendedor ou a entidade civil representativa dos adquirentes de lotes ou frações dos parcelamentos irregulares executados em terras de propriedade particular e inseridos nas áreas de que trata o art. 1º desta Lei terão o prazo de sessenta dias para protocolizar perante o órgão público competente o pedido de regularização, nos termos do art. 3º da Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995.

§ 1º Em caso de descumprimento do disposto no *caput*, o Distrito Federal, por intermédio da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, poderá promover as desapropriações necessárias nas terras de que trata o art. 1º, correspondendo as respectivas indenizações ao valor da terra nua.

§ 2º Nos casos previstos no parágrafo anterior, serão resguardados os direitos dos adquirentes, na forma da legislação vigente.

§ 3º Os parcelamentos executados em terras de propriedade particular e não inseridos nas áreas de que trata o art. 1º poderão, após a regularização, constituir novos setores habitacionais ou incorporar-se aos setores criados por esta Lei.

Art. 3º Aprovado pelo Poder Executivo o projeto de loteamento urbano do setor habitacional, a TERRACAP providenciará, no prazo de trinta dias, o registro do loteamento no cartório de imóveis competente, nos termos dos arts. 18 e seguintes da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º Com a protocolização, no cartório de imóveis, de requerimento de registro de loteamento urbano, a TERRACAP poderá celebrar com os adquirentes que atendam às exigências do art. 5º da Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995, contrato de concessão de direito real de uso com opção de compra da respectiva parcela, cujo memorial descritivo constará do projeto de parcelamento aprovado.

§ 2º A opção de compra será exercida após o registro do parcelamento no cartório de imóveis, nos termos da Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995.

§ 3º Registrado o loteamento, a TERRACAP providenciará, imediatamente, as escrituras definitivas de compra e venda para aqueles que houverem assinado o contrato de concessão de direito real de uso, bem como diligenciará para a concretização da venda a todos os que a ela se habilitarem na forma da Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995.

§ 4º Os contratos de concessão de direito real de uso serão remunerados por pagamento mensal de 0,5% (cinco décimos por cento) do valor do lote ou da respectiva parcela de terra pública, após carência de oito meses.

§ 5º Os valores pagos a título de retribuição pela concessão de direito real de uso serão deduzidos das importâncias devidas pelos adquirentes, por ocasião da compra e venda das respectivas unidades imobiliárias.

§ 6º A TERRACAP promoverá a desapropriação das glebas cuja dominialidade particular vier a ser judicialmente provada, para manter a eficácia dos contratos de concessão de direito real de uso firmados.

Art. 4º Os projetos de parcelamento, definidos por suas respectivas poligonais, serão aprovados pelo Poder Executivo, obedecidos os seguintes índices de ocupação e uso do solo:

I - densidade bruta máxima de cinquenta habitantes por hectare;

II - lotes residenciais unifamiliares de, no mínimo, quinhentos metros quadrados

III - taxa de permeabilidade de trinta por cento para os lotes residenciais unifamiliares;

IV - lotes residenciais unifamiliares com coeficiente de aproveitamento de 1.5 da área do lote

V - lotes para comércio e serviços com coeficiente de aproveitamento de 2.0 da área do lote

VI - lotes comerciais do tipo *open mall*, com coeficiente de aproveitamento de 1.0 da área do lote

VII - lotes destinados a equipamentos públicos comunitários dimensionados de acordo com a legislação pertinente.

Parágrafo único. Os lotes consolidados e as edificações executadas até a data de publicação desta Lei nas áreas previstas no art. 1º em desacordo com os incisos II, III, IV e V deste artigo serão objeto de análise específica pelos órgãos competentes, sendo esses índices aprovados por ato do Poder Executivo.

Art. 5º O disposto nesta Lei e na Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995, tem o caráter de norma complementar para os fins da adequação prevista no parágrafo único do art. 1º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º Revogam-se as disposições em contrário.

Publicada no DODF de 14.01.1998

Anexo(s) publicado(s) no DODF

**ANEXO XI****LEI COMPLEMENTAR nº 17, de 28 de janeiro de 1997**

(DODF de 14.03.1997 - Manutenção dos seguintes enunciados - Art. 19, § 5º, 22, inciso 5 e 6, 31, §6º e 78, vetados pelo Governador.)

(DODF de 26.12.1997 - Manutenção do seguinte enunciado - Art. 19, § 1º vetado pelo Governador.)

*Aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT e dá outras providências.*

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

**TÍTULO I  
DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º O 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 cidades e do território do Distrito Federal.

§ 1º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal tem por finalidade realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e rural e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar de seus habitantes.

§ 2º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal abrange todo o território do Distrito Federal e atende aos princípios da política urbana e rural contidos no Título VII da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Art. 2º Os Planos Diretores Locais - PDL, previstos no Título VII da Lei Orgânica do Distrito Federal, serão desenvolvidos em consonância com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, sendo parte do processo contínuo e integrado de planejamento territorial do Distrito Federal.

Art. 3º Os instrumentos que compõem o planejamento governamental - o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual, o Plano de Desenvolvimento Econômico e Social, o Zoneamento Ecológico-Econômico e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - deverão guardar compatibilidade entre si.

Parágrafo único. A Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual observarão os programas e as ações constantes do Título III desta Lei.

Art. 4º São partes integrantes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial o Mapa do Macrozoneamento do Distrito Federal, o Memorial Descritivo dos Perímetros das Zonas e Áreas constantes do Macrozoneamento e o Documento Técnico do PDOT.

**CAPÍTULO II  
DOS OBJETIVOS**

Art. 5º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal tem como objetivos:

I - romper com a segregação sócio-espacial e com o desequilíbrio entre as cidades ou núcleos urbanos do Distrito Federal;

II - ampliar e descentralizar as oportunidades de desenvolvimento das atividades econômicas no território, prevendo espaço para a geração de emprego e renda, priorizando sua localização próxima aos núcleos urbanos;

III - disseminar no território as oportunidades de desenvolvimento econômico oferecidas pelos avanços científicos e tecnológicos;

IV - ampliar a disponibilidade territorial destinada à produção de habitação que atenda aos diferentes níveis de renda da população;

V - definir o potencial de uso e ocupação do solo a partir da sustentabilidade do ambiente;

VI - otimizar a ocupação dos espaços e o uso dos equipamentos públicos urbanos e comunitários instalados, bem como a estrutura viária;

- VII - preservar e valorizar Brasília como capital da República e Patrimônio Histórico Nacional e Cultural da Humanidade;
- VIII - democratizar o acesso à propriedade rural e urbana, promovendo, nos termos da legislação pertinente, a regularização fundiária nas terras públicas rurais produtivas;
- IX - promover a integração da ocupação e do uso do solo do território do Distrito Federal com a região do Entorno;
- X - recuperar para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL E DIRETRIZES SETORIAIS**

Art. 6º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal deverá atender às seguintes estratégias:

- I - promover a constituição de um centro urbano de caráter regional, articulando atividades diversificadas na confluência das cidades de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia e estimulando a instalação de atividades do setor terciário;
- II - ordenar a ocupação territorial no eixo oeste/sudoeste - Guará, Riacho Fundo, Núcleo Bandeirante, Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Recanto das Emas, Gama e Santa Maria -, respeitando as restrições ambientais e de saneamento e otimizando os investimentos em equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- III - reforçar a autonomia de cada cidade, configurando centros locais dotados de equipamentos, serviços, mobiliário urbano e espaços qualificados que garantam urbanidade;
- IV - ocupar e adensar as áreas já urbanizadas do Distrito Federal, preferencialmente à criação de novas áreas de ocupação urbana, considerando estudos que identifiquem a viabilidade do empreendimento quanto às questões de abastecimento de água, esgotamento sanitário, estrutura viária e equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- V - promover a implantação de novas atividades econômicas, preferencialmente no eixo oeste/sudoeste, criando áreas para programas de desenvolvimento econômico e flexibilizando seus usos de acordo com as diretrizes fixadas nos Planos Diretores Locais e no Zoneamento Ecológico-Econômico;
- VI - considerar, como critérios para flexibilização de usos nos Planos Diretores Locais, os níveis de incomodidade e impactos ambientais gerados pelas atividades pretendidas;
- VII - consolidar a ocupação urbana do Plano Piloto, respeitadas as restrições ambientais, de saneamento e de sua condição de Patrimônio Histórico Nacional e Cultural da Humanidade;
- VIII - consolidar a vocação de cultura e lazer do Lago Paranoá com a implantação de atividades em sua orla e a criação de espaços adequados à atividade turística;
- IX - consolidar a ocupação dos núcleos urbanos de Sobradinho, Planaltina, Paranoá, Candangolândia, Cruzeiro e Setores de Habitação Individual Sul e Norte - SHIS e SHIN, respectivamente -, respeitadas as restrições ambientais e de saneamento;
- X - estabelecer as bases territoriais para o desenvolvimento de um programa de regularização dos parcelamentos por meio de diretrizes de uso, levando-se em consideração as condicionantes ambientais;
- XI - restringir a ocupação urbana nas áreas consideradas sensíveis do ponto de vista ambiental e de saneamento nas localidades de Brazlândia, de São Sebastião, dos núcleos urbanos isolados e nas áreas com incidência de parcelamentos nas bacias do Rio São Bartolomeu, do Lago Paranoá e do Rio Maranhão;
- XII - instituir o monitoramento da ocupação territorial e priorizá-lo na região de incidência dos parcelamentos irregulares, à margem oeste do Rio São Bartolomeu e na Bacia do Rio Maranhão;
- XIII - estabelecer áreas de diretrizes especiais para a proteção dos fundos de vale, dos mananciais, das áreas ambientalmente frágeis e das áreas rurais remanescentes;
- XIV - definir zonas de conservação ambiental, conforme orientação dos órgãos competentes, considerando, para efeito da gestão territorial, as diretrizes estabelecidas para as unidades de conservação de proteção integral e para outras áreas de preservação existentes;
- XV - estabelecer diretrizes diferenciadas de uso e ocupação para as zonas rurais, tomando como premissas o cumprimento da função social da terra, as características de aptidão agrícola e tipo de produção agropecuária, os impactos ambientais e a proximidade dos centros urbanos;
- XVI - estimular a produção na pequena propriedade, principalmente na de produção familiar;
- XVII - equilibrar a localização de atividades econômicas no território, reservando para as áreas ambientalmente mais sensíveis a possibilidade de instalação de atividades relacionadas ao desenvolvimento científico e tecnológico e da indústria intensiva de conhecimento, respeitando a capacidade de suporte dessas áreas;



