



EIXO INFORMALIDADE FUNDIÁRIA

Indicador: Terrenos Não Registrados

Relatório de Metodologia e Resultados Detalhados

1. Quadro resumo

Informalidade Fundiária – Terrenos Não Registrados (% terrenos)	
Objetivo	Subsidiar as estratégias de regularização fundiária urbana
Descrição	Relação entre o número de terrenos com características urbanas sem registro cartorial e o número total de terrenos com características urbanas
Fonte metodológica	Diplan-Segeth e Codeplan
Forma de Cálculo	$\frac{\text{terrenos com características urbanas sem registro (C1)}}{\text{terrenos com características urbanas (C2)}} \times 100$
Unidades	Porcentagem de terrenos sem registro (% terrenos)
C1	Definição
	Terrenos com características urbanas sem registro cartorial inseridos ou não em estratégias de regularização. Abrange as zonas urbanas e rurais
C2	Definição
	Total de terrenos com características urbanas, incluídos os lotes com e sem registro cartorial. Abrange as zonas urbanas e rurais.
Fonte	Siturb
Periodicidade	Anual
Desagregação	Regiões Administrativas (RA), áreas inseridas em estratégias de regularização -Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS), Áreas de Regularização de Interesse Específico (ARINE), Parcelamento Urbano Isolado (PUI) e áreas fora de estratégias de regularização

2. Considerações metodológicas

O indicador sintetiza as informações de uma base de dados geoespaciais, elaborada em março de 2018¹ a partir do Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (Siturb) por meio do software ArcGIS. Essa base possibilita 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;

¹ As atualizações no SITURB realizadas após 19/03/2018 não constam nos resultados aqui apresentados.

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



**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

- Terrenos sem registro em PUI;
- Terrenos sem registro fora de estratégias de regularização;
- Terrenos sem registro na Macrozona de Proteção Ambiental;
- Terrenos sem registro na Macrozona Rural;
- Terrenos sem registro na Macrozona Urbana.

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. 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

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

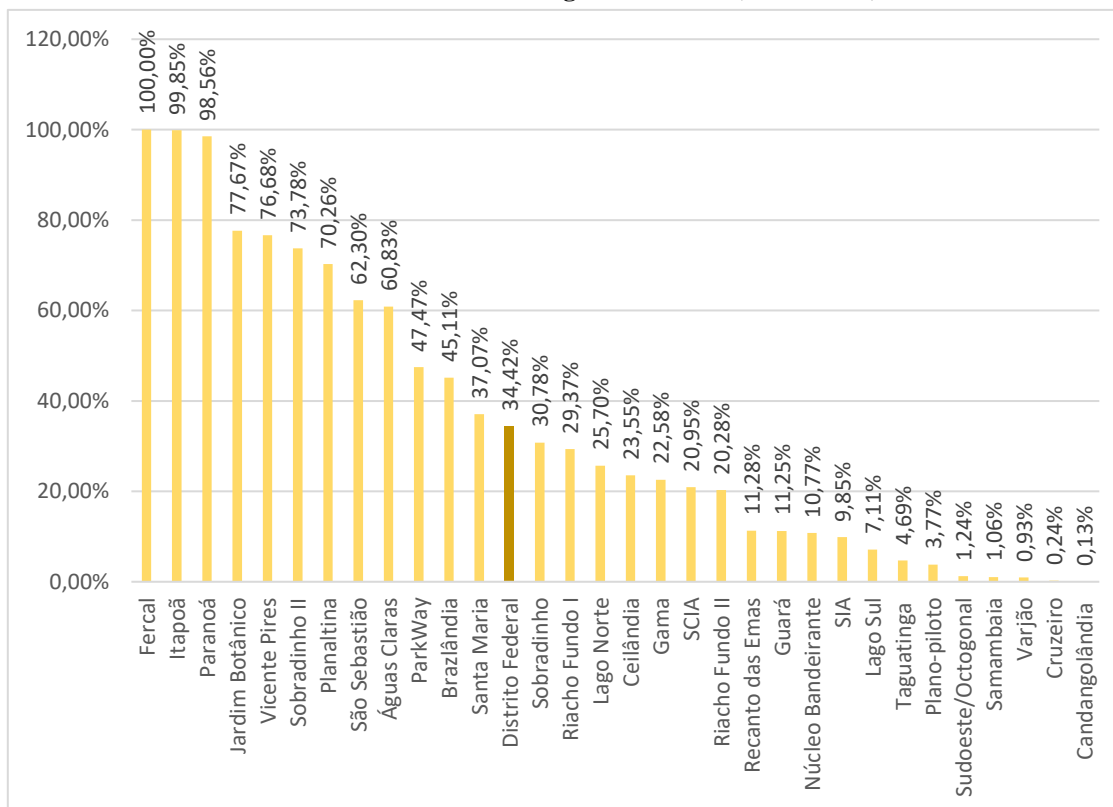
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano
Coordenação de Política, Planejamento e Sustentabilidade Urbana
Diretoria de Planejamento e Sustentabilidade Urbana – DIPLAN

