



EIXO INFORMALIDADE FUNDIÁRIA

Indicador: Abrangência das Estratégias de Regularização

Relatório de Metodologia e Resultados Detalhados

1. Quadro resumo

Informalidade Fundiária – Abrangência das Estratégias de Regularização (% terrenos)	
Objetivo	Avaliar o alcance das estratégias de regularização fundiária no universo da informalidade fundiária urbana
Descrição	Proporção de terrenos com características urbanas sem registro cartorial inseridos em estratégias de regularização do PDOT/2009-2012 (Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS, Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINE, Parcelamento Urbano Isolado - PUI)
Fonte metodológica	Diplan-Segeth e Codeplan
Forma de Cálculo	$\frac{\text{terrenos com características urbanas sem registro em estratégias de regularização (C1)}}{\text{terrenos com características urbanas sem registro (C2)}} \times 100$
Unidades	Porcentagem de terrenos sem registro inseridos em estratégias de regularização fundiária (% terrenos)
C1	Definição
	Terrenos com características urbanas sem registro cartorial inseridos em estratégias de regularização fundiária. São considerados: ARIS, ARINE e PUI do PDOT/2009-2012. Abrange as zonas urbanas e rurais
C2	Definição
	Total de terrenos com características urbanas sem registro cartorial. Abrange as zonas urbanas e rurais
Fonte	Siturb
Periodicidade	Anual
Desagregação	Regiões Administrativas (RA), áreas inseridas em estratégias de regularização (ARIS, ARINE, PUI) e áreas fora de estratégias de regularização

2. Metodologia

O indicador sintetiza as informações de uma base de dados geoespaciais, elaborada em setembro de 2017¹ a partir do Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (Siturb) por meio do software ArcGIS. Essa base possibilita

¹ As atualizações no SITURB realizadas após setembro de 2017 não constam nos resultados aqui apresentados.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO
E HABITAÇÃO**

Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano
Coordenação de Política, Planejamento e Sustentabilidade Urbana
Diretoria de Planejamento e Sustentabilidade Urbana – DIPLAN

uma estimativa da informalidade fundiária urbana tendo o terreno como unidade e a condição cartorial como critério², conforme as seguintes desagregações espaciais:

- Terrenos sem registro em ARIS;
- Terrenos sem registro em ARINE;
- Terrenos sem registro em PUI;
- Terrenos sem registro fora de estratégias de regularização;

São considerados no levantamento os terrenos sem registro cartorial localizados nas áreas abrangidas pela última restituição do Siturb (macrozonas urbana e rural) que possuem características urbanas. A metodologia considera que possuem tais características os terrenos menores que o módulo mínimo rural de dois hectares³.

As estratégias de regularização fundiária consideradas incluem as Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS), Áreas de Regularização de Interesse Específico (ARINE) e os Parcelamentos Urbanos Isolados (PUI) definidos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

As ARIS estão diferenciadas entre aquelas definidas no Anexo II, Mapa 2 do referido plano (ARIS tipo 1), que possuem poligonal definida, e aquelas descritas em seu art. 127 (ARIS tipo 2)⁴, sem poligonal. Embora ambas configurem estratégias de regularização de interesse social, há uma clara diferença das áreas abrangidas por cada uma. Enquanto as primeiras, geralmente, surgiram e se consolidaram sem nenhum tipo de licenciamento, as segundas, mesmo implantadas de forma ilegal, passaram por processo de licenciamento ambiental e urbanístico, embora não tenham ainda alcançado a plena regularização em função de pendências fundiárias para o registro dos terrenos.

² Os terrenos registrados que extrapolam seus limites registraes, invadindo áreas públicas ou de terceiros, não integram a base e o indicador.

³ De acordo com a Instrução Especial /INCRA/Nº05-a, de 06 de junho de 1973 e a Instrução especial /INCRA/Nº50, de 26 de agosto de 1997.

⁴ A área discriminada pelo inciso X do referido artigo não é considerada no computo, devido dificuldade metodológica para sua delimitação.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO
E HABITAÇÃO**

Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano
Coordenação de Política, Planejamento e Sustentabilidade Urbana
Diretoria de Planejamento e Sustentabilidade Urbana – DIPLAN

Em virtude dessa diferença, a metodologia adotada optou pela discriminação de cada uma delas.