XVIII - estimular o agroturismo e o turismo ecológico no Distrito Federal;

XIX - estabelecer uma política urbana a ser integrada com as cidades conurbadas do Entorno, especialmente no que se refere a transportes, gestão dos recursos hídricos, tratamento de resíduos, controle ambiental, parcelamento do solo e implantação de áreas de desenvolvimento econômico;

XX - manter a destinação para atividades econômicas das áreas constantes do Plano Diretor de Áreas Econômicas - PDAE;

XXI - exigir das empresas exploradoras de recursos naturais não renováveis a recuperação das áreas degradadas por suas atividades.

Art. 7º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal estabelece as seguintes diretrizes setoriais de ordenamento territorial relacionadas aos transportes e à malha viária:

I - adoção de uma rede de transportes integrada nas diversas modalidades, com a definição de eixos estruturais prioritários ao transporte coletivo;

II - otimização dos investimentos já realizados, viabilizando a implantação do metrô como parte da rede de transportes integrados;

III - compatibilização da operação dos sistemas de transportes do Distrito Federal com aqueles que atendam a demandas originadas no seu entorno, para a máxima racionalidade na prestação dos serviços e redução dos custos;

IV - compatibilização dos projetos de transportes com o uso e a ocupação do solo, adequando-os ao desenvolvimento urbano e à preservação do meio ambiente.

Art. 8º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal estabelece as seguintes diretrizes setoriais de ordenamento territorial relacionadas ao saneamento básico e ambiental:

I - melhoria dos padrões de atendimento à população quanto a abastecimento de água, drenagem pluvial, esgotamento sanitário e industrial, coleta, tratamento e disposição final de resíduos sólidos;

II - adoção de medidas de controle ambiental e de despoluição dos corpos hídricos, respeitando a capacidade de suporte de corpos receptores, em especial a do Lago Paranoá e a dos mananciais que abastecem as cidades e suas bacias de drenagem;

III - definição de novos mananciais para abastecimento de água que atendam ao acréscimo populacional a médio e longo prazos;

IV - adoção de medidas de defesa ambiental contra a contaminação dos cursos de água por lançamento de esgotos hospitalares, industriais, residenciais e de outras fontes, com ou sem prévio tratamento;

V - adoção de medidas de defesa ambiental contra a contaminação das águas subterrâneas por esgotos, efluentes industriais, defensivos agrícolas e outras fontes;

VI - adoção de medidas que garantam a implantação dos sistemas de drenagem pluvial, permitindo a infiltração da água no solo como elemento mantenedor das condições ambientais do ciclo hidrológico;

VII - definição de áreas para transbordo, tratamento, processamento e disposição final de resíduos sólidos, obedecendo às diretrizes e condicionantes ambientais.

Art. 9º O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal estabelece as seguintes diretrizes setoriais de ordenamento territorial relacionadas aos assentamentos humanos e à habitação:

I - estabelecimento de normas próprias de uso e ocupação do solo, simplificando as regras relativas aos parâmetros urbanísticos e de edificação nas áreas de loteamentos expressamente declaradas de interesse social pelo Poder Executivo;

II - ocupação preferencial de vazios urbanos e áreas intersticiais urbanas, mediante a produção de lotes ou conjuntos habitacionais, respeitadas as restrições ambientais, em especial quanto ao abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Art.10. O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal estabelece as seguintes diretrizes setoriais de ordenamento territorial relacionadas ao desenvolvimento econômico:

I - exploração das potencialidades e vocações econômicas do território, mediante colaboração e parceria com os Estados e Municípios que integram a região do Entorno;

II - promoção do desenvolvimento econômico sustentável do Distrito Federal com a instalação de empresas de alto valor agregado e de tecnologia de ponta e as de elevado índice de absorção de mão-de-obra, a conservação e ampliação da infra-estrutura econômica e a utilização de parceria com a iniciativa privada;

III - atribuição de papel determinante ao setor agropecuário como uma das alternativas para a dinamização da economia

local;

IV- incremento do setor terciário na economia do Distrito Federal de forma a atrair investimentos internos e externos, priorizando as microempresas, as pequenas e as médias empresas;

V- estímulo ao desenvolvimento de projetos compatíveis com as potencialidades turísticas, de lazer, cultura e educação, capazes de irradiar efeitos dinamizadores para toda a região;

VI - incentivo à substituição da prática da monocultura por práticas mais diversificadas, que possibilitem maior geração de empregos.

## TÍTULO II DO MACROZONEAMENTO

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 11. Fica instituído o Macrozoneamento do Distrito Federal com a divisão de seu território nas seguintes zonas:

I - Zona Urbana de Dinamização;

II - Zona Urbana de Consolidação;

III - Zona Urbana de Uso Controlado;

IV - Zona Rural de Dinamização;

V - Zona Rural de Uso Diversificado;

VI - Zona Rural de Uso Controlado;

VII - Zona de Conservação Ambiental.

§ 1º Entende-se por zona a porção territorial sujeita aos mesmos critérios e diretrizes relativos ao uso e à ocupação do solo.

§ 2º Os limites físicos das zonas de que trata o *caput* obedecem, entre outros, aos seguintes critérios:

I - setores censitários;

II - sub-bacias hidrográficas;

III - unidades de conservação;

IV - barreiras geográficas;

V - Rezoneamento e Zoneamento das Áreas de Proteção Ambiental das Bacias do Rio São Bartolomeu e do Rio Descoberto.

Art.12. Sobrepoem-se às zonas objeto do Macrozoneamento as seguintes áreas de diretrizes especiais:

I - Área Especial de Proteção;

II - Área de Monitoramento Prioritário;

III - Área do Centro Regional a ser dinamizada.

Parágrafo único. Entendem-se por áreas de diretrizes especiais as porções territoriais que exigem parâmetros e diretrizes de uso e ocupação do solo diferenciados e preponderantes sobre aqueles das zonas nas quais se inserem.

Art. 13. A Zona Urbana de Consolidação, a Zona Urbana de Uso Controlado e a Zona Rural de Uso Controlado devem respeitar, dentre outras, as diretrizes de ocupação territorial estabelecidas por Zoneamento ou Rezoneamento para as Unidades de Conservação que as englobam.

Art.14. A ocupação das zonas urbanas incidentes sobre a Bacia do Lago Paranoá só poderá ocorrer a partir de um planejamento global que especifique a população prevista e a localização dos empreendimentos urbanísticos em consonância com a capacidade de suporte da Bacia, cujos fatores limitantes serão definidos pelo Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Distrito Federal.

Parágrafo único. Os fatores limitantes definidos pelo Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Distrito Federal subsidiarão o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN nas decisões sobre novas ocupações.

Art.15. A normatização dos usos disposta nos Planos Diretores Locais terá como base critérios de incomodidade definidos a partir da análise, dentre outros, de condicionantes ambientais, da capacidade dos equipamentos públicos urbanos e comunitários e do sistema viário.

Parágrafo único. Nas áreas objeto de tombamento serão respeitados os critérios específicos estabelecidos pela respectiva legislação.

Art.16. Nas áreas de recarga de aquíferos será respeitado o limite máximo permitido de impermeabilização do solo, a ser definido pelos órgãos competentes.

Art.17. A ocupação da Zona Urbana de Uso Controlado incidente na Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio Descoberto estará condicionada às diretrizes dos órgãos supervisores desta unidade de conservação, à legislação vigente e aos planos de proteção produzidos para a Bacia.

Art.18. A delimitação das Zonas e Áreas de Diretrizes Especiais referidas nos arts. 11 e 12 consta do documento Memorial Descritivo dos Perímetros das Zonas e Áreas objeto do Macrozoneamento.

## CAPÍTULO II DAS ZONAS URBANAS

### Seção I Da Zona Urbana de Dinamização

Art.19 A Zona Urbana de Dinamização compreende a área já urbanizada e aquela que será urbanizada como de expansão urbana prioritária.