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

Em termos percentuais, os terrenos sem registro representam **34,42%** do total dos terrenos do Distrito Federal (DF). Considerando cada RA como o universo de análise, Fercal (100%), Itapoã (99,85%), Paranoá (98,56%) e Jardim Botânico (77,67%) possuem os maiores percentuais de terrenos sem registro. Por outro lado, os menores percentuais são observados em Samambaia (1,06%), no Varjão (0,93%), no Cruzeiro (0,24%), na Candangolândia (0,13%). Esses percentuais compõe o Indicador de Terrenos Não Registrados e estão expressos no gráfico abaixo.

Gráfico 1. Terrenos não registrados - RA (% terrenos)



Fonte: elaboração da Segeth com dados do Siturb

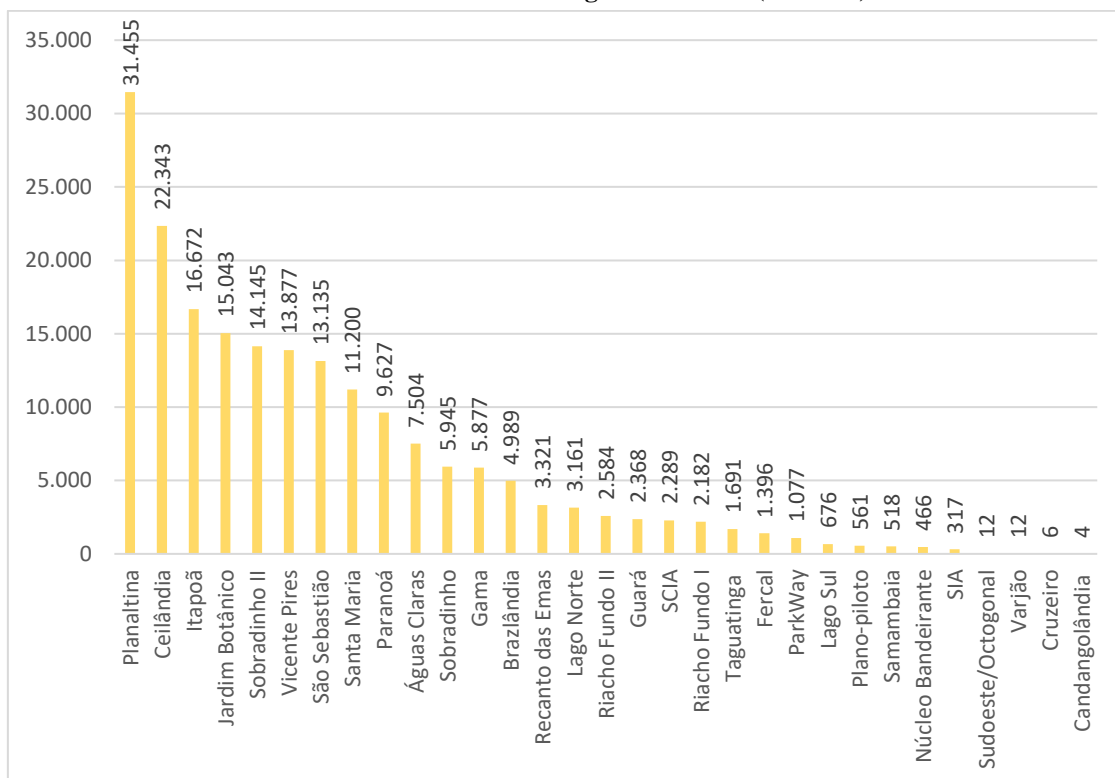


**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO
E HABITAÇÃO**

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

Em termos absolutos, o Distrito Federal (DF) apresenta um total de 194.453 terrenos sem registro em um universo de 565.006 terrenos. Dessa proporção sem registro, Planaltina é a Região Administrativa (RA) com maior contribuição (31.455 terrenos), seguida por Ceilândia (22.343), Itapoã (16.672) e Jardim Botânico (15.043). Em contraposição, Sudoeste/Octogonal (12), Varjão (12), Cruzeiro (6) e Candangolândia (4) são as RA com as menores quantidades.