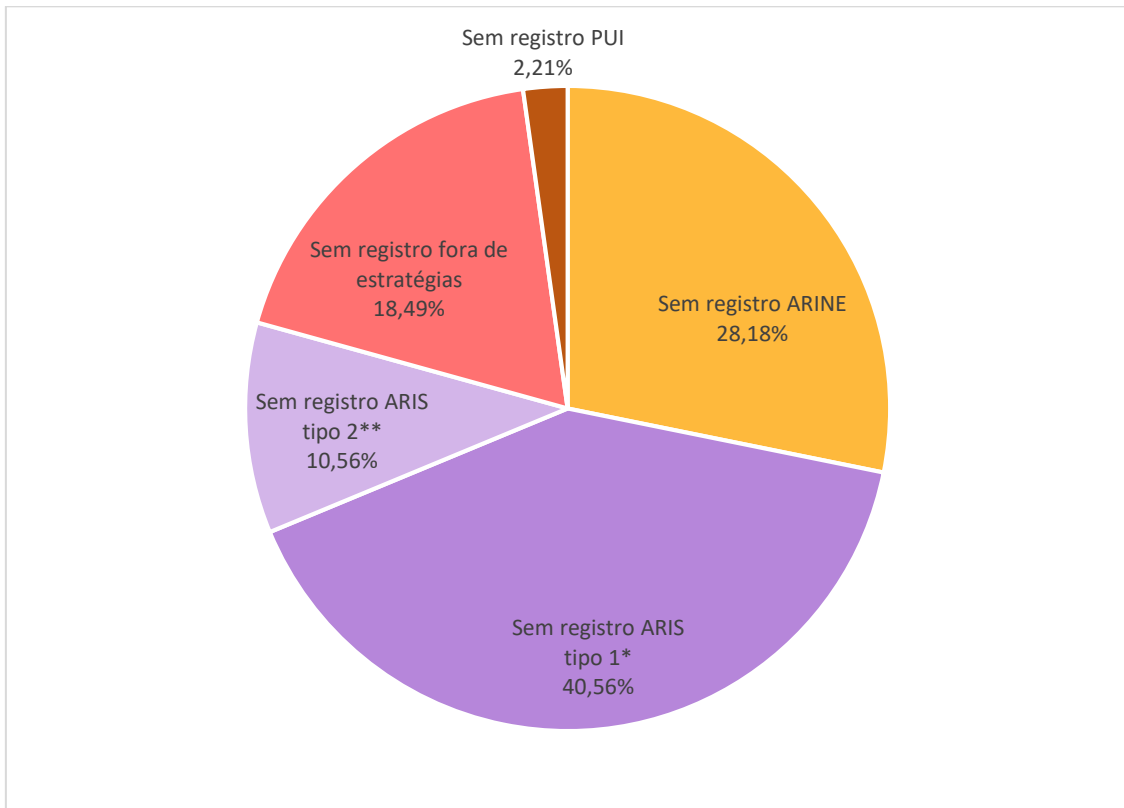
Todas as estratégias de regularização fundiária se referem à situação fática à época da aprovação do PDOT/2009-2012. A metodologia adotada, entretanto, considera que inclusive os terrenos surgidos após essa aprovação, e inseridos nas Áreas de Regularização, estão abarcados pelas estratégias. Essa simplificação decorre da dificuldade metodológica em definir a data precisa de ocupação dos terrenos não registrados. Essa aproximação, gera uma distorção, para cima, do número de terrenos irregulares incluídos nas referidas estratégias.

3. Resultados

No Distrito Federal (DF), cerca de **81,51%** dos terrenos sem registro estão inseridos em estratégias de regularização (158.508 terrenos). Desses, 28,18% estão localizados em ARINE (54.804), 40,56% em ARIS tipo 1 (78.861), 10,56% em ARIS tipo 2 (28.538), e 2,21% em PUI (4.305). Uma proporção de 18,49% (35.945) dos terrenos sem registro não é abrangida por nenhuma das estratégias.