*§ 1º A Zona referida no caput corresponde à área localizada no eixo oeste/sudoeste, incluída a área ao sul da BR-251, entre o Ribeirão Saia Velha e o limite da Área de Monitoramento Prioritário e o prolongamento da DF-140; as localidades de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Guará e Trecho 3 do Setor de Mansões Park Way; as áreas urbanas do Núcleo Bandeirante, do Riacho Fundo, do Gama, de Santa Maria, do Recanto das Emas; e a área situada a leste da DF-001, entre a DF-095 e as proximidades do Córrego Cana do Reino. **Publicado no DODF de 26.12.1997 - Vetado pelo Governador e mantido pela CLDF.***

§ 2º Na Zona Urbana de Dinamização será:

I - induzida uma nova polarização na dinâmica urbana do Distrito Federal, configurando uma centralização de caráter regional, com a criação de um centro na confluência das cidades de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia;

II - reforçada a autonomia e revitalização da centralidade própria de cada cidade;

III - promovido o desenvolvimento de programas habitacionais;

IV - priorizada a realização de investimentos públicos em infra-estrutura, equipamentos, serviços urbanos e comunitários em geral;

V - promovido o adensamento do uso e da ocupação do solo ao longo da linha do metrô e nas proximidades dela;

VI - promovida a diversificação e flexibilização de usos;

VII - induzida a ocupação de áreas urbanizadas ociosas;

VIII - resguardada a atividade rural existente nas Colônias Agrícolas Vicente Pires, Arniqueira, Vereda da Cruz, Vereda Grande, Águas Claras, Governador e Bernardo Sayão e nos Núcleos Rurais Monjolo, Alagado, Vargem da Bênção, Santa Maria e Taguatinga, nos termos do Art. 31 desta Lei;

IX - respeitada a capacidade de suporte dos corpos hídricos da área, especialmente do Lago Paranoá, como receptores de efluentes;

X - respeitada a capacidade de suporte dos aquíferos subterrâneos dessas áreas, especialmente nas regiões sem rede pública de abastecimento de água.

§ 3º A urbanização da área de expansão urbana prioritária ficará condicionada ao atendimento cumulativo dos seguintes critérios:

I - priorização da ocupação das demais áreas urbanas já parceladas do Distrito Federal;

II - identificação da demanda de habitação por classe de renda;

III - demonstração da capacidade dos sistemas de abastecimento de água e da solução do esgotamento sanitário para atendimento da demanda;

IV - disponibilização de áreas para comércio e prestação de serviço, simultaneamente às unidades para uso residencial pertencentes ao parcelamento;

V - obrigatoriedade de projeto de parcelamento urbano, estudo prévio de impacto ambiental, registro do parcelamento no cartório de registro de imóveis e implantação dos equipamentos públicos urbanos;

VI - compatibilização com os sistemas viário e de transportes;

VII - obediência, no dimensionamento dos equipamentos comunitários, às disposições da legislação em vigor, bem como aos planos e diretrizes setoriais das áreas afetadas;

VIII - observância das ações, dos programas e dos projetos prioritários para a área;

IX - provimento e custeio dos equipamentos urbanos e do sistema viário sob a responsabilidade do empreendedor ou loteador;

X - atendimento às limitações inerentes às áreas de recarga de aquíferos, em obediência aos critérios estabelecidos pelo Sistema de Gerenciamento Integrado dos Recursos Hídricos do Distrito Federal.

§ 4º Os programas de interesse social, no tocante à urbanização das áreas de expansão urbana, deverão conter, no mínimo, a definição da população a ser atendida e a definição dos critérios de acesso, com a divulgação dos parâmetros utilizados.

§ 5º *Serão regularizados os parcelamentos com características ou utilização urbanas existentes até a data de publicação desta Lei na Zona Urbana de Dinamização, inclusive os inseridos em Núcleos Rurais, Vilas e Colônias Agrícolas, nos termos da legislação vigente, em especial da Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995, devendo a Fundação Zoobotânica, se for o caso, devolver a gestão dessas áreas à Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP no prazo máximo de 60 ( sessenta ) dias a contar da publicação desta Lei. **Publicado no DODF de 14.03.1997 - Vetado pelo Governador e mantido pela CLDF.***

§ 6º Fica definida uma faixa *non aedificandi* de 100 (cem) metros de largura no limite da Zona Urbana de Dinamização com o Parque Nacional de Brasília.

## **Seção II**

### **Da Zona Urbana de Consolidação**

Art. 20. Zona Urbana de Consolidação é aquela na qual a ocupação deve considerar as restrições do estabelecido para as áreas de preservação do conjunto urbanístico do Plano Piloto de Brasília, tombado como Patrimônio Histórico Nacional e Cultural da Humanidade; das peculiaridades ambientais das Áreas de Proteção Ambiental do Lago Paranoá e das Bacias Gama e Cabeça de Veado; e de saneamento para as áreas de Sobradinho, Planaltina e as circunscritas na Bacia do Lago Paranoá.

§ 1º Esta Zona compreende as localidades de Brasília - inclusive Vila Planalto -, Cruzeiro, Candangolândia, parte do Núcleo Bandeirante referente aos trechos 1 e 2 do Setor de Mansões Park Way - SMPW, Setores de Habitação Individual Sul e Norte - SHIS e SHIN, Paranoá, Planaltina e Sobradinho.

§ 2º Na Zona Urbana de Consolidação será:

I - consolidado o Plano Piloto de Brasília como centro de caráter regional e nacional, Capital da República e Patrimônio Cultural da Humanidade, respeitadas as definições e critérios constantes do Decreto nº 10.829, de 14 de outubro de 1987, republicado em 23 de outubro de 1987, e da Portaria nº 314, de 08 de outubro de 1992, do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN;

II - incentivadas as atividades de turismo, lazer, cultura e educação por meio de parcerias com o setor privado;

III - respeitada a capacidade de suporte dos corpos hídricos, especialmente do Lago Paranoá, como corpos receptores de efluentes;

IV - reforçada a autonomia e revitalização da centralidade própria de cada cidade;

V - considerada a flexibilização e a diversificação de usos na consolidação das funções urbanas;

VI - induzida a ocupação das áreas ociosas e com disponibilidade de infra-estrutura;

VII - considerada a limitação de abastecimento de água nas localidades de Planaltina e Sobradinho.

§ 3º O Poder Executivo deverá implementar, preferencialmente, o disposto no inciso VI do § 2º deste artigo no setor Noroeste, na Estrada Parque Indústria e Abastecimento, nas áreas do Centro de Atividades do Lago Norte, na orla do Lago Paranoá e nos lotes e projeções não ocupados da Zona Urbana de Consolidação.

## **Seção III**

### **Da Zona Urbana de Uso Controlado**

Art. 21. A Zona Urbana de Uso Controlado é aquela de uso predominantemente habitacional, de baixa densidade, sujeita a critérios específicos de ocupação, na qual se desestimulará a expansão do uso urbano em razão, principalmente, de restrições ambientais.

§ 1º O uso referido no *caput* respeitará os zoneamentos das unidades de conservação e limitar-se-á, na Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, às Zonas de Uso Intensivo previstas no incisos VIII e IX do art. 3º da Lei nº 1.149, de 11 de julho de 1996.

§ 2º A Zona Urbana de Uso Controlado compreende a região do Taquari, os núcleos urbanos de São Sebastião e Brazlândia, as áreas de concentrações urbanas no Vale do Rio São Bartolomeu, os núcleos urbanos isolados do Vale do Amanhecer, as comunidades da região da Fercal existentes ao longo da DF-150 e as antigas agrovilas dos Combinados Agrourbanos I e II - CAUB I e II.

§ 3º Na Zona Urbana de Uso Controlado será:

I - permitido o uso predominantemente habitacional com comércio local e equipamentos públicos comunitários inerentes à ocupação;

II - **ALTERADO** - (Redação Original)  
*adotada forma de parcelamento que garanta densidade bruta de, no máximo, cinquenta habitantes por hectare, à exceção das antigas agrovilas dos Conglomerados Agrourbanos I e II - CAUB I e II, do Vale do Amanhecer, dos núcleos urbanos de Brazlândia e São Sebastião, da área de expansão urbana de Sobradinho, do conjunto de ocupações residenciais da Granja do Torto e das áreas definidas pelas Leis Complementares nº 41, de 17 de novembro de 1997, e nº 46, de 21 de novembro de 1997;* **(Nova Redação - Lei Complementar nº 80, de 03 de fevereiro de 1998)**

III - desenvolvido um programa para solucionar os parcelamentos irregulares, implicando regularização ou desconstituição, por conjunto de parcelamentos em áreas públicas e privadas, com a participação das associações que representam as comunidades atingidas, da Câmara Legislativa do Distrito Federal e do Poder Executivo local;

IV - elaborado projeto definitivo para ocupação do setor Taquari e áreas adjacentes constantes desta Zona, levando-se em consideração, entre outros aspectos, o ambiental;

V - efetivada a expansão urbana do Paranoá;

VI - respeitada a capacidade de suporte dos corpos hídricos da área, especialmente do Lago Paranoá, como receptor de efluentes;

VII - priorizada a implantação de área nas proximidades de Sobradinho e Planaltina para a instalação de atividades econômicas geradoras de emprego e renda;

VIII - respeitada a capacidade de suporte no uso de águas subterrâneas, de acordo com as recomendações dos órgãos competentes.