Gráfico 2. Terrenos não registrados - RA (terrenos)

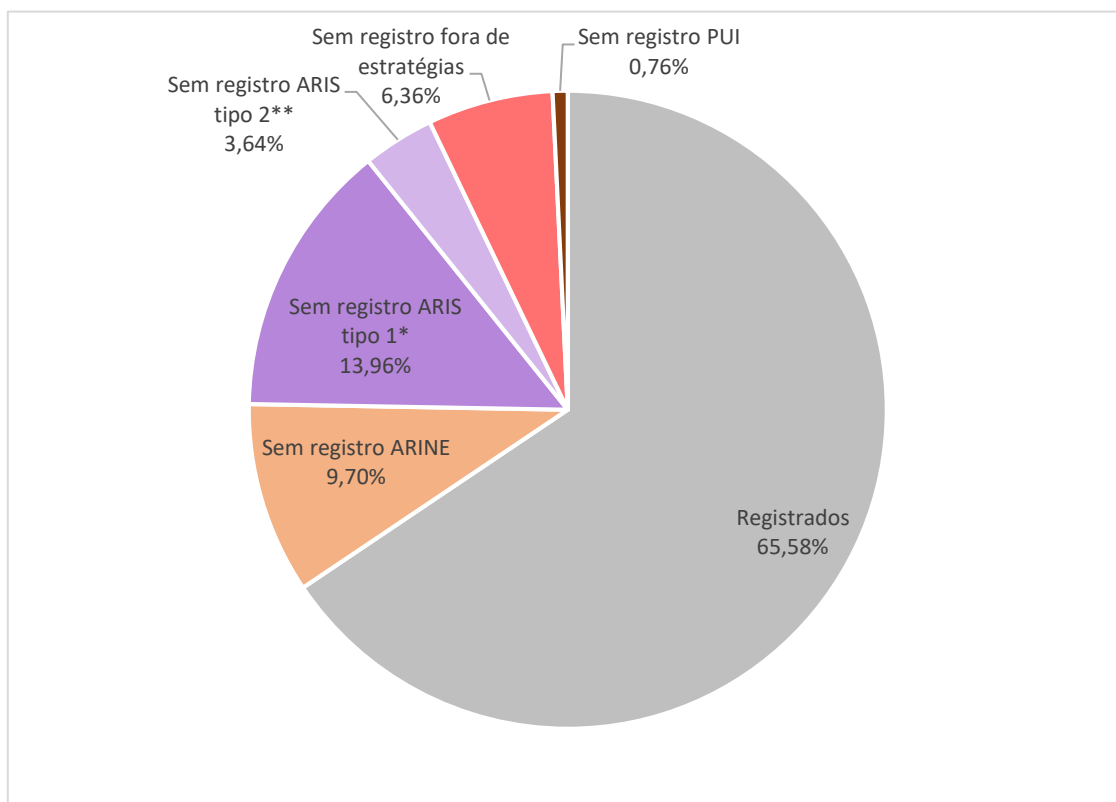


Fonte: elaboração da Segeth com dados do Siturb

Desagregando espacialmente a condição registral, 13,96% do total de terrenos do DF não possuem registro e estão inseridos em ARIS tipo 1; 3,46% não possuem registro e estão inseridos em ARIS tipo 2; 9,70% não possuem registro e estão inseridos em ARINES; e 0,76% não possuem registro e estão inseridos em PUI. Uma proporção de 6,36 % do total de terrenos do DF, por sua vez, não possui registro e não está inserida em nenhuma estratégia de regularização do governo.



Gráfico 3. Terrenos não registrados e estratégias de regularização - DF (% de 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