Gráfico 1. Abrangência das estratégias de regularização - DF (% terrenos)



* ARIS definidas no Anexo II - Mapa 2 do PDOT 2009/2012

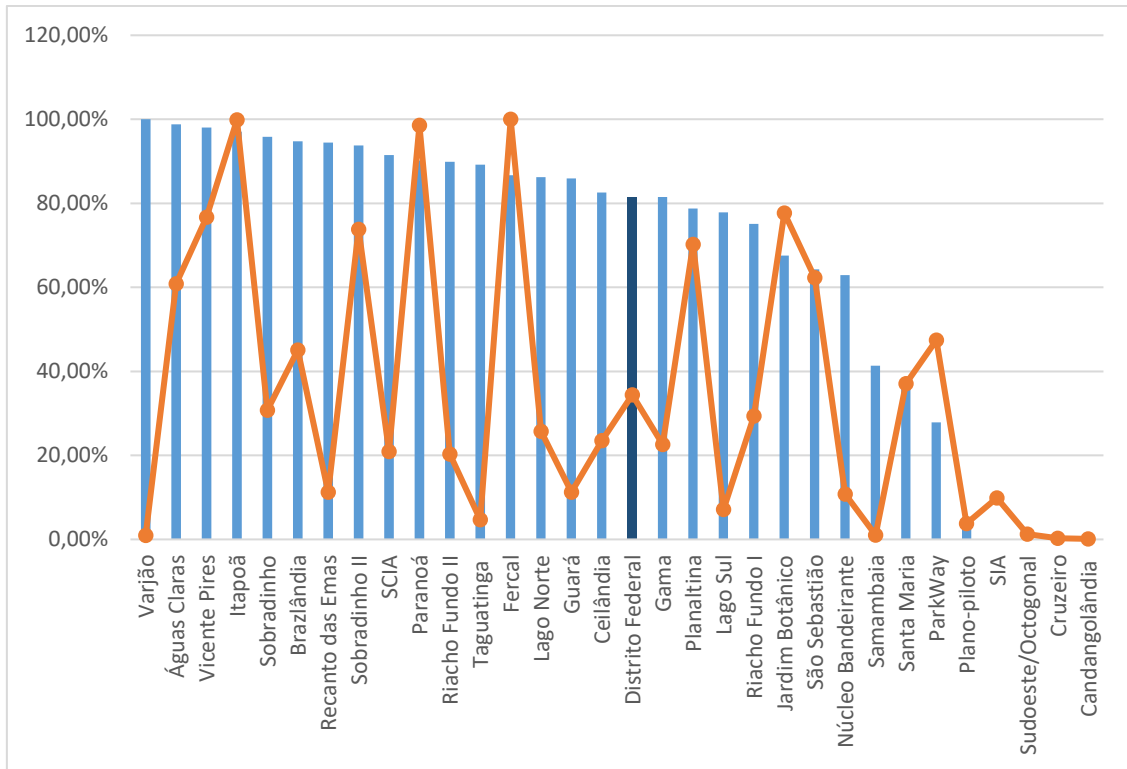
** ARIS definidas no art. 127 do PDOT 2009/2012

Fonte: elaboração da Segeth com dados do Siturb

Em relação às RA, Varjão (100%) Águas Claras (98,81%), Vicente pires (98,02%), Itapoã (97,04%), Sobradinho (95,85%) e Brazlândia (94,73%) apresentam os maiores percentuais de lotes sem registro inseridos em estratégias de regularização. Por outro lado, Cruzeiro, Candangolândia, Sudoeste/Octogonal e SIA possuem abrangência equivalente a 0,00%. É necessário considerar que essas RA já apresentam baixos níveis de informalidade.



Gráfico 2. Abrangência das estratégias de regularização/lotes sem registro - RA (% terrenos)