§ 4º No projeto previsto no inciso IV do § 3º deste artigo deverá ser incluída a organização de Área de Inovação Tecnológica, considerando os seguintes aspectos e características:

I - espaço físico adequado para a implantação e expansão de instituições de ensino e pesquisa e de empresas produtoras de bens e serviços de conhecimento, como aqueles associados à informática, biotecnologia, novos materiais, microeletrônica, eletrônica, optoeletrônica, agroindústria e engenharia do conhecimento;

II - proximidade física destas instituições e empresas à Universidade de Brasília e a outras instituições de ensino e pesquisa;

III - facilidade de acesso e possibilidade de desenvolvimento de concepções inovadoras de geração e uso de energia, transportes e outros sistemas de infra-estrutura;

IV - paisagismo e concepções arquitetônicas integrados às condições de preservação e características físico-ambientais da área.

§ 5º As atividades industriais e agroindustriais que venham a se instalar na Zona Urbana de Uso Controlado deverão ser devidamente analisadas pelos órgãos competentes quanto à geração de impactos urbanísticos e ambientais.

§ 6º A Zona Urbana de Uso Controlado deverá ser objeto de estudos específicos de saneamento básico, em consonância com o Plano Diretor de Água e Esgotos e com o Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Distrito Federal, tendo em vista o uso do solo e a regularização ou desconstituição dos parcelamentos, ouvidos os órgãos supervisores das unidades de conservação nela inseridas e as entidades representativas das comunidades atingidas.

Art. 22. A ocupação da Zona Urbana de Uso Controlado obedecerá, no mínimo, aos seguintes critérios:

I - nas Áreas de Proteção Ambiental das Bacias dos Rios São Bartolomeu e Descoberto, o uso urbano dar-se-á de acordo com as restrições e limites físicos constantes das diretrizes de uso do Zoneamento e Rezoneamento das respectivas Áreas de Proteção Ambiental, com a legislação vigente e com os planos de proteção existentes para a Bacia;

II - a análise dos parcelamentos não regularizados, situados na Zona de que trata este artigo obedecerá ao disposto no art. 32 das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal;

III - as áreas urbanas de propriedade pública não serão alienadas enquanto não parceladas;

IV - a ocupação das áreas públicas urbanas da Zona Urbana de Uso Controlado ocorrerá, preferencialmente, após a ocupação das áreas públicas urbanas da Zona Urbana de Dinamização;

*V - nos parcelamentos a serem regularizados, se inexistentes os equipamentos urbanos, estes serão projetados e executados pelo loteador, empreendedor ou por associação de adquirentes de lotes, respeitada a densidade e os demais índices urbanísticos a serem fixados nos Planos Diretores Locais, de acordo com os recursos hídricos comprovadamente disponíveis, as possibilidades de disposição dos esgotos sanitários e pluviais e as limitações e condicionantes ecológicas, ambientais e urbanísticas; **Publicado no DODF de 14.03.1997 - Vetado pelo Governador e mantido pela CLDF.***

*VI - nos casos em que a regularização dos parcelamentos ocorra antes da edição da lei da aprovação do respectivo Plano Diretor Local, os critérios de ocupação e uso serão fixados por lei, fundamentada por estudos de viabilidade técnica que justifiquem a ocupação proposta e atendam, pelo menos, às exigências dispostas no inciso anterior; **Publicado no DODF de 14.03.1997 - Vetado pelo Governador e mantido pela CLDF.***

VII - na hipótese de urbanização ou regularização de parcelamentos em área de propriedade privada, o provimento e o custeio dos equipamentos urbanos e do sistema viário serão de responsabilidade do empreendedor, do loteador ou dos adquirentes de lotes.

### **CAPÍTULO III DAS ZONAS RURAIS**

#### **Seção I Da Zona Rural de Dinamização**

Art. 23. A Zona Rural de Dinamização é aquela com atividade agropecuária consolidada, na qual serão incentivados usos intensivos e a verticalização da produção.

§ 1º Entende-se por verticalização da produção toda ação que objetive valorizar o trabalho e o trabalhador, viabilizando processos que permitam a produção, o beneficiamento e a comercialização oportuna de produtos da agricultura familiar.

§ 2º A Zona Rural de Dinamização compreende o Vale do Rio Preto.

§ 3º Na Zona Rural de Dinamização será:

I - mantido e incentivado o uso rural produtivo, sendo permitida a instalação de atividades agroindustriais, de agroturismo e de ecoturismo;

II - efetivado o assentamento ou reassentamento de pequenos produtores e agricultores, considerada a situação de ocupação e de produção das terras públicas;

III - respeitada a capacidade de suporte da bacia hidrográfica e as diretrizes do Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Distrito Federal.

#### **Seção II**

##### **Da Zona Rural de Uso Diversificado**

Art. 24. A Zona Rural de Uso Diversificado é aquela na qual poderá ser permitida, além do uso agropecuário, a instalação de atividades agroindustriais e de lazer.

§ 1º A Zona Rural de Uso Diversificado compreende as bacias hidrográficas do Ribeirão Ponte Alta e do Rio Melchior e parte do Vale do Rio São Bartolomeu.

§ 2º Na Zona Rural de Uso Diversificado será:

I - regularizada, quando possível, a situação dos ocupantes de terras rurais públicas com exploração agropecuária, nos termos da legislação pertinente;

II - permitida a alteração de usos além das atividades agropecuárias, desde que compatíveis com o uso rural e a legislação pertinente;

III - proibido o parcelamento em glebas que resultem inferiores a 2 (dois) hectares;

IV - permitido, mediante proposição aprovada pelo Poder Legislativo, o parcelamento em glebas de área mínima de 2 (dois) hectares em terras comprovadamente sem capacidade produtiva, para uso de sítios de recreio, obedecida a legislação pertinente.

§ 3º As atividades previstas na Zona Rural de Uso Diversificado deverão ser devidamente autorizadas pelos órgãos competentes.

#### **Seção III**

##### **Da Zona Rural de Uso Controlado**

Art. 25. A Zona Rural de Uso Controlado é aquela de atividade agropecuária consolidada que, em função da necessidade de preservação de seus mananciais e de seu grau de sensibilidade ambiental, terá seu uso restringido.

§ 1º A Zona Rural de Uso Controlado se divide em:

I - Zona Rural de Uso Controlado I, que compreende parte do Vale do Rio São Bartolomeu, na respectiva Área de Proteção Ambiental;

II - Zona Rural de Uso Controlado II, que compreende o Vale do Rio Maranhão, ao norte do Distrito Federal;

III - Zona Rural de Uso Controlado III, que compreende a região do Projeto Integrado de Colonização Alexandre Gusmão - PICAG, localizado na Área de Proteção Ambiental do Rio Descoberto; a região do Núcleo Rural do Pípiripau e as regiões do Núcleo Hortícola Suburbano de Vargem Bonita - NHSVB, das Granjas do Ipê e do Riacho Fundo e da Fazenda Sucupira, localizadas na Bacia do Lago Paranoá.

§ 2º Na Zona Rural de Uso Controlado:

I - será garantido o uso agropecuário, preservada a qualidade dos mananciais, de acordo com as diretrizes do Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Distrito Federal;

II - poderá ser incentivada, se for o caso, a exploração do agroturismo e do turismo ecológico por meio da elaboração de projeto especial e implantação de infra-estrutura básica, permitida a parceria com a iniciativa privada;

III - será exigida a recuperação, pelas empresas exploradoras de recursos naturais não renováveis, das áreas degradadas por suas atividades.

Art. 26. Nas Zonas Rurais de Uso Controlado II e III será proibido o parcelamento do solo que resulte em glebas inferiores a 5 (cinco) hectares.

§ 1º Nas Áreas de Proteção de Mananciais localizadas na Zona Rural de Uso Controlado III é vedado qualquer parcelamento.

§ 2º Todas as atividades potencialmente poluidoras já existentes na Zona Rural de Uso Controlado III providenciarão a execução dos respectivos Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA para fins de regularização e adotarão as medidas cabíveis de prevenção.

§ 3º Serão admitidos, para fins de regularização fundiária, os parcelamentos existentes até a data da publicação desta Lei, em glebas inferiores a 5 (cinco) hectares, desde que superiores a 2 (dois) hectares, obedecido o disposto no Art. 28.

Art. 27. A ocupação das áreas abrangidas pelas Áreas de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu, do Rio Descoberto e do Cafuringa seguirão as diretrizes estabelecidas nos zoneamentos destas unidades de conservação e na legislação pertinente.

#### **Seção IV**

##### **Da Zona de Conservação Ambiental**

Art. 28. A Zona de Conservação Ambiental é definida pelo seu caráter de intangibilidade, por encerrar ecossistemas de grande relevância ecológica e demais atributos especiais, merecendo tratamento visando à sua preservação, conservação ou recuperação.

§ 1º A Zona de Conservação Ambiental compreende o Parque Nacional de Brasília, a Estação Ecológica de Águas Emendadas, a Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE dos Córregos Capetinga e Taquara, a Reserva Ecológica do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a Estação Ecológica do Jardim Botânico de Brasília, a ARIE do Santuário de Vida Silvestre do Riacho Fundo, a Reserva Ecológica do Guará, a Reserva Ecológica do Gama, o Parque Boca da Mata e a ARIE Cerradão.

§2º Estas áreas são regidas por legislação específica.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS**

#### **Seção I**

##### **Da Área Especial de Proteção**

Art. 29. A Área Especial de Proteção, conforme disposto no parágrafo único do art. 12 desta Lei, é aquela que apresenta situações diversas de proteção e fragilidade ambientais.