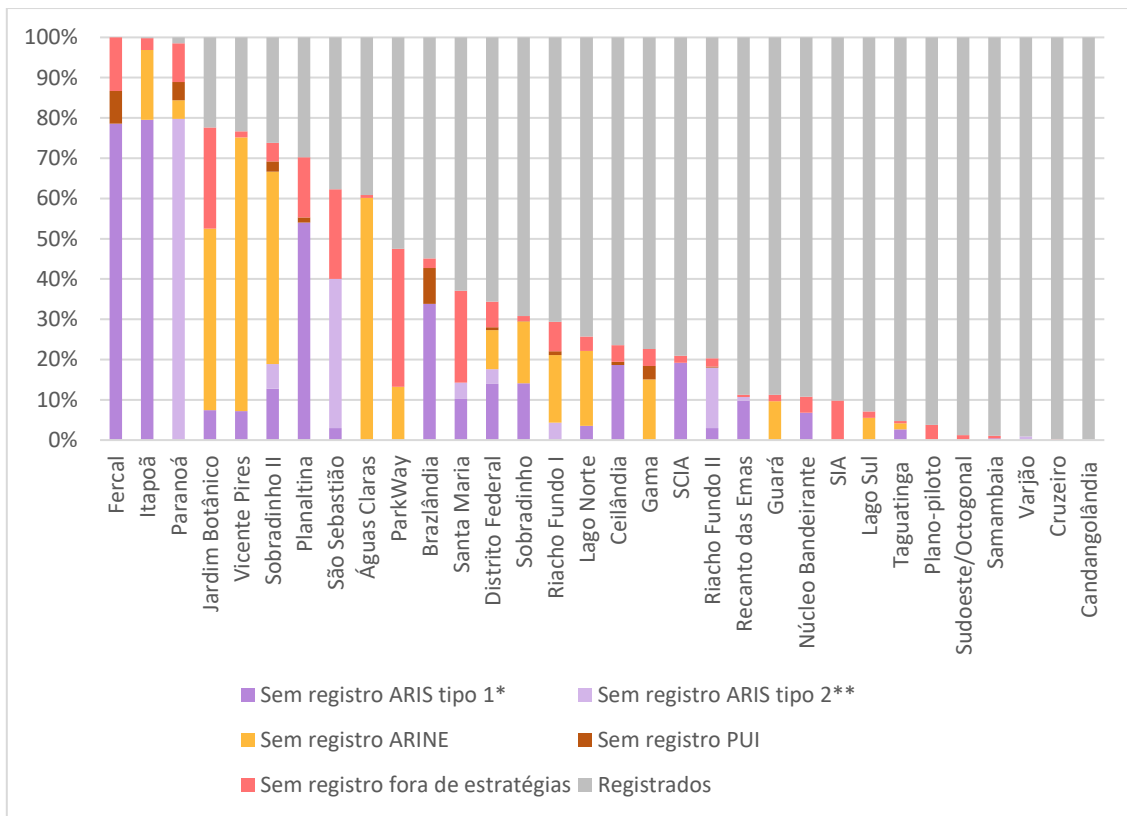


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO
E HABITAÇÃO

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

Por RA, essa composição é heterogênea, e revela o predomínio, em várias RA, de lotes sem registro inseridos em ARINE, ou seja, em ocupações com população de renda média e alta (Vicente Pires, Jardim Botânico, Sobradinho II, Águas Claras), e em outras RA, o predomínio de terrenos sem registro inseridos em ARIS tipo 1 (Fercal, Itapoã, Planaltina) e ARIS tipo 2 (Paranoá, Riacho Fundo II, São Sebastião). Além disso, a significativa proporção de terrenos sem registro fora de áreas de regularização revela a necessidade de atualização das estratégias de planejamento que incidem sobre a informalidade urbana no DF.

Gráfico 4. Terrenos não registrados e estratégias de regularização - RA (% de terrenos)