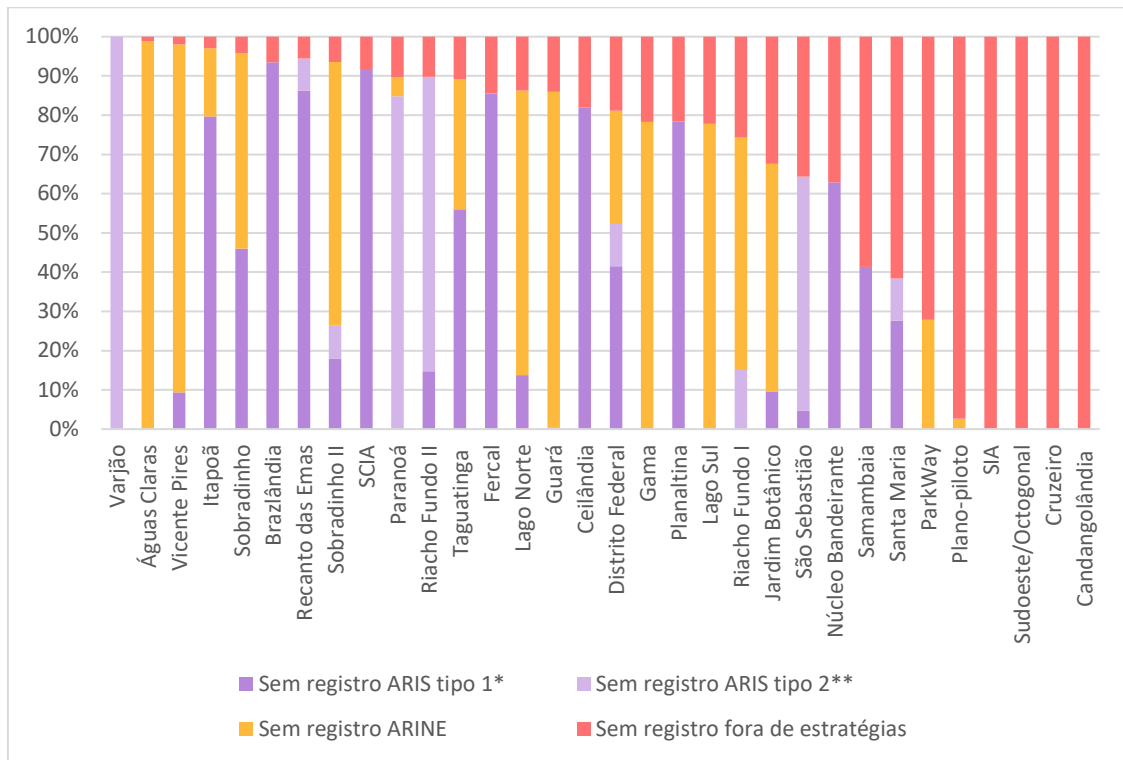


Fonte: elaboração da Segeth com dados do Siturb

O **Gráfico 3** apresenta a desagregação dos percentuais por RA nas diferentes estratégias de regularização adotadas pelo poder público.



Gráfico 2. Abrangência detalhada das estratégias de regularização - RA (% terrenos)



* ARIS definidas no Anexo II - Mapa 2 do PDOT 2009/2012

** ARIS definidas no art. 127 do PDOT 2009/2012

Fonte: elaboração da Segeth com dados do Siturb

Os resultados estão sintetizados na **Tabela 1** e no mapa em anexo. As RA da tabela estão classificadas em ordem decrescente do percentual de abrangência das estratégias de regularização, que compõe o Indicador de Abrangência das Estratégias de Regularização.