Parágrafo único. A Área Especial de Proteção se divide em:

I - Áreas de Proteção de Mananciais;

II - Áreas Rurais Remanescentes;

III - Áreas com Restrições Físico-Ambientais;

IV - Áreas de Lazer Ecológico.

Art. 30. As Áreas de Proteção de Mananciais são aquelas destinadas a conservação, recuperação e manejo das bacias hidrográficas a montante dos pontos de captação da Companhia de Água e Esgotos de Brasília - CAESB, sem prejuízo das atividades e ações inerentes à competência de captar e distribuir água de boa qualidade e em quantidade suficiente para o atendimento da população.

§ 1º Nas Áreas definidas neste artigo e delimitadas no Macrozoneamento será:

I - vedado o parcelamento de solo urbano e rural, à exceção dos parcelamentos regulares já existentes ou com projetos registrados em cartório nas bacias das captações do Ribeirão Contagem, Ribeirão Mestre D'Armas, Córrego Quinze, Córrego Currais, Ribeirão Alagado, Córrego Ponte de Terra, Ribeirão Cachoeirinha e Ribeirão do Gama;

II - restrita a atividade agropecuária aos locais atualmente ocupados, devendo ser implantadas tecnologias de controle ambiental e uso adequado do solo;

III - mantida a existência de maciços florestais, estabelecendo um manejo que permita transformar os homogêneos em heterogêneos;

IV - proibido o lançamento direto e indireto de efluentes;

V - exigido licenciamento ambiental para qualquer atividade potencialmente poluidora, causadora de erosão ou outras formas de degradação ambiental;

VI - vedada a instalação de indústrias poluentes;

VII - vedada a exploração de minerais;

VIII - disciplinado o uso de águas subterrâneas.

§ 2º É proibido o lançamento direto e indireto de efluentes nas áreas que venham a drenar para as Áreas de Proteção de Mananciais.

§ 3º As alterações de uso do solo nas Áreas de Proteção de Mananciais serão submetidas à apreciação dos órgãos gestores das respectivas áreas.

§ 4º As Áreas de Proteção de Mananciais serão disciplinadas por legislação específica e terão como objetivo primordial o planejamento e a gestão das bacias e microbacias hidrográficas nas quais se inserem.

§ 5º Está incluída na Área de Proteção de Manancial a faixa de 125 (cento e vinte e cinco) metros contados a partir da curva de nível 1032 (mil e trinta e dois), cota máxima de inundação do Lago do Descoberto.

Art. 31. As Áreas Rurais Remanescentes são aquelas destinadas a abrigar usos compatíveis com a dinâmica rural, resguardando o uso agropecuário e agroindustrial, visando à preservação dos recursos naturais existentes.

§ 1º As Áreas Rurais Remanescentes compreendem os Núcleos Rurais do Córrego do Palha, Vargem da Bênção, Monjolo, Alagado, Crispim, Santa Maria, Ponte Alta Norte, Taguatinga e Núcleo Bandeirante; as Colônias Agrícolas do Vicente Pires, Samambaia, Arniqueira, Vereda Grande, Vereda da Cruz, Águas Claras, Bernardo Sayão, do IAPI e Governador; as chácaras ao longo dos córregos Jerivá, Cana do Reino, Urubu, Olhos d'Água, Taquari, Capoeira do Bálsamo, Tamanduá, Torto, Mato Seco, Cedro, Cabeceira do Valo e do Ribeirão do Gama; as chácaras do Trecho 3 do Setor de Mansões Park Way; as chácaras da Candangolândia e da Vila São José, em Taguatinga, e outros enclaves rurais em zonas predominantemente urbanas, conforme as poligonais e respectivos memoriais descritivos que passam a integrar esta Lei.

§ 2º Serão permitidas atividades de suporte à atividade rural que não comprometam a preservação dos cursos de água, dos aquíferos subterrâneos e das matas originais remanescentes, de acordo com as diretrizes do Sistema de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Distrito Federal.

§ 3º Quaisquer atividades degradadoras ou poluentes nas Áreas Rurais Remanescentes serão submetidas a licenciamento conforme critérios definidos na legislação ambiental.

§ 4º A área mínima da gleba permitida será de 20.000 (vinte mil) metros quadrados, agricultáveis, exceto aquelas de dimensões inferiores com produção rural existentes na data de publicação desta Lei.

§ 5º Os Planos Diretores Locais estabelecerão os parâmetros que nortearão os planos de utilização das glebas rurais.

§ 6º *Serão regularizadas, observada a legislação pertinente, as áreas com características ou utilização urbanas inseridas nesta categoria existentes até a data de publicação desta Lei, devendo, neste caso, ser a gestão da área devolvida pela Fundação Zoobotânica à TERRACAP no prazo de 60 (sessenta) dias, para a alienação aos ocupantes ou possuidores, conforme o disposto na legislação vigente, em especial na Lei n.º 954, de 17 de novembro de 1995. Publicado no DODF de 14.03.1997 - Vetado pelo Governador e mantido pela CLDF.*

§ 7º As alterações de uso, à exceção daquelas contempladas no parágrafo anterior, serão motivos de lei complementar específica.



Art. 32. As Áreas com Restrições Físico-Ambientais são aquelas cujas características ou proximidade com Zonas de Conservação Ambiental justificam cuidados especiais quanto ao seu uso e ocupação.

§ 1º As Áreas com Restrições Físico-Ambientais compreendem as faixas de tamponamento no entorno de unidades de conservação, bem como as áreas com restrições físicas e bióticas, nas imediações de zonas urbanas.

§ 2º A aprovação dos tipos de uso estará condicionada à análise do órgão gestor da unidade e às recomendações contidas nos Planos Diretores Locais.

Art. 33. As Áreas de Lazer Ecológico são aquelas relativas às unidades de conservação de uso sustentável cuja legislação admita atividades de lazer e educação ambiental.

§ 1º As Áreas de Lazer Ecológico compreendem os parques ecológicos e os monumentos naturais, exceto as cavernas, consideradas áreas de preservação permanente.

§ 2º As Áreas de Lazer Ecológico são regidas por legislação específica.

§ 3º A implantação de infra-estrutura adequada ao acesso e à visitação pública deverá ser estimulada nas Áreas de Lazer Ecológico.

## **Seção II**

### **Da Área de Monitoramento Prioritário**

Art. 34. As áreas da Zona Urbana de Uso Controlado e da Zona Rural de Uso Controlado com maior incidência de parcelamentos irregulares serão objeto de monitoramento prioritário territorial.

## **Seção III**

### **Da Área do Centro Regional**

Art. 35. A Área do Centro Regional, situada na Zona Urbana de Dinamização, deverá ser um marco simbólico e referência espacial de uma Brasília contemporânea, equilibrando e compartilhando com o Plano Piloto suas funções de centralidade regional.

§ 1º A configuração do Centro Regional constituirá fator de indução ao desenvolvimento do quadrante sudoeste do Distrito Federal, ampliando as possibilidades de expansão de atividades econômicas, sociais, culturais e de lazer, além de imprimir-lhe o necessário sentido de urbanidade, priorizando as atividades do setor terciário.

§ 2º A concepção do Centro Regional deverá:

I - valorizar a região, dotando-a dos atributos espaciais necessários para sua efetivação como novo pólo regional; reforçando a centralidade própria de cada cidade; prevendo áreas com características adequadas à implantação de equipamentos regionais comunitários; viabilizando áreas para implantação de atividades econômicas e identificando as potencialidades de meio físico a serem valorizadas e preservadas;

II - efetivar-se por meio de medidas do Poder Público que atraiam investimentos públicos e privados para essa região;

III - definir a aplicação de instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários, indicando áreas onde deverão incidir;

IV - definir estratégias de restrição e controle do tráfego dos veículos, revisão das áreas de estacionamento, utilização de edifícios-garagem, utilização de transportes coletivo e de massa, com o estudo sobre os rebatimentos das alterações do sistema viário nas áreas lindeiras;

V - atender às condicionantes ambientais, notadamente nas áreas de risco de processos erosivos e contaminação hídrica.

§ 3º O Centro Regional deverá ser objeto de um projeto urbanístico que permita:

I - a revitalização do centro de Taguatinga;

II - a incorporação do centro de Águas Claras com o auxílio de estudos sobre a interligação das malhas urbanas atualmente desarticuladas por rodovias, linha de alta tensão, metrô e outras barreiras físicas.