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

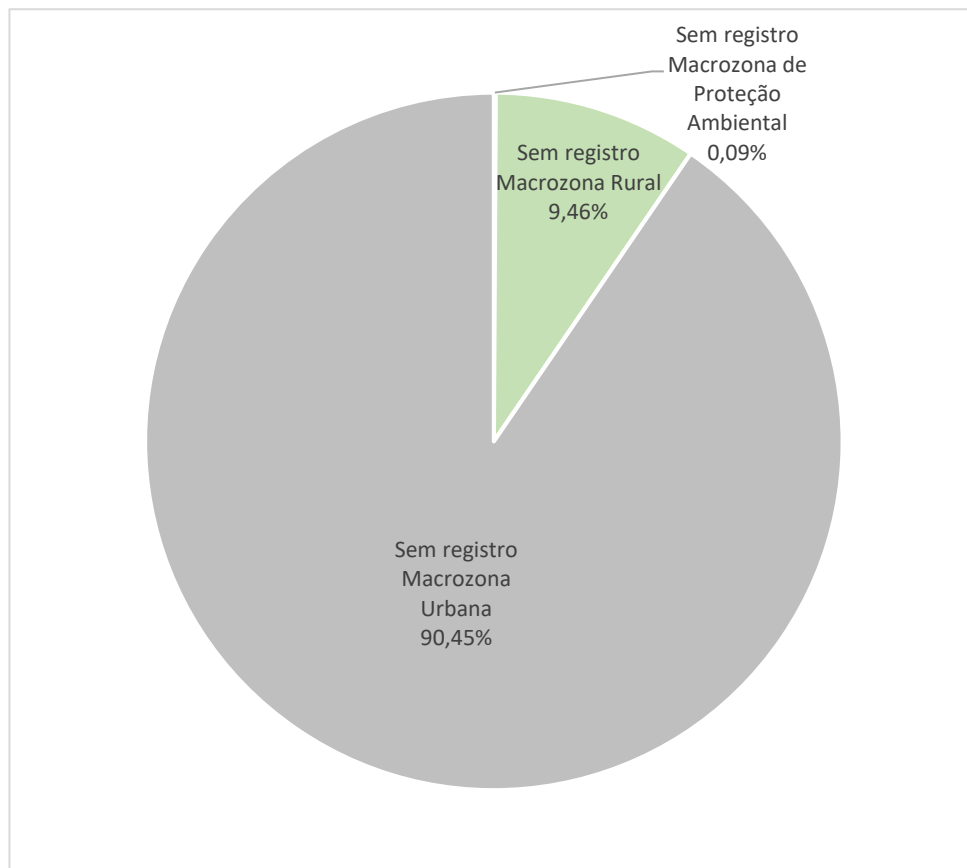
** ARIS definidas no art. 127 do PDOT 2009/2012

Fonte: elaboração da Segeth com dados do Siturb



Em termos do Macrozoneamento do PDOT, os terrenos sem registro se concentram, sobretudo, na Macrozona Urbana (90,45%). Uma proporção de 9,46% se situa na Macrozona Rural e uma pequena parcela está localizada na Macrozona de Proteção Ambiental (0,09%).

Gráfico 5. Terrenos não registrados por Macrozona - DF (% de terrenos)