Tabela 1. Abrangência das estratégias de regularização no DF

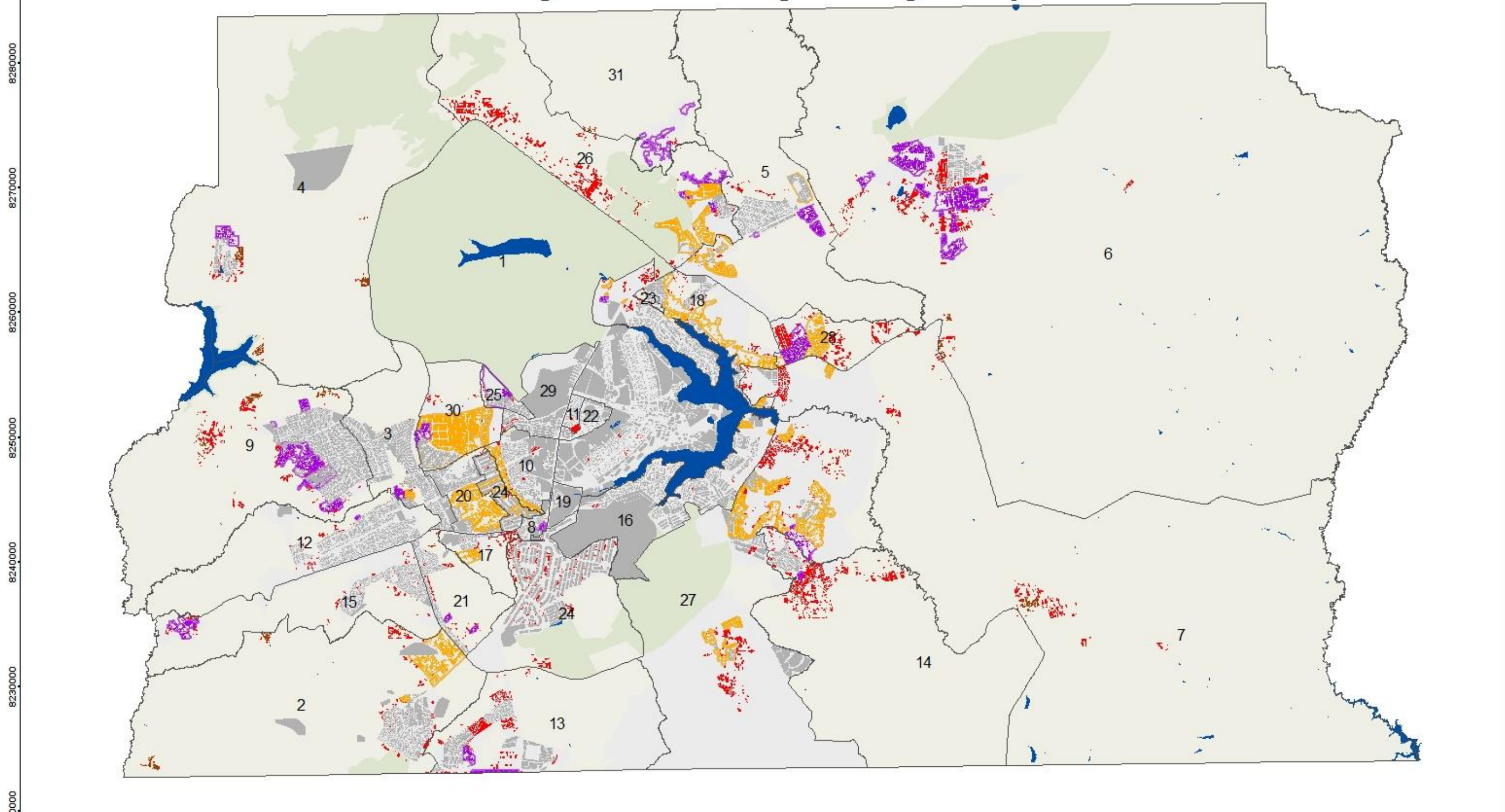
n°	RA	Total de lotes	Total sem registro		Sem registro ARINE		Sem registro ARIS tipo 1*		Sem registro ARIS tipo 2**		Sem registro PUI		Sem registro fora de estratégias		Abrangência das estratégias	
			Terrenos	%	Terrenos	%	Terrenos	%	Terrenos	%	Terrenos	%	Terrenos	%	Terrenos	%
23	Varjão	1.289	12	0,93%	0	0,00%	0	0,00%	12	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	12	100,00%
20	Águas Claras	12.336	7.504	60,83%	7.415	98,81%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	89	1,19%	7.415	98,81%
30	Vicente Pires	18.097	13.877	76,68%	12.305	88,67%	1.297	9,35%	0	0,00%	0	0,00%	275	1,98%	13.602	98,02%
28	Itapoã	16.697	16.672	99,85%	2.895	17,36%	13.283	79,67%	0	0,00%	0	0,00%	494	2,96%	16.178	97,04%
5	Sobradinho	19.317	5.945	30,78%	2.960	49,79%	2.729	45,90%	0	0,00%	9	0,15%	247	4,15%	5.698	95,85%
4	Brazlândia	11.060	4.989	45,11%	0	0,00%	3.742	75,01%	0	0,00%	984	19,72%	263	5,27%	4.726	94,73%
15	Recanto das Emas	29.437	3.321	11,28%	0	0,00%	2.863	86,21%	274	8,25%	0	0,00%	184	5,54%	3.137	94,46%
26	Sobradinho II	19.172	14.145	73,78%	9.159	64,75%	2.444	17,28%	1.177	8,32%	482	3,41%	883	6,24%	13.262	93,76%
25	SCIA	10.928	2.289	20,95%	0	0,00%	2.095	91,52%	0	0,00%	0	0,00%	194	8,48%	2.095	91,52%
7	Paranoá	9.768	9.627	98,56%	451	4,68%	0	0,00%	7.789	80,91%	442	4,59%	945	9,82%	8.682	90,18%
21	Riacho Fundo II	12.739	2.584	20,28%	0	0,00%	378	14,63%	1.919	74,26%	26	1,01%	261	10,10%	2.323	89,90%
3	Taguatinga	36.066	1.691	4,69%	561	33,18%	947	56,00%	0	0,00%	0	0,00%	183	10,82%	1.508	89,18%
31	Fercal	1.396	1.396	100,00%	0	0,00%	1.097	78,58%	0	0,00%	113	8,09%	186	13,32%	1.210	86,68%
18	Lago Norte	12.300	3.161	25,70%	2.292	72,51%	434	13,73%	0	0,00%	0	0,00%	435	13,76%	2.726	86,24%
10	Guará	21.043	2.368	11,25%	2.023	85,43%	0	0,00%	12	0,51%	0	0,00%	333	14,06%	2.035	85,94%
9	Ceilândia	94.871	22.343	23,55%	0	0,00%	17.718	79,30%	0	0,00%	723	3,24%	3.902	17,46%	18.441	82,54%
	Distrito Federal	565.006	194.453	34,42%	54.804	28,18%	78.861	40,56%	20.538	10,56%	4.305	2,21%	35.945	18,49%	158.508	81,51%
2	Gama	26.022	5.877	22,58%	3.929	66,85%	0	0,00%	0	0,00%	860	14,63%	1.088	18,51%	4.789	81,49%
6	Planaltina	44.768	31.455	70,26%	0	0,00%	24.169	76,84%	0	0,00%	597	1,90%	6.689	21,27%	24.766	78,73%
16	Lago Sul	9.508	676	7,11%	526	77,81%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	150	22,19%	526	77,81%
17	Riacho Fundo I	7.429	2.182	29,37%	1.251	57,33%	0	0,00%	319	14,62%	69	3,16%	543	24,89%	1.639	75,11%
27	Jardim Botânico	19.369	15.043	77,67%	8.722	57,98%	1.445	9,61%	0	0,00%	0	0,00%	4.876	32,41%	10.167	67,59%
14	São Sebastião	21.084	13.135	62,30%	0	0,00%	622	4,74%	7.825	59,57%	0	0,00%	4.688	35,69%	8.447	64,31%
8	Núcleo Bandeirante	4.325	466	10,77%	0	0,00%	293	62,88%	0	0,00%	0	0,00%	173	37,12%	293	62,88%
12	Samambaia	48.855	518	1,06%	0	0,00%	214	41,31%	0	0,00%	0	0,00%	304	58,69%	214	41,31%
13	Santa Maria	30.212	11.200	37,07%	0	0,00%	3.091	27,60%	1.211	10,81%	0	0,00%	6.898	61,59%	4.302	38,41%
24	ParkWay	2.269	1.077	47,47%	300	27,86%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	777	72,14%	300	27,86%
1	Plano-piloto	14.873	561	3,77%	15	2,67%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	546	97,33%	15	2,67%
29	SIA	3.218	317	9,85%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	317	100,00%	0	0,00%
22	Sudoeste/Octogonal	969	12	1,24%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	12	100,00%	0	0,00%
11	Cruzeiro	2.460	6	0,24%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	6	100,00%	0	0,00%
19	Candangolândia	3.129	4	0,13%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	4	100,00%	0	0,00%