## **TÍTULO III**

### **DAS AÇÕES, PROGRAMAS E PROJETOS PRIORITÁRIOS**

Art. 36. Para o cumprimento dos objetivos e estratégias do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, o Distrito Federal, por meio de seus órgãos e com a colaboração do setor privado, promoverá os seguintes programas, estudos, projetos, obras e operações, sem prejuízo de outros que venham a ser necessários:

I - Programa de Implantação do Centro Regional - a ser criado na Zona Urbana de Dinamização, conforme previsto nos arts. 19 e 35 desta Lei -, com a função de equilibrar e compartilhar com o Plano Piloto a centralidade do Distrito Federal;

II - Programa de Adensamento da Faixa de Domínio do Metrô, por meio de estudos e operações urbanas visando à implantação de empreendimentos, tanto por ações públicas quanto particulares, objetivando obter a ampliação da área de influência deste sistema de transporte;

- III - Programa de Construção de Terminais de Integração para viabilizar a implantação de um sistema tronco-alimentador de transporte coletivo, além de outras alterações a serem introduzidas no Sistema Viário;
- IV - Programa de Regularização Fundiária nas áreas urbanas, visando à ordenação jurídica da posse efetiva da terra, à arrecadação de impostos e à garantia dos respectivos benefícios às populações ali residentes;
- V - Programa de Regularização de Parcelamentos objetivando a legalização da moradia de parte da população do Distrito Federal; a propiciação, para o Poder Executivo, de meios para a arrecadação de impostos nessas áreas; e a integração dos loteamentos que venham a ser regularizados à malha urbana do Distrito Federal;
- VI - implantação de Monitoramento Integrado do Território do Distrito Federal com a adoção de medidas que objetivem a avaliação permanente das tendências de crescimento urbano e ocupação do território, com a participação dos órgãos públicos das áreas de planejamento, meio ambiente, monitoramento e fiscalização no Distrito Federal;
- VII - incremento das Estruturas Administrativas das Administrações Regionais com recursos humanos e tecnológicos; e capacitação de pessoal para o desempenho de ações de monitoramento do território e realização de planejamento setorial das regiões administrativas, como resultado de descentralização governamental, nos termos da lei;
- VIII - Programa Estratégico de Desenvolvimento Integrado da Região do Entorno mediante ações conjuntas dos governos dos Estados de Minas Gerais e Goiás, e da União, enfocando, prioritariamente, o gerenciamento de recursos hídricos da região, programas de saneamento e de monitoramento ambiental, parcelamento do solo, saúde, educação, transporte e segurança pública;
- IX - Programa de Desburocratização Fundiária, que otimize os procedimentos dos órgãos do Distrito Federal envolvidos na disponibilização e implantação de áreas;
- X - Programa de Regularização de Ocupação de Terras Rurais Públicas para a inclusão de áreas agricultáveis ocupadas irregularmente, na ação de concessão de terras para a produção agropecuária;
- XI - Programa de Reassentamento de Agricultores e Produtores Rurais, visando ao cumprimento da função social da propriedade e assegurando qualidade ambiental, por meio da revisão dos critérios empregados nos contratos de arrendamento das terras rurais públicas do Distrito Federal;
- XII - Programa Desenvolvimento das Áreas Rurais do Distrito Federal, por meio de incentivos creditícios e financeiros, prioritariamente, aos microprodutores, pequenos e médios produtores e agricultores rurais assentados em áreas produtivas do Distrito Federal;
- XIII - Programa de Incentivos a Parcerias do Governo com a Iniciativa Privada, com objetivo de viabilizar projetos e ações relativos à implantação da infra-estrutura urbana e de equipamentos;
- XIV - Programa de Implantação de Áreas de Desenvolvimento Econômico, com objetivo de disponibilizar, em curto prazo, áreas para a instalação de atividades econômicas, como instrumento de indução ao desenvolvimento econômico, respeitada a legislação ambiental pertinente;
- XV - Programa de Implantação de Vias de Integração, objetivando interligar os diversos núcleos urbanos e promovendo melhorias nos sistemas viário e estruturador existentes, buscando reduzir as distâncias e facilitar o escoamento da produção agrícola, priorizando a ligação entre o Guará e Taguatinga e entre a DF-47 - Estrada Parque do Aeroporto - e a DF-055 - Estrada Parque Vargem Bonita - até a DF-001 - Estrada Parque Contorno;
- XVI - Programa de Implementação do Sistema de Gerenciamento Integrado dos Recursos Hídricos do Distrito Federal, para identificação, quantificação e qualificação dos recursos hídricos do Distrito Federal, visando a sua gestão integrada;
- XVII - Programa de Gerenciamento Integrado de Resíduos Sólidos, destinado à identificação, quantificação e qualificação dos resíduos sólidos produzidos e à definição das localidades para a sua disposição final, no Distrito Federal;
- XVIII - Programa para Tratamento Sistêmico das Águas Pluviais, com desenvolvimento de estudos para a formulação de ações no serviço de drenagem pluvial no Distrito Federal.

Art. 37. As despesas decorrentes da implantação e implementação dos programas, estudos, projetos, obras e operações constantes do artigo anterior terão dotação orçamentária específica.

**TÍTULO IV  
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DE ORDENAMENTO  
TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 38. São instrumentos da política de desenvolvimento urbano e de ordenamento territorial do Distrito Federal as diversas disposições de planejamento urbano, jurídicas, tributárias, financeiras e de participação popular, necessárias à sua execução, conforme previstas no art. 325 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Art. 39. Os princípios e disposições desta Lei deverão ser observados na seguinte legislação:

- I - Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- II - Código de Edificações e Obras;
- III - Código de Posturas;
- IV - normas específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

**CAPÍTULO II  
DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO URBANO**

**Seção I  
Dos Planos Diretores Locais**

Art. 40. Os Planos Diretores Locais subordinam-se aos princípios estabelecidos neste Plano Diretor, complementam a legislação urbanística, são instrumentos básicos do planejamento e controle do uso e da ocupação das Zonas de categoria urbana do Distrito Federal e têm como objetivos:

- I - regulamentar e detalhar o uso, a ocupação e o parcelamento do solo em cada núcleo urbano do Distrito Federal;
- II - definir intervenções urbanas nas áreas já urbanizadas do Distrito Federal, possibilitando a melhoria da qualidade de vida da população;
- III - definir os parâmetros para a ocupação das áreas de expansão urbana da Zona Urbana de Dinamização, da Zona Urbana de Uso Controlado, da Zona Urbana de Consolidação e das Áreas de Diretrizes Especiais;
- IV - definir as áreas a serem destinadas a programas de interesse social, sendo que as áreas públicas serão reguladas pelo Poder Executivo, em consonância com sua política habitacional;
- V - garantir a participação da comunidade no processo de elaboração, execução e avaliação dos Planos Diretores Locais, por meio de audiências públicas e do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - SISPLAN;
- VI - estabelecer projetos e programas para o desenvolvimento estratégico dos núcleos urbanos, compatibilizando-os com as políticas setoriais;
- VII - definir usos públicos para as áreas verdes públicas dos núcleos urbanos do Distrito Federal, admitindo-se a implantação de equipamentos comunitários de recreação e lazer e assegurando livre acesso à população.

Art. 41. Os Planos Diretores Locais deverão conter, devidamente adaptados às peculiaridades locais, o seguinte:

- I - definição dos problemas de desenvolvimento urbano local e dos objetivos, diretrizes e estratégias para o seu tratamento, contendo no mínimo:
  - a) identificação dos equipamentos públicos urbanos e comunitários;
  - b) capacidade dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário e de drenagem;
  - c) avaliação das ocupações das áreas públicas;
  - d) avaliação da capacidade dos sistemas viário e de circulação de pedestres;
  - e) mapas temáticos ilustrativos dos itens relacionados nas alíneas anteriores;
  - f) diagnóstico sócio-econômico da população;
  - g) diagnóstico ambiental e fundiário do território.
- II - proposta contendo textos e mapas com justificativas e definições sobre:
  - a) classificação e especificação dos usos e critérios para a instalação de atividades e índices urbanísticos a serem utilizados, devidamente mapeados;
  - b) estruturas básicas do sistema de circulação de veículos e pedestres;

- c) definição dos eixos estruturais prioritários ao transporte coletivo;
- d) locais a proteger, de especial interesse histórico, urbanístico, paisagístico e ambiental;
- e) principais programas e projetos que viabilizem as propostas de intervenção nos espaços urbanos;
- f) áreas prioritárias onde serão aplicados os diversos instrumentos da política de desenvolvimento urbano e ambiental;
- g) equipamentos públicos urbanos e comunitários a serem implantados, especialmente a capacidade do sistema de abastecimento de água.

## **Seção II**

### **Do Parcelamento do Solo Urbano**

Art. 42. O parcelamento do solo urbano no Distrito Federal será disposto em lei específica e complementarará os princípios estabelecidos neste Plano Diretor, com o objetivo de:

I - definir as normas e diretrizes para o parcelamento do solo urbano, determinando os princípios e as restrições urbanísticas e ambientais a serem respeitadas;

II - dispor sobre os procedimentos para a aprovação, o licenciamento e o registro dos parcelamentos promovidos por pessoas físicas e jurídicas, de direito público e privado, interessadas em parcelar o solo;

III - possibilitar o estabelecimento de padrões diferenciados de parcelamentos para atendimento das diversas atividades;

IV - fixar as penalidades correspondentes às infrações decorrentes da inobservância dos preceitos estabelecidos pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 43. Os Planos Diretores Locais identificarão as áreas passíveis de parcelamento.

## **CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS**

### **Seção I**

#### **Do Cumprimento da Função Social da Propriedade**

Art. 44. Os Planos Diretores Locais estabelecerão as áreas nas quais será exigida do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado a promoção de seu adequado aproveitamento.

Art. 45. O Sistema de Informação Territorial e Urbana - SITURB manterá controle permanente dos imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados nas zonas urbanas do Distrito Federal.

### **Seção II**

#### **Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Art. 46. O Poder Público poderá, na forma da lei, outorgar de forma onerosa o direito de construir, mediante cobrança pelo aumento do potencial construtivo do terreno.