Fonte: elaboração da Segeth com dados do Siturb

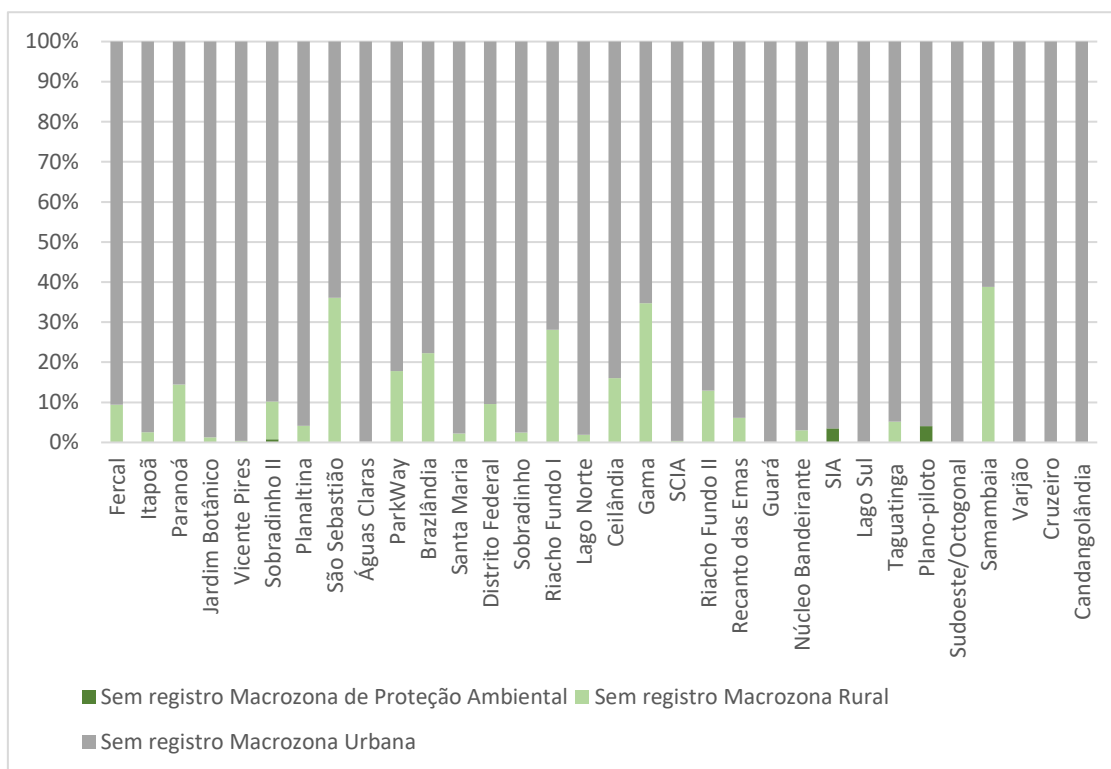


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO
E HABITAÇÃO

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

Nas RA, Samambaia (38,80%), São Sebastião (36,11%), Gama (34,46%) e Riacho Fundo I (28,09%) se destacam pelo percentual considerável de terrenos sem registro na Macrozona Rural. O Plano Piloto (4,10%) e o SIA (3,47%), por sua vez, apresentam os percentuais mais significativos de informalidade na Macrozona de Proteção Ambiental.

Gráfico 6. Terrenos não registrados por Macrozona - RA (% de terrenos)



Fonte: elaboração da Segeth com dados do Siturb

Os resultados descritos nos gráficos estão sintetizados na **Tabela 1** e no mapa em anexo. A tabela obedece a sequência decrescente, por RA, do percentual de terrenos sem registro.