* ARIS definidas no Anexo II - Mapa 2 do PDOT 2009/2012

** ARIS definidas no art. 127 do PDOT 2009/2012

Fonte: elaboração da Segeth com dados do Siturb

Abrangência das estratégias de regularização



Condição registral dos terrenos e estratégias de regularização

 Registrado	 Macrozona Rural
 Sem registro fora de estratégias de regularização	 Macrozona Urbana
 Sem registro em ARINE	 Macrozona de Proteção Integral
 Sem registro em ARIS	 ARINE
 Sem registro em PUI	 ARIS

Regiões Administrativas

1 - Plano Piloto	9 - Ceilândia	17 - Riacho Fundo	25 - SCIA
2 - Gama	10 - Guará	18 - Lago Norte	26 - Sobradinho II
3 - Taguatinga	11 - Cruzeiro	19 - Candangolândia	27 - Jardim Botânico
4 - Brazlândia	12 - Samambaia	20 - Águas Claras	28 - Itapoã
5 - Sobradinho	13 - Santa Maria	21 - Riacho Fundo II	29 - SIA
6 - Planaltina	14 - São Sebastião	22 - Sudoeste/Octogonal	30 - Vicente Pires
7 - Paranoá	15 - Recanto das Emas	23 - Varjão	31 - Fercal
8 - Núcleo Bandeirante	16 - Lago Sul	24 - Park Way	


 Parâmetros Cartográficos
 Projeção UTM - SIRGAS 2000
 Fuso 23 S - MC - 45


 Km
 0 10 20

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
 