Art. 47. A outorga onerosa do direito de construir será preferencialmente utilizada na Zona Urbana de Dinamização e na Zona Urbana de Consolidação.

Art. 48. Os Planos Diretores Locais ou leis específicas determinarão o acréscimo do potencial construtivo do terreno e as áreas nas quais será aplicado o instrumento da outorga onerosa do direito de construir.

### **Seção III**

#### **Da Outorga Onerosa da Alteração de Uso**

Art. 49. O Poder Executivo, mediante lei específica, poderá outorgar de forma onerosa a alteração de uso.

Art. 50. Para os fins de aplicação da outorga onerosa da alteração de uso, considera-se alteração do uso a modificação ou a extensão dos usos previstos para o terreno vigentes até a data de publicação desta Lei.

Art. 51. A outorga onerosa da alteração de uso será preferencialmente utilizada na Zona Urbana de Dinamização e na Zona Urbana de Consolidação.

Art. 52. Os Planos Diretores Locais ou leis específicas determinarão os usos permitidos e as áreas nas quais será aplicado o instrumento da outorga onerosa da alteração de uso.

**TÍTULO V**  
**DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL**

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 53. O Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - SISPLAN é o conjunto dos órgãos e sua forma de interação no processo de planejamento e gestão das cidades e do território do Distrito Federal.

Art. 54. O Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - SISPLAN, em consonância com o disposto na Lei Orgânica do Distrito Federal, tem por finalidade básica a promoção do desenvolvimento do território com vistas à melhoria da qualidade de vida e ao equilíbrio ecológico do Distrito Federal, mediante ações voltadas para:

I - manter permanente articulação e compatibilização entre as diversas políticas setoriais e o ordenamento territorial;

II - assegurar a compatibilidade entre os instrumentos que compõem o planejamento governamental - o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual, o Plano de Desenvolvimento Econômico e Social e o Zoneamento Ecológico -Econômico - ZEE - e as diretrizes fixadas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal e os Planos Diretores Locais;

III - promover medidas necessárias à cooperação e articulação das ações pública, privada e da população em geral no território do Distrito Federal;

IV - buscar o aperfeiçoamento e a modernização do instrumental técnico e legal e dos procedimentos administrativos, objetivando maior eficácia na execução da política de ordenamento territorial, urbano e ambiental;

V - buscar formas de articulação e cooperação entre o Distrito Federal e os Estados de Goiás e Minas Gerais para o encaminhamento de ações integradas junto aos municípios que compõem a Região do Entorno do Distrito Federal, no que se refere às questões de ordenamento territorial;

VI - promover a ação contínua e integrada do Governo do Distrito Federal para a fiscalização e o acompanhamento da ocupação territorial;

VII - acompanhar o desenvolvimento, a implementação e a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e dos Planos Diretores Locais.

Art. 55. Fazem parte do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal:

I - o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal -CONPLAN, como órgão superior;

II - a Secretaria de Obras, como órgão central;

III - o Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF, como órgão executivo;

IV - os órgãos e entidades do Poder Executivo associados direta ou indiretamente ao ordenamento territorial e urbano, como órgãos setoriais;

V - as Administração Regionais, como órgãos locais.

Art . 56. O Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN é o órgão auxiliar da Administração na formulação, acompanhamento e atualização das diretrizes e dos instrumentos de implementação da política de ordenamento territorial e urbano.

§ 1º A função de Secretaria Executiva do CONPLAN será exercida pelo Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF.

§ 2º O CONPLAN será subsidiado por Câmaras Técnicas para o tratamento de temas específicos relativos ao uso e à ocupação territorial.

Art. 57. Compete ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN , órgão superior do SISPLAN:

I - aprovar a política de ordenamento territorial e urbano;

II - aprovar, no âmbito do Poder Executivo, os Planos Diretores Locais e suas respectivas revisões;

III - aprovar a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial;

IV - acompanhar e viabilizar a implementação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal e dos Planos Diretores Locais;

V - examinar, originariamente, questões relacionadas ao uso e à ocupação do solo do Distrito Federal;

VI - deliberar, quando solicitado pelos Conselhos Locais de Planejamento, sobre questões relacionadas ao uso e ocupação do solo do Distrito Federal;

VII - dispor sobre a forma de condução, discussão e participação popular na elaboração e revisão dos Planos Diretores Locais e nas revisões do Plano Diretor de Ordenamento Territorial;

VIII - apreciar em grau de recurso matérias objeto de análise e deliberação dos Conselhos Locais de Planejamento;

IX - analisar e deliberar, no âmbito da competência do Poder Executivo, sobre os casos omissos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, nos Planos Diretores Locais, no Código de Edificações, no Código de Posturas e na legislação referente ao ordenamento territorial e urbano e parcelamento do solo urbano;

X - analisar e manifestar-se sobre propostas de alteração dos limites ou criação de novas Regiões Administrativas;

XI - examinar a compatibilidade entre a execução das políticas setoriais e as diretrizes dos planos territoriais e urbanos no que se refere às questões de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano, propondo medidas e ajustes necessários;

XII - acompanhar a aplicação dos recursos destinados ao desenvolvimento territorial e urbano;

XIII - supervisionar a ação de fiscalização e acompanhamento da ocupação territorial do Distrito Federal;

XIV - criar e dissolver Câmaras Técnicas;

XV - elaborar seu regimento interno e o de suas Câmaras Técnicas, para homologação pelo Chefe do Poder Executivo;

XVI - opinar sobre projetos de lei a serem encaminhados à Câmara Legislativa do Distrito Federal, nos termos da Lei nº 245, de 27 de março de 1992;

XVII - deliberar sobre parcelamento do solo urbano e, em caso favorável, submetê-lo à aprovação do Chefe do Poder Executivo.

Art. 58. O CONPLAN será presidido pelo Governador do Distrito Federal, sendo sua composição definida por lei específica, de iniciativa do Poder Executivo.

Art. 59. O CONPLAN reunir-se-á com o Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal, com o Conselho de Habitação e Saneamento e demais conselhos do Distrito Federal, quando necessário, para deliberar sobre matérias que envolvam competências comuns.

Art. 60. Os Conselhos Locais de Planejamento Territorial e Urbano - CLP, criados em cada Região Administrativa do Distrito Federal, são órgãos auxiliares da Administração nas discussões, análises e no acompanhamento das questões relativas ao Planejamento Territorial e Urbano.

Parágrafo único. A composição e a competência dos conselhos referidos neste artigo serão disciplinadas por lei específica.

Art. 61. Compete à Secretaria de Obras, como órgão central do SISPLAN:

I - propor a política de ordenamento territorial e urbano;

II - coordenar as atividades dos órgãos membros do SISPLAN no que se refere às questões de ordenamento territorial.

Art. 62. Compete ao Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, órgão executivo do SISPLAN:

I - fornecer subsídios ao órgão central do SISPLAN para proposição da política de ordenamento territorial e urbano;

II - elaborar, coordenar e propor as revisões do Plano Diretor de Ordenamento Territorial;

III - elaborar, coordenar e propor revisões dos Planos Diretores Locais, em conjunto com as Administrações Regionais;

IV - executar, em conjunto com os demais órgãos, a política e as diretrizes de desenvolvimento territorial e urbano;

V - elaborar, apreciar e encaminhar propostas de alteração na legislação urbanística e edilícia;

VI - monitorar e fiscalizar o cumprimento das normas referentes ao ordenamento territorial e urbano do Distrito Federal;

VII - assessorar o CONPLAN e prestar-lhe apoio técnico e administrativo;

VIII - examinar os projetos de parcelamentos do solo urbano do Distrito Federal com vistas à apreciação do CONPLAN;

IX - acompanhar a elaboração do orçamento anual do Distrito Federal, objetivando a compatibilidade do Zoneamento Ecológico-Econômico, do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e dos Planos Diretores Locais com o Plano Plurianual e a Lei de Diretrizes Orçamentárias.

Art. 63. Compete aos órgãos setoriais do SISPLAN a proposição de políticas referentes ao ordenamento territorial e urbano do Distrito Federal com reflexo em sua área de competência.

Art. 64. Compete a cada Administração Regional, como órgão local do SISPLAN:

- I - elaborar e propor revisões dos Planos Diretores Locais em conjunto com o órgão executivo do SISPLAN;
- II - sugerir ao órgão executivo do SISPLAN propostas de alteração da legislação urbanística e edilícia;
- III - monitorar e fiscalizar, sem prejuízo da atuação de outros órgãos, o uso e ocupação do solo estabelecido nos Planos Diretores Locais e na legislação pertinente;
- IV - propor a localização e a implantação de equipamentos comunitários no âmbito de seu território;
- V - inserir no orçamento anual de sua Região Administrativa previsão de recursos necessários à implementação dos Planos Diretores Locais, bem como para o Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal - SITURB.

## **CAPÍTULO II**

### **DO SISTEMA DE INFORMAÇÃO TERRITORIAL E URBANA DO DISTRITO FEDERAL**

Art. 65. O Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal - SITURB integra o SISPLAN.

Art. 66. O Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal - SITURB tem como órgão central a Companhia de Desenvolvimento do Planalto Central - CODEPLAN e como órgãos setoriais as entidades integrantes da Administração do Distrito Federal e outras, públicas ou privadas, que produzam informações de interesse do ordenamento territorial e urbano.