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

Tabela 1. Terrenos não registrados no DF

n°	RA	Total de terrenos	Registrados		Sem registro ARIS tipo 1*		Sem registro ARIS tipo 2**		Sem registro ARINE		Sem registro PUI		Sem registro fora de estratégias		Total sem registro		Macrozona de Proteção Ambiental		Macrozona Rural		Macrozona Urbana	
			Terrenos	%	Terrenos	%	Terrenos	%	Terrenos	%	Terrenos	%	Terrenos	%	Terrenos	%	Terrenos	%	Terrenos	%	Terrenos	%
31	Fercal	1.396	0	0,00%	0	0,00%	1.097	78,58%	0	0,00%	186	13,32%	113	8,09%	1.396	100,00%	0	0,00%	131	9,38%	1.265	90,62%
28	Itapoã	16.697	25	0,15%	2.895	17,34%	13.283	79,55%	0	0,00%	494	2,96%	0	0,00%	16.672	99,85%	0	0,00%	419	2,51%	16.253	97,49%
7	Paranoá	9.768	141	1,44%	451	4,62%	0	0,00%	7.789	79,74%	945	9,67%	442	4,52%	9.627	98,56%	0	0,00%	1.387	14,41%	8.240	85,59%
27	Jardim Botânico	19.369	4.326	22,33%	8.722	45,03%	1.445	7,46%	0	0,00%	4.876	25,17%	0	0,00%	15.043	77,67%	0	0,00%	188	1,25%	14.855	98,75%
30	Vicente Pires	18.097	4.220	23,32%	12.305	67,99%	1.297	7,17%	0	0,00%	275	1,52%	0	0,00%	13.877	76,68%	0	0,00%	51	0,37%	13.826	99,63%
26	Sobradinho II	19.172	5.027	26,22%	9.159	47,77%	2.444	12,75%	1.177	6,14%	883	4,61%	482	2,51%	14.145	73,78%	112	0,79%	1.333	9,42%	12.700	89,78%
6	Planaltina	44.768	13.313	29,74%	0	0,00%	24.169	53,99%	0	0,00%	6.689	14,94%	597	1,33%	31.455	70,26%	1	0,00%	1.307	4,16%	30.147	95,84%
14	São Sebastião	21.084	7.949	37,70%	0	0,00%	622	2,95%	7.825	37,11%	4.688	22,23%	0	0,00%	13.135	62,30%	0	0,00%	4.743	36,11%	8.392	63,89%
20	Águas Claras	12.336	4.832	39,17%	7.415	60,11%	0	0,00%	0	0,00%	89	0,72%	0	0,00%	7.504	60,83%	0	0,00%	11	0,15%	7.493	99,85%
24	ParkWay	2.269	1.192	52,53%	300	13,22%	0	0,00%	0	0,00%	777	34,24%	0	0,00%	1.077	47,47%	0	0,00%	192	17,83%	885	82,17%
4	Brazlândia	11.060	6.071	54,89%	0	0,00%	3.742	33,83%	0	0,00%	263	2,38%	984	8,90%	4.989	45,11%	2	0,04%	1.108	22,21%	3.879	77,75%
13	Santa Maria	30.212	19.012	62,93%	0	0,00%	3.091	10,23%	1.211	4,01%	6.898	22,83%	0	0,00%	11.200	37,07%	0	0,00%	251	2,24%	10.949	97,76%
	Distrito Federal	565.006	370.553	65,58%	54.804	9,70%	78.861	13,96%	20.538	3,64%	35.945	6,36%	4.305	0,76%	194.453	34,42%	174	0,09%	18.396	9,46%	175.883	90,45%
5	Sobradinho	19.317	13.372	69,22%	2.960	15,32%	2.729	14,13%	0	0,00%	247	1,28%	9	0,05%	5.945	30,78%	0	0,00%	148	2,49%	5.797	97,51%
17	Riacho Fundo I	7.429	5.247	70,63%	1.251	16,84%	0	0,00%	319	4,29%	543	7,31%	69	0,93%	2.182	29,37%	0	0,00%	613	28,09%	1.569	71,91%
18	Lago Norte	12.300	9.139	74,30%	2.292	18,63%	434	3,53%	0	0,00%	435	3,54%	0	0,00%	3.161	25,70%	6	0,19%	55	1,74%	3.100	98,07%
9	Ceilândia	94.871	72.528	76,45%	0	0,00%	17.718	18,68%	0	0,00%	3.902	4,11%	723	0,76%	22.343	23,55%	0	0,00%	3.584	16,04%	18.759	83,96%
2	Gama	26.022	20.145	77,42%	3.929	15,10%	0	0,00%	0	0,00%	1.088	4,18%	860	3,30%	5.877	22,58%	15	0,26%	2.025	34,46%	3.852	65,54%
25	SCIA	10.928	8.639	79,05%	0	0,00%	2.095	19,17%	0	0,00%	194	1,78%	0	0,00%	2.289	20,95%	0	0,00%	9	0,39%	2.280	99,61%
21	Riacho Fundo II	12.739	10.155	79,72%	0	0,00%	378	2,97%	1.919	15,06%	261	2,05%	26	0,20%	2.584	20,28%	0	0,00%	334	12,93%	2.250	87,07%
15	Recanto das Emas	29.437	26.116	88,72%	0	0,00%	2.863	9,73%	274	0,93%	184	0,63%	0	0,00%	3.321	11,28%	0	0,00%	204	6,14%	3.117	93,86%
10	Guará	21.043	18.675	88,75%	2.023	9,61%	0	0,00%	12	0,06%	333	1,58%	0	0,00%	2.368	11,25%	3	0,13%	0	0,00%	2.365	99,87%
8	Núcleo Bandeirante	4.325	3.859	89,23%	0	0,00%	293	6,77%	0	0,00%	173	4,00%	0	0,00%	466	10,77%	0	0,00%	14	3,00%	452	97,00%
29	SIA	3.218	2.901	90,15%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	317	9,85%	0	0,00%	317	9,85%	11	3,47%	0	0,00%	306	96,53%
16	Lago Sul	9.508	8.832	92,89%	526	5,53%	0	0,00%	0	0,00%	150	1,58%	0	0,00%	676	7,11%	1	0,15%	0	0,00%	675	99,85%
3	Taguatinga	36.066	34.375	95,31%	561	1,56%	947	2,63%	0	0,00%	183	0,51%	0	0,00%	1.691	4,69%	0	0,00%	88	5,20%	1.603	94,80%
1	Plano-piloto	14.873	14.312	96,23%	15	0,10%	0	0,00%	0	0,00%	546	3,67%	0	0,00%	561	3,77%	23	4,10%	0	0,00%	538	95,90%
22	Sudoeste/Octogonal	969	957	98,76%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	12	1,24%	0	0,00%	12	1,24%	0	0,00%	0	0,00%	12	100,00%
12	Samambaia	48.855	48.337	98,94%	0	0,00%	214	0,44%	0	0,00%	304	0,62%	0	0,00%	518	1,06%	0	0,00%	201	38,80%	317	61,20%
23	Varjão	1.289	1.277	99,07%	0	0,00%	0	0,00%	12	0,93%	0	0,00%	0	0,00%	12	0,93%	0	0,00%	0	0,00%	12	100,00%
11	Cruzeiro	2.460	2.454	99,76%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	6	0,24%	0	0,00%	6	0,24%	0	0,00%	0	0,00%	6	100,00%
19	Candangolândia	3.129	3.125	99,87%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	4	0,13%	0	0,00%	4	0,13%	0	0,00%	0	0,00%	4	100,00%