Art. 67. Compete à CODEPLAN, como órgão central do Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal:

- I - coordenar as ações visando à implantação e à implementação do Sistema;
- II - propor normas e definir padrões que garantam o fluxo e a compatibilidade das informações entre os integrantes do Sistema;
- III - incorporar ao Sistema as informações produzidas pelos órgãos setoriais.

Art. 68. O Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal tem por objetivos:

- I - coletar, organizar, produzir e disseminar informações sobre o território e sua população;
- II - colocar à disposição dos órgãos setoriais e de todos os cidadãos as informações de seu interesse ou de interesse coletivo, possibilitando consultas a documentos, relatórios técnicos e demais estudos formulados pelos órgãos do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal;
- III - oferecer subsídios e apoio ao Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal e ao processo de decisão das ações governamentais.

Art. 69. O Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal tratará das informações previstas no art. 324 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Art. 70. As despesas decorrentes da implantação e operação do Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal serão suportadas por dotação orçamentária específica a ser alocada no seu órgão central.

Parágrafo único. As despesas de cada órgão setorial com captação e atualização de informações serão suportadas por dotação orçamentária específica.

Art. 71. O Sistema Cartográfico do Distrito Federal - SICAD integra o Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal.

§ 1º É da responsabilidade da CODEPLAN a manutenção do SICAD.

§ 2º O SICAD é a base cartográfica única para os projetos físico-territoriais, constituindo a referência oficial obrigatória para os trabalhos de topografia, cartografia, demarcação, estudos, projetos urbanísticos e controle e monitoramento do uso e da ocupação do solo do Distrito Federal.

§ 3º O SICAD será permanentemente atualizado com a cooperação dos órgãos setoriais do SITURB.

Art. 72. As bases de dados físico-espaciais, demográficos e sócio-econômicos existentes no Distrito Federal integram o SITURB.

Art. 73. Os agentes públicos ficam obrigados a fornecer os dados e as informações necessários ao Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal.

Parágrafo único. O órgão central do Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal deve divulgar, periodicamente, as informações consideradas de relevante interesse para a coletividade.

Art. 74. Os agentes públicos do âmbito federal e estadual e os agentes privados poderão participar do Sistema de Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal, mediante acordos operacionais, como usuários e fornecedores de informação.

## TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 75. Será garantida ampla participação popular durante a elaboração dos Planos Diretores Locais e as revisões do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, submetidos os mesmos a audiência pública antes de enviados à Câmara Legislativa do Distrito Federal.

§ 1º A audiência pública será convocada com antecedência mínima de 30 dias, por meio de edital publicado por três dias consecutivos em órgão de comunicação oficial e em jornal local.

§ 2º O Poder Público avaliará as sugestões apresentadas em audiência pública, justificando a aquiescência ou rejeição, ao que dará publicidade.

Art. 76. O Poder Executivo editará, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de publicação desta lei, adaptação da Parte III do Documento Técnico e do Mapa do Macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, em forma de anexo, com as correções pertinentes introduzidas nesta Lei pela Câmara Legislativa do Distrito Federal.

Parágrafo único. O Mapa do Macrozoneamento a que se refere este artigo tomará por base todas as informações constantes nos seguintes documentos:

I - Mapas dos Perímetros das Zonas e Áreas;

II - Memorial Descritivo dos Perímetros das Zonas e Áreas (Volumes 1 e 2).

Art. 77. A pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, interessada em parcelar o solo urbano deverá obedecer aos procedimentos definidos pelo Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, órgão executivo do SISPLAN, sendo a aprovação do parcelamento de competência do Governador do Distrito Federal, ouvido o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN.

Parágrafo único. A implantação de equipamentos urbanos e de sistema viário em áreas de propriedade privada será de responsabilidade do empreendedor ou loteador.

*Art. 78. Até a aprovação do Plano Diretor Local somente será permitido o aumento de potencial construtivo e alteração de uso por meio de lei complementar. **Publicado no DODF de 14.03.1997 - Vetado pelo Governador e mantido pela CLDF.***

*§ 1º Só será admitida lei complementar que respeite a disponibilidade e capacidade dos equipamentos públicos urbanos e comunitários, do sistema viário e que atenda às condicionantes ambientais. **Publicado no DODF de 14.03.1997 - Vetado pelo Governador e mantido pela CLDF.***

*§ 2º Aos projetos de lei em curso na Câmara Legislativa do Distrito Federal, até a data de publicação desta Lei, será admitida a tramitação na forma de lei ordinária e exigida maioria absoluta para a sua aprovação. **Publicado no DODF de 14.03.1997 - Vetado pelo Governador e mantido pela CLDF.***

Art. 79. As áreas onde se situam os parcelamentos Privê-Lucena Roriz, Incra-8, Expansão de Brazlândia e a área compreendida entre a BR-070, a DF-450, a Estrada Vicinal-40 e as proximidades do Ribeirão das Pedras, parcelamentos esses existentes até a data de publicação desta Lei, integrarão a Zona Urbana de Uso Controlado.

Parágrafo único. A integração de que trata este artigo somente se efetivará caso o Rezoneamento da APA da Bacia do Rio Descoberto considere estas áreas como passíveis de uso urbano, não se aplicando, nestes casos, o disposto no inciso II do § 3º do art. 21 desta Lei.

Art. 80. A manutenção das localidades do Guará, Núcleo Bandeirante e Riacho Fundo como integrantes da Zona Urbana de Dinamização, conforme consta do § 1º do art. 19 desta Lei, está condicionada à realização de estudos específicos acerca do abastecimento de água, do esgotamento sanitário, da capacidade de suporte da Bacia e dos impactos sócio-ambientais da área, a serem conduzidos sob a supervisão do Sistema de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal e objeto de tratamento pelo Zoneamento Ecológico-Econômico.

Art. 81. Serão regularizados os parcelamentos com características ou utilização urbanas, implantados ou apenas com pedido de regularização formalizado junto ao GDF, até a data da publicação desta Lei, arquivados ou não, e que atendam à legislação ambiental, agrária e urbanística nos termos da Lei nº 954, de 17 de novembro de 1995, e da Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995.

Parágrafo único. Os parcelamentos de que trata este artigo, se inseridos em Zonas Rurais, integrarão a Zona Urbana de Uso Controlado.

Art. 82. As poligonais das Áreas Rurais Remanescentes de Samambaia, entre os pontos 103 e 186, e de São José, entre os pontos 12 e 21, definidos no Memorial Descritivo das Áreas Especiais de Proteção, Volume 2, e do Núcleo Rural de Taguatinga, no trecho das chácaras 25 e 26, serão revistas para fim de regularização dos parcelamentos existentes, respeitando-se as limitações da área de preservação permanente.



Art. 83. As Áreas de Proteção de Mananciais definidas por poligonal nesta Lei ficarão extintas a partir da data de desativação da captação de suas fontes de água pela Companhia de Águas e Esgotos de Brasília - CAESB.

Art. 84. Será feita a compatibilização deste Plano Diretor de Ordenamento Territorial com o Zoneamento Ecológico - Econômico - ZEE e com o Plano Diretor de Águas e Esgotos do Distrito Federal, no que for pertinente, quando de suas respectivas conclusões e conforme o disposto no art. 320 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Art. 85. A análise de novos parcelamentos e de projetos de parcelamentos já propostos localizados na Bacia do Lago Paranoá será precedida de prévia aquiescência da CAESB e da SEMATEC - Secretaria de Meio Ambiente, Ciência e Tecnologia - enquanto não forem implementados o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano - CONPLAN e o Sistema de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal.

Art. 86. Os zoneamentos das Unidades de Conservação, previstos em suas respectivas leis ou decretos de criação, fornecerão diretrizes relativas ao uso e à ocupação do solo nessas unidades.

Art. 87. A gestão das Áreas Rurais Remanescentes será atribuída à Secretaria da Agricultura, em articulação com o Sistema de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos do Distrito Federal.

Art. 88. As Áreas Rurais Remanescentes mencionadas no § 1º do art. 31 desta Lei e não incluídas no Volume 2 do Memorial Descritivo dos Perímetros das Zonas e Áreas terão as poligonais e os memoriais descritivos aprovados mediante lei específica.

Art. 89. Nos Setores de Mansões Park Way - SMPW e de Mansões Dom Bosco - SMDB será admitida a edificação em condomínios por unidades autônomas, na forma da alínea "a" do art.8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sendo obrigatória a manutenção de área comum de circulação que garanta acesso a todas as unidades, correspondente a, no mínimo, 7% (sete por cento) da área total do lote.

Art. 90. Não se aplica aos parcelamentos de baixa renda, existentes na data da publicação desta Lei, situados em áreas públicas, o art. 3º da Lei 954, de 16 de novembro de 1995.

Art. 91. Fica mantida a Lei nº 245, de 27 de março de 1992, e os seguintes dispositivos da Lei n.º 353, de 18 de novembro de 1992:

I - incisos II e XXXIV do art. 3º;

II - inciso IX do art.11;

III - art.20;

IV- art.25;

V - art.27;

VI - art.29;

VII - art. 30;

VIII - art.34;

IX - art.38;

X - art.39;

XI - *caput* do art. 40;

XII - art.56;

XIII - art.57;

XIV - art.65.

Art. 92. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 93. Revogam-se as disposições em contrário.

*Publicado no DODF de 29.01.1997*