* 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

160000

180000

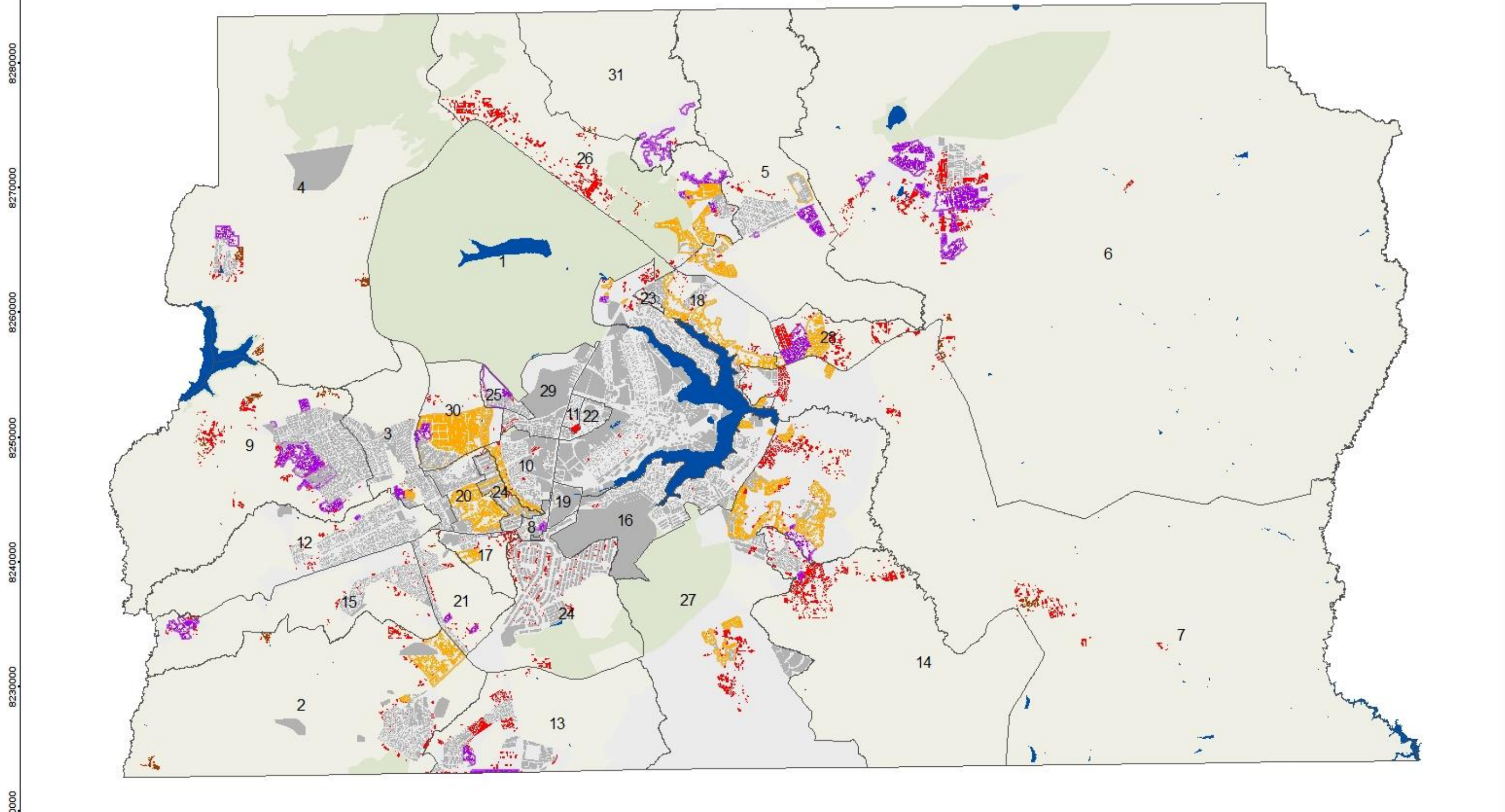
200000

220000

240000

260000

Terrenos não registrados



Condição registral dos terrenos e estratégias de regularização

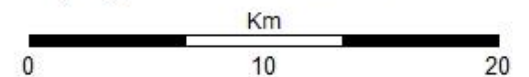
 Registrado	 Macrozona Rural
 Sem registro fora de estratégias de regularização	 Macrozona Urbana
 Sem registro em ARINE	 Macrozona de Proteção Integral
 Sem registro em ARIS	 ARINE
 Sem registro em PUI	 ARIS

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	

N

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



Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação

