



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA- UniCEUB
PROGRAMA DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA

Giovanna Salles Brancaglion

Nathália de Sousa Chaves

HABITAÇÃO SOCIAL

**Breve histórico da condição de moradia das famílias que vivem em áreas de
parcelamento irregular no Distrito Federal**

BRASÍLIA

2021



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA- UniCEUB
PROGRAMA DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA

Giovanna Salles Brancaglion

Nathália de Sousa Chaves

HABITAÇÃO SOCIAL

**Breve histórico da condição de moradia das famílias que vivem em áreas de
parcelamento irregular no Distrito Federal**

Relatório final de pesquisa de Iniciação Científica apresentado à Assessoria de Pós-Graduação e Pesquisa.

Orientação: Prof. Dra. Junia Marques Caldeira

Coorientação: Prof. Dr. Leonardo P. de Oliveira

BRASÍLIA

2021

AGRADECIMENTOS

Primeiramente gostaríamos de agradecer aos nossos professores orientadores Junia Marques Caldeira e Leonardo Oliveira por aceitarem conduzir nosso trabalho de pesquisa e por se disponibilizarem a nos ajudar.

Além disso, estendemos nossos agradecimentos à Assessoria de Pesquisa da Universidade UniCEUB, pela oportunidade de fazermos parte deste Projeto de Iniciação Científica o qual contribui de sobremaneira para o treinamento e a formação de novos pesquisadores.

Por fim, aos demais professores do curso de Arquitetura e Urbanismo pela dedicação ao ensino de qualidade e, em especial, àqueles que seus ensinamentos vieram ao encontro da compreensão inerente ao conteúdo relativo à teoria, história e análise da habitação social, possibilitando a conclusão desta pesquisa.

RESUMO

Pesquisa de iniciação científica que visa analisar as condições habitacionais de famílias em áreas de parcelamento irregular no Distrito Federal, através de uma pesquisa exploratória por meio da realização de um estudo de caso sobre uma dessas ocupações, sendo escolhido o bairro Vila do Boa, em São Sebastião. Para melhor compreensão dos processos de ocupação irregular na área de estudo, a fim de identificar sua dinâmica de surgimento e crescimento, foi realizado um breve histórico das tipologias habitacionais em nível nacional, distrital e no próprio Vila do Boa. Nesse contexto, estabeleceu-se um paralelo entre as propostas de resolução para os problemas habitacionais no país, destacando os programas de habitação social e a implementação de leis sobre habitação social, e a constância das habitações efêmeras em ocupações irregulares. Assim, por meio do objeto de estudo selecionado, foi proposta uma análise tipológica e urbanística desta modalidade de habitação social. Essa análise, realizada a partir da divisão da área de estudo em sete regiões, buscou estabelecer os diferentes estágios de ocupação, bem como os elementos de composição das tipologias quanto ao seu nível de qualidade e acabamento construtivo em Precários, Alternativos, Intermediários e Definitivos. Como considerações finais, pode-se destacar em um primeiro momento, a notável carência de uma política pública adequada aos aspectos habitacionais desenvolvidos em áreas carentes e periféricas no DF, com a recorrente prática de distribuição de lotes e de regularização pós-ocupação, não garantindo qualidade de moradia à população, que recorre a autoconstrução sistematicamente. Em sequência, nota-se a preferência popular por tipologias efêmeras, sendo a autoconstrução uma opção atrativa à população devido à grande oferta de terras desocupadas em áreas de preservação, aos altos preços de intervenções urbanísticas pelo governo, à falta de habitação social que atenda às necessidades de sua população alvo e a vantagem direta dos materiais precários que permitem uma rápida substituição, devido ao baixo investimento econômico, em casos de eventuais remoções pelo Governo.

Palavras-Chave: Habitação social, Projeto habitacional, Planejamento Urbano.

SUMÁRIO

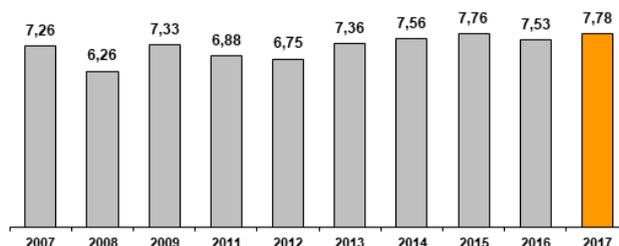
INTRODUÇÃO	6
FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	9
MÉTODO	11
RESULTADOS E DISCUSSÃO	12
4.1. PLANOS DIRETORES DE BRASÍLIA	14
4.2. RA XIV - SÃO SEBASTIÃO	20
4.3. HISTÓRICO DA TIPOLOGIA HABITACIONAL	27
4.4. A TIPOLOGIA HABITACIONAL NO DISTRITO FEDERAL	40
4.5. A TIPOLOGIA HABITACIONAL NO VILA DO BOA	42
CONSIDERAÇÕES FINAIS (OU CONCLUSÕES)	45
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	50
ANEXO I	55
ANEXO II	57

1. INTRODUÇÃO

O tema da Habitação Social no Brasil, bem como as políticas governamentais que buscam resolver o problema, é um tema antigo e preocupante. Segundo estudos realizados pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), medidos durante dez anos, de 2007 à 2017, o déficit habitacional no Brasil cresceu 7% atingindo 7,78 milhões de moradias¹. Apesar de se constatar um leve decréscimo de 1,5% no percentual de déficit habitacional no estudo mais recente de 2019², fechando em 7,797 milhões de moradias comparado aos 7,918 milhões de moradias registradas em 2017, o déficit habitacional é um sério problema e ainda possui um longo caminho para ser solucionado.

Não obstante o déficit habitacional, acompanha este problema o da inadequação das moradias disponibilizadas para a baixa renda. São famílias que coabitam uma mesma casa sem condições de habitabilidade em razão da precariedade da construção ou do desgaste da estrutura física. Em sua maioria, são casas com quantidade de cômodos insuficiente aos habitantes e que dispõem de ambientes sem iluminação, ventilação natural ou mesmo materiais de construção adequados que tragam segurança e salubridade. A maior parte deste déficit é composto por famílias que ganham até três salários mínimos, liderada por mulheres. A evolução do déficit habitacional brasileiro pode ser verificada no Gráfico 01, percebe-se como este se mantém quase estável, indicando, ao longo dos anos da referida pesquisa³, a tendência de um ligeiro aumento.

Gráfico 01 – Evolução do Déficit Habitacional brasileiro (em milhões de unidades).



Fonte: <https://economia.estadao.com.br/>, acesso em novembro de 2019.

¹ Dados retirados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios - PNAD, do IBGE, 2017.

² Dados retirados da PNAD, 2019 (ABRAINC).

³ Fonte dos dados: Jornal do Estadão - economia.estadao.com.br - 06/01/2019.

No contexto da população nacional, os investimentos em políticas públicas voltados à habitação social ainda são uma realidade para pouquíssimas cidades brasileiras. Apesar de grande parte da população se concentrar nas cidades⁴, recursos e planejamentos para acomodar novas demandas habitacionais não são observados, reservando o destino de muitas áreas precárias consolidadas às margens das malhas urbanas. Estas áreas apresentam também um déficit qualitativo: as pessoas possuem casas, entretanto com condições de habitabilidade precárias, inseguras e insalubres, tanto em sua edificação como na urbanização. Parte deste problema é causado pelo processo de urbanização acelerado recorrente das últimas décadas, onde 80% da população brasileira ainda não desfruta de infraestrutura urbana, serviços públicos, abastecimento, transporte, equipamentos públicos e outros serviços.

Em razão do exposto, esta pesquisa tem como finalidade fazer uma introdução à habitação social brasileira, bem como ao seu desenvolvimento ao longo das décadas no cenário geral da capital do país e especificamente inventariar as ocupações irregulares ocorridas no mesmo período da pesquisa PNAD.

A preocupação com a habitação social é tema fundamental na busca pelo desenvolvimento sustentável. O senso comum tem a questão da preservação ambiental como aspecto fundamental na produção do espaço e vem equivocadamente sendo dissociado da preocupante situação do déficit habitacional e da baixa qualidade dos ambientes de moradia que possuímos para a grande maioria de nossa população carente. Segundo ANTONUCCI (2009, p.4) existe uma necessidade premente de assentamentos humanos e aquisição de abrigo adequado para todos, tal qual indica o programa UN-Habitat⁵. Já nesta época o documento indica que a questão habitacional é condição indispensável para o enfrentamento das questões urbanas ambientais, voltados a estratégias de sustentabilidade urbana, como o controle do uso e ocupação do solo urbano e

⁴ Segundo pesquisa realizada pela EMBRAPA (2017) as “áreas consideradas urbanas no Brasil representam menos de 1% do território nacional (0,63%) e concentram 160 milhões de pessoas, ou seja, 84,3% da população brasileira”.
Ver: <https://www.embrapa.br/busca-de-noticias/-/noticia/28840923/mais-de-80-da-populacao-brasileira-habita-063-do-territorio-nacional> - julho/2021.

⁵ O UN-Habitat ou agência das Nações Unidas para o desenvolvimento urbano sustentável, tem como principal foco encontrar soluções para os desafios impostos pelo rápido e voraz processo de crescimento e expansão urbana em países de economias emergentes.

ordenamento do território, contribuindo para a melhoria das condições de vida da população. Soluções que vão ao encontro de uma visão ampla da preocupação sustentável segundo as dimensões ambiental, social e econômica.

De acordo com Acselrad et al (2001, apud MORENO, 2002), o entendimento sobre o significado de sustentabilidade e sua aplicação no debate sobre o desenvolvimento urbano demonstra uma dupla aplicação das políticas urbanas, além da introdução de questões específicas sobre o ambiente construído, pois a urbanização agrava os problemas ambientais. Conforme Moreno (2002) informa, as cidades, atualmente, são responsáveis pela utilização de três quartos da energia consumida no planeta e por três quartos da poluição mundial produzida, sendo “uma complexa e mutante matriz de atividades humanas e efeitos ambientais”. Somada a todas estas preocupações, a pertinência do tema torna-se protagonista em meio ao período de emergência e calamidade que estamos vivendo provocado pela pandemia do COVID-19. Situação de habitação social como temos encontrado em ocupações irregulares dificultam o controle da disseminação de doenças. Estamos novamente ou ainda, permitindo que a população mais precária viva em cortiços, acumulando problemas de superpopulação nas residências, problemas sanitários por falta de infraestrutura urbana adequada e instalações prediais fundamentais à higiene e à contenção de doenças como acesso a água e proteção em relação aos detritos depositados.

De maneira geral, a pesquisa tem como objetivo apresentar um breve histórico do tema da habitação social na Capital Federal do Brasil - Brasília, DF. Especificamente, e, em meio aos procedimentos de investigação destacam-se os seguintes objetivos específicos:

- a) Apresentar as iniciativas governamentais ocorridas para acomodar as habitações de caráter social, desde o planejamento da capital;
- b) Verificar a expansão da demanda habitacional no Distrito Federal procurando relacionar com fatores históricos, políticos e temporais.
- c) Verificar a influência na legislação urbanística e edilícia local quanto a expansão ou contenção das ocupações irregulares ocorridas no território;

d) Inventariar as ocupações irregulares ocorridas no território do Distrito Federal. Ressalvando a impossibilidade de realizar uma análise profunda de todas estas ocupações, propõe-se selecionar uma região como modelo de entendimento da dinâmica habitacional desta modalidade.

1. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Segundo Balbim e Krause (2014), a produção social da moradia compreende suas formas variadas envolvendo aspectos formais da economia pública ou privada. Por outro lado, estão estaiadas na organização do processo de habitação, à definição de diretrizes de projeto e do pós-morar, também na responsabilidade e nos mecanismos de organização coletiva dos próprios moradores.

No período Brasil Colonial, a ocupação do nosso país se deu de maneira esparsa e irregular. O objetivo era delimitar e, sobretudo, ocupar o território conquistado. Por este motivo, observamos no Brasil uma efetiva urbanização *somente* a partir do século XVIII, ganhando “corpo” no século XIX e somente no século XX encontramos as características da atual urbanização (SANTOS, 2009 *apud* RUBIN; BOLFE, 2014, p.202).

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE), foi na década de 1950 que a população urbana no Brasil cresceu significativamente e os problemas de habitação se agravaram, principalmente para a população de baixa renda. Neste período, as diretrizes da arquitetura moderna trouxeram soluções pioneiras como as realizadas à época: construções de grandes conjuntos habitacionais produzidos em série, próximos a equipamentos públicos e serviços.

Motivados por processos de racionalização na construção, se iniciam os investimentos na industrialização da construção e padronização até o período de implementação da política habitacional gerenciada pelo Banco Nacional da Habitação (BNH), criado após o golpe de Estado de 1964. O BNH utilizava os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) no combate ao problema habitacional brasileiro e utilizava os princípios da construção em série.

A característica predominante da produção habitacional era a busca da eficácia voltada para a produção em série e em grande escala, tentando solucionar o *déficit* habitacional mesmo sem atender às necessidades dos usuários (Bonduki, 2004 *apud* Rubin; Bolfe, 2014 p.208). Entretanto, conforme destaca Balbim e Krause (2014, p.192), durante os mais de 20 anos de existência do BNH, apenas 250 mil unidades habitacionais construídas em todo o Brasil contaram com recursos de programas ditos especiais. Estas construções especiais previam a participação dos moradores, as demais, eram apenas para cumprir a demanda quantitativa.

A progressão do problema se verifica no aprofundamento substantivo da pobreza urbana e o crescimento do déficit ligado à habitação. Outro fator importante refere-se ao crescimento no número de moradores em favelas que ocorreu de forma exponencial. No início da segunda metade do século XX apenas 1% da população brasileira vivia em favelas, no final deste mesmo século, acumulávamos índices de moradores em favelas na margem de 20% em São Paulo, 33% em Salvador, 40% em Recife e chegando a 50% em Belém. Apenas na última década do século XX, a população moradora em favelas cresceu 84% contra o índice de 16% de crescimento das habitações formais no país.⁶

Já neste século, a moradia se torna efetivamente direito social do cidadão garantido pela Constituição. Durante a primeira década, outro grande marco para a política urbana brasileira é o Estatuto da Cidade (Lei nº10.257/01). Nele se cria o instrumento da assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos. O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, o SNHIS, surge através da lei nº11.124/05, cuja estrutura pública se destina ao financiamento de políticas habitacionais com investimentos e subsídios advindos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Todos estes movimentos ancorados pela legislação tem como objetivo viabilizar o acesso à moradia digna e sustentável às populações de menor renda.

É de grande importância avaliar também o papel do Estado no cenário da habitação social que, de acordo com Brancaglioni e Chaves (2020), é dividido em duas abordagens, uma ativa e outra participativa. O Brasil possui uma participação mais ativa do

⁶ Dados estes apresentados por BRASIL, 2009 *apud* BALBIM; KRAUSE, 2014.

Estado na habitação social ao longo dos anos, demonstrando uma notória centralidade na provisão habitacional e uma participação direta em todas as etapas do processo. (MARICATO, 2009)

As análises das políticas públicas de habitação engendradas pelo Estado permitiram o desvendamento do seu caráter de agente ativo do processo de segregação territorial, estruturação e consolidação do mercado imobiliário privado, aprofundamento da concentração da renda e, portanto, da desigualdade social. (MARICATO, 2009, p. 35)

A abordagem brasileira é bem contrastante com a de outros países cuja abordagem tem mais enfoque em parcerias co-participativas, no que diz respeito à produção da habitação social. Podemos destacar o Chile, cuja política habitacional inclui o morador no processo e os proporcionam certa autonomia criativa.

2. MÉTODO

Como base metodológica para desenvolvimento deste trabalho, adotaremos uma pesquisa exploratória, utilizando pesquisa bibliográfica e documental para estabelecer o referencial teórico e uma pesquisa descritiva, por meio da realização de um estudo de caso de uma ocupação irregular. Assim, por meio do objeto de estudo selecionado, aumentaremos a familiaridade com o problema, entendendo a dinâmica de surgimento e crescimento desta modalidade de habitação social.

Em ordem, iniciaremos com a revisão bibliográfica dos temas afins ao trabalho desenvolvida no âmbito do referencial teórico, seguida de pesquisa documental no intuito de reunir atestados e memórias históricas além de reunir as bases legais no que tange às questões urbanísticas e edilícias e, após estas duas etapas iniciais, iniciaremos a pesquisa descritiva apresentando os fatos ocorridos quanto a ocupação do território do Distrito Federal em especial no que diz respeito às ocupações irregulares. Por fim, buscamos reunir os elementos coletados, confrontando com o referencial teórico, e associando os marcos teóricos temporais para entender e elencar as dinâmicas de ocupação irregular para responder à demanda de habitação.

Em síntese, colocamos as etapas desta pesquisa exploratória da seguinte maneira:

1. Revisão bibliográfica e referencial teórico;
2. Pesquisa documental: fatos históricos, memórias, registros e marcadores temporais;
3. Pesquisa descritiva: Inventário, definição do objeto e estudo de caso;
4. Análise de dados;
5. Conclusões.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

No caso de Brasília, destaca Ferreira e Steinberger (2005), o Plano Piloto de Lúcio Costa definiu o projeto urbanístico da nova capital do Brasil, de modo a abrigar a sede político-administrativa do país. Assim, inaugurou-se um modelo de ocupação e gestão do território muito diferente do que os brasileiros estavam acostumados a acompanhar. Um modelo marcado pelo monopólio estatal de controle total do plano urbanístico e da ocupação do território. Os limites da cidade foram estabelecidos segundo os preceitos do zoneamento funcional, submetendo a ação de ocupação a uma racionalidade elaborada pela técnica urbanística construtiva. Surge então uma nova perspectiva de cidade e uma nova paisagem. Esta realidade de “nova urbi” deve então ser controlada pelo Estado. À Novacap, empresa criada em setembro de 1956 com a única finalidade de gerenciar e coordenar e concretizar o projeto urbanístico concebido por Lucio Costa, coube a tarefa de organização de todo espaço dentro do quadrilátero do Distrito Federal. Em meio a esta tarefa a empreitada de solucionar também a questão social da habitação.

No decorrer do processo de construção da nova Capital, surgiram acampamentos próximos aos canteiros provisórios de obras, para acolher a população atraída para a região, com a promessa de trabalho. A maioria eram operários homens, e sem família; além disso havia também comerciantes, profissionais liberais e agregados familiares - mulheres e crianças (SIMÕES; ALVIM, 2015, p.4). Estas vilas de trabalhadores logo foram se multiplicando, e se estabelecendo como assentamentos urbanos, indo contra o projeto inicial da cidade. A conduta de Israel Pinheiro, diretor da Novacap, para não comprometer a

integridade da implantação do projeto do Plano Piloto, foi a de deslocar toda as ocupações de caráter de “habitação econômica” (termo usado então) para áreas externas do perímetro do Plano Piloto, as chamadas, cidades satélites. A Novacap entendia a área do Plano Piloto como um local de trabalho e residência dos funcionários públicos e técnicos mais graduados, excluindo espacialmente as camadas mais populares. Por esse motivo, deu-se a implantação das cidades satélites destinada à população de menor renda, impedindo que elas permanecessem em acampamentos ou em núcleos favelados no interior do perímetro do Plano Piloto. A relocação dessa população tornou-se uma prática constante e contundente adotada para os aglomerados que iam surgindo. (SIMÕES; ALVIM, 2015, p.5).

As cidades satélites⁷ próximas ao Plano Piloto, na sua origem, eram locais distantes, sem infraestrutura ou funções econômicas definidas. Seu objetivo exclusivo foi o de abrigar os trabalhadores, e seus agregados, envolvidos na construção de Brasília, desenvolvendo-se, neste contexto, o papel funcional de cidades-dormitório. Neste processo de ocupação da zona periférica ao plano Piloto, a localização distante destas cidades foi gerando gradativamente um impacto significativo em relação à renda das famílias realocadas. Pois, atualmente existe um alto custo do deslocamento da maioria dessa população para o centro de Brasília, mas também um impacto psico-social devido às horas gastas no trânsito, para se chegar ao trabalho diariamente⁸.

Em relação à questão habitacional, no âmbito do Distrito Federal, temos, como amparo legal, a Lei Distrital nº3.877/2006 que assegura, como dever do Estado, a promoção de políticas com vistas à solução da carência habitacional, com prioridade para a população de baixa renda.

Entre os anos de 2016 e 2018, a Secretaria de Gestão do Território e Habitação (SEGETH), posteriormente chamada de Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH), possuía como competência a elaboração e a gestão da política

⁷ O termo “cidades satélites”, utilizado para denominar os núcleos formados ao redor do Plano Piloto, ficou em vigor até 1998, quando o Governador Cristovam Buarque, por meio do Decreto n. 19040, determinou a substituição para o termo Regiões Administrativas (RAs).

⁸ O deslocamento da população carente que trabalha no plano Piloto e habita as cidades satélites está sujeito a vários condicionantes: a ineficiência dos transportes públicos, as horas gastas em trânsito cotidianamente e atualmente às aglomerações nos transportes coletivos que propiciam a disseminação da COVID 19.

habitacional do Distrito Federal. Ela também atuava na regularização de parcelamentos urbanos em todo território do Distrito Federal, contudo, apesar do papel desenvolvido pela Secretaria, era perceptível um certo déficit no planejamento de novas áreas para acomodar as demandas habitacionais em relação à crescente ocupação irregular de novas áreas. Segundo informações publicadas no próprio site da secretaria, SEDUH, para o desenvolvimento da Política Habitacional estar em sintonia com as demandas sociais e ser mais efetivo, a ação de planejamento habitacional deveria ser conjunta às ações coordenadas pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB). Neste sentido, motivados pela Lei nº4.020/2007, a CODHAB, vinculada à SEGETH passa a integrar a Administração indireta do Governo do Distrito Federal, implantando a linha de provimento de novas habitações por meio de Assistência Técnica em comunidades carentes na tentativa de promover melhorias necessárias nas residências existentes nessas localidades.

O déficit habitacional está diretamente ligado às deficiências do estoque de moradias, não sendo esta uma propriedade única do Distrito Federal, mas que aqui se evidencia. Engloba as moradias sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções, da localização em áreas não residenciais, da coabitação familiar forçada (famílias que moram em cômodos ou que pretendem construir um outro domicílio), dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel nas áreas urbanas e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade.

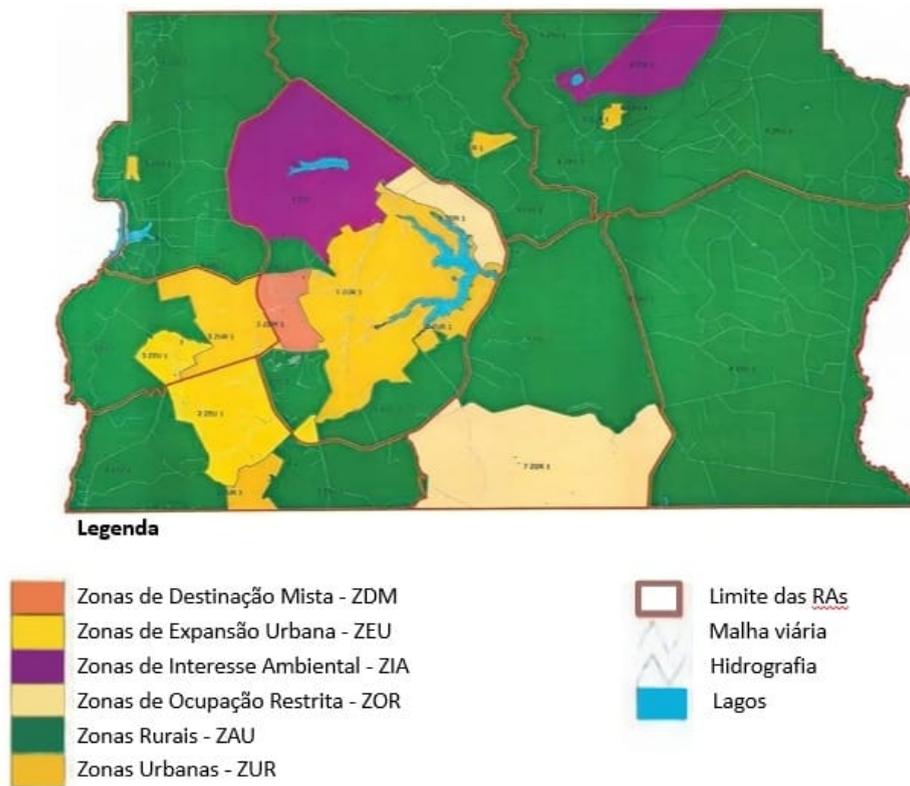
Segundo dados da SEDUH, o déficit habitacional no Distrito Federal alcançaria no ano de 2020, cerca de 125.000 domicílios. Desse total, 82% das famílias possuem rendimentos de até três salários mínimos, 8%, até cinco salários mínimos e 10% renda variada. Este quadro demonstra que a resolução do déficit habitacional é necessariamente uma questão pública, visto que, para a maioria da população de baixa renda não há recursos para soluções autônomas para aquisição de um bem como a moradia.

4.1. PLANOS DIRETORES DE BRASÍLIA

Ao longo da história de Brasília, vários Planos Diretores foram colocados em prática como instrumentos no processo de planejamento e gestão territorial, desde o Plano Piloto,

de Lúcio Costa, como sendo a origem da ocupação territorial da capital até o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT de 2009 que, de acordo com Da Costa (2011), mostram a importância dos planos nas análises e na própria produção urbanística do Distrito Federal.

Figura 01: PEOT 1978



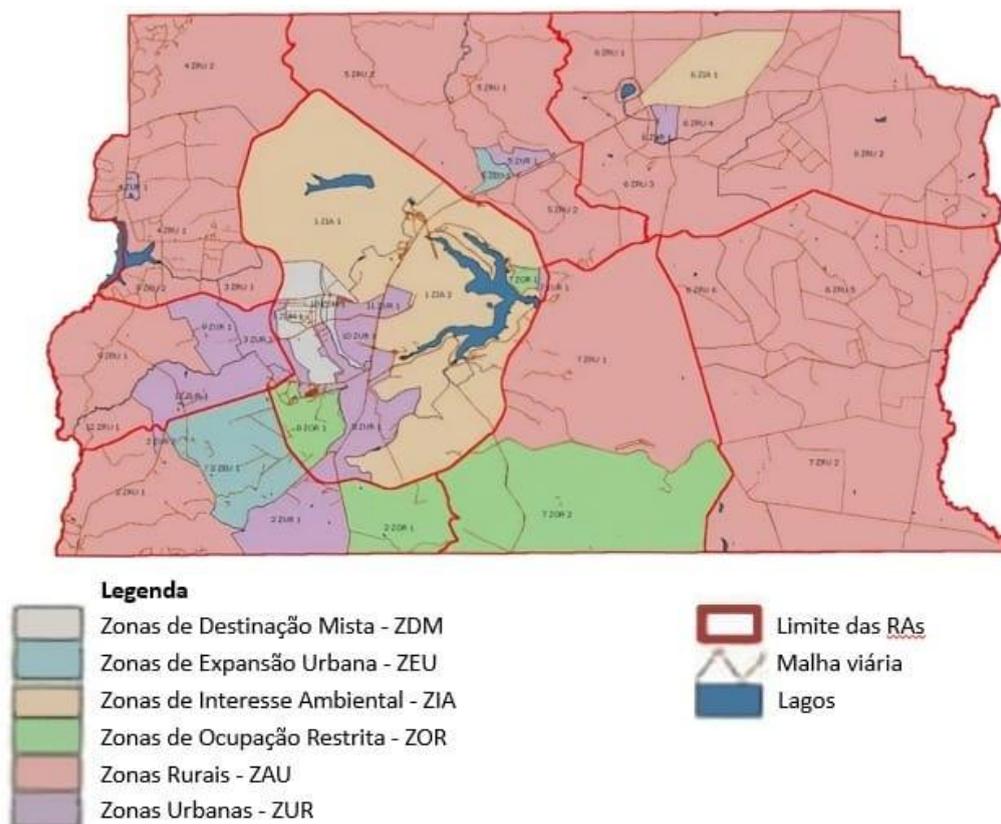
Fonte: Acervo Arquivístico da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SEDUMA) apud Costa. Planos de Ocupação Territorial do Distrito Federal - Documento Técnico Brasília s/d.

Em 1978 foi criado pelo Governo Federal o Plano Estrutural de Organização Territorial (PEOT), figura 1, com o objetivo de macro zonear as cidades satélites no território preservando suas características naturais, e de respeitar o projeto original do Plano Piloto, proporcionando uma ocupação equilibrada do DF. Contudo a década de 1970 teve um forte aumento populacional e movimento migratório para cidades, em especial Brasília que, de acordo com o IBGE, teve um crescimento de 383,92% bem acima da média nacional e regional, dificultando a execução do PEOT (DA COSTA, 2011).

Posteriormente, em 1985, um novo Plano de Ocupação Territorial (POT) foi criado. Este novo plano reafirmou o PEOT/1978, criou um Conselho Consultivo Superior de Planejamento e serviu de subsídios para os planos posteriores elaborados no DF. No mesmo período foi também elaborado o documento "Brasília revisitada 1985-87: Complementação,

Preservação, Adensamento e Expansão Urbana”⁹. Documento cujo objetivo principal “naquele momento era preservar o Plano Piloto desestimulando o adensamento da Bacia do Paranoá para preservar a qualidade de vida do Distrito Federal.” (DA COSTA, 2011)

Figura 02: Brasília revisitada 1985-87

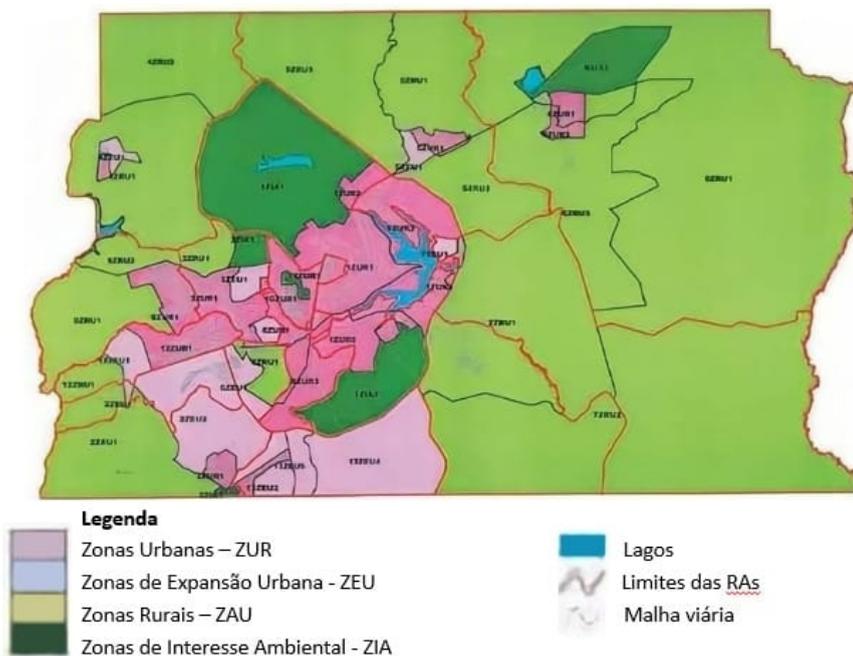


Fonte: POUZO, 1986.

Em 1990, surge o Plano de Ocupação e Uso do Solo (POUSO), elaborado pela SEDUH, para a definição de zonas de uso e ocupação do solo do Distrito Federal. Aprovado pelo CAUMA em 1986, e homologado em 1990, o Plano inseriu personalidade jurídica do POT, POUZO, incorporando sugestões do documento Brasília Revisitada, propondo dividir o solo do Distrito Federal pela primeira vez em Solo Urbano e Solo Rural. (DA COSTA, 2011)

⁹ Este relatório constitui uma continuação do Relatório de Lúcio Costa “Brasília 57-85: do plano piloto ao Plano Piloto” e serviu como base para a declaração de Brasília como “Patrimônio Cultural da Humanidade” pela UNESCO e seu tombamento como Patrimônio Histórico e Artístico Nacional pelo Ministério da Cultura.

Figura 03: POUSO/1990



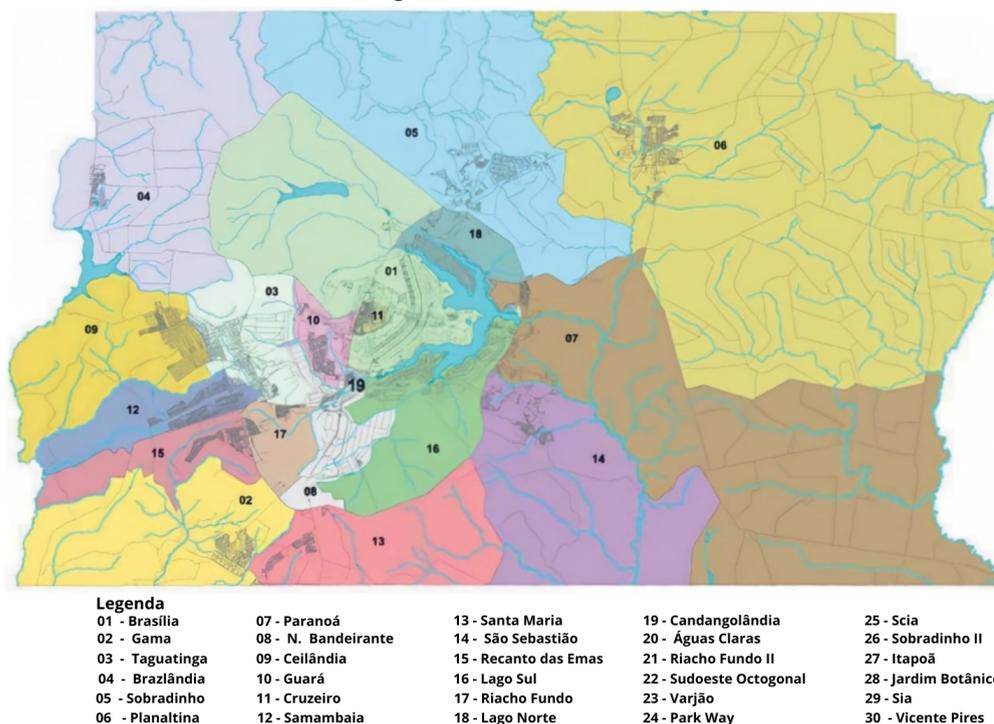
Fonte: DA COSTA, 2011

Em 1992, foi desenvolvido o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT/92), de acordo com a Constituição Federal de 1988, que determinava aos municípios com mais de 20.000 habitantes ter um Plano Diretor, abrangendo zonas urbanas e rurais apoiado em estudos socioeconômicos, demográficos e recursos hídricos indicados no Plano Diretor da CAESB de 1990. Estabeleceu-se a partir desse plano a descentralização do planejamento de cada Região Administrativa, cabendo à cada uma elaborar seu próprio Plano Diretor Local (PDL). Nesse contexto, surgem mais quatro Regiões Administrativas¹⁰, criadas desde 1993, totalizando 19 RAs na época do PDOT/92, em sua maioria sendo criadas por motivações políticas. (DA COSTA, 2011) ver figura 4

Nessa política de assentamento urbano desenfreado e infraestrutura urbana a conta-gotas a criação das RAs tornou-se moeda de troca a favor do fenômeno da migração de famílias à procura de trabalho, da especulação imobiliária, e da grilagem de terras, comprometendo de forma agressiva o meio ambiente e a qualidade de vida urbana da população. (DA COSTA, 2011, p. 39)

¹⁰ Denomina-se Regiões Administrativas a antiga nomenclatura para cidade-satélites.

Figura 04: PDOT/1992

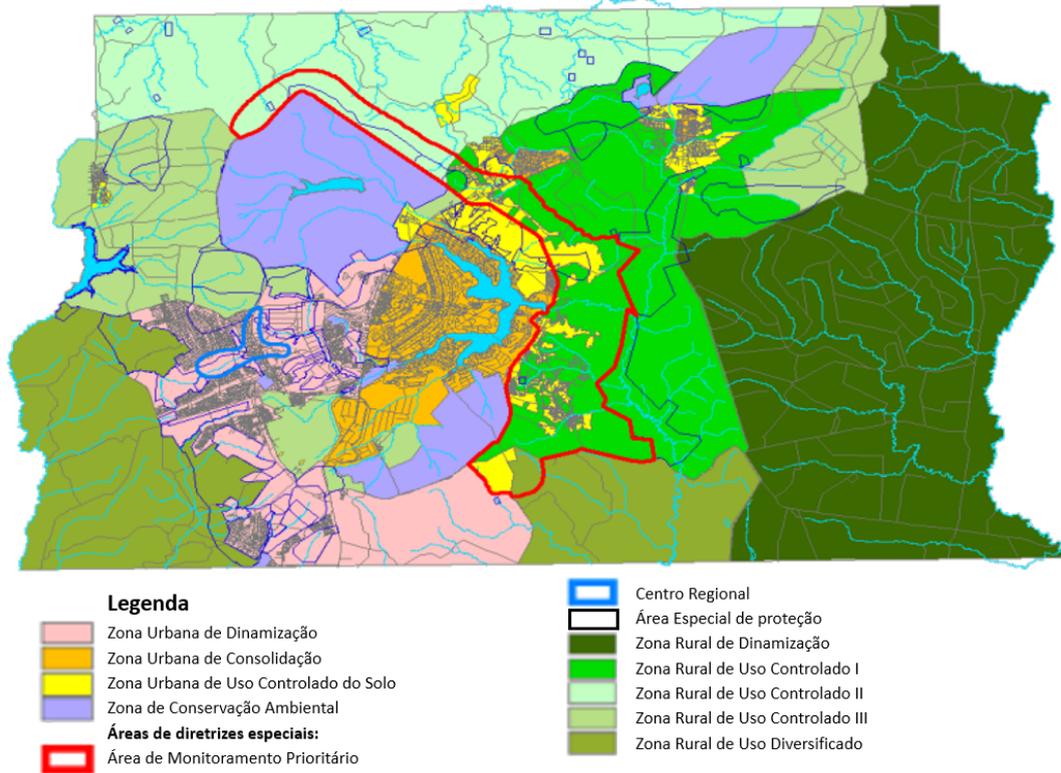


Fonte: DA COSTA, 2011

Em 1997 foi desenvolvido o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT/97) através da Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, abrangendo de forma integral todo o território do Distrito Federal e seus PDLs. O plano buscou reforçar a autonomia e centralidade das outras cidades do DF, tornando-os mais dinâmicos. Sua grande inovação foi a flexibilização de usos e atividades nas RAs localizadas fora do perímetro do Plano Piloto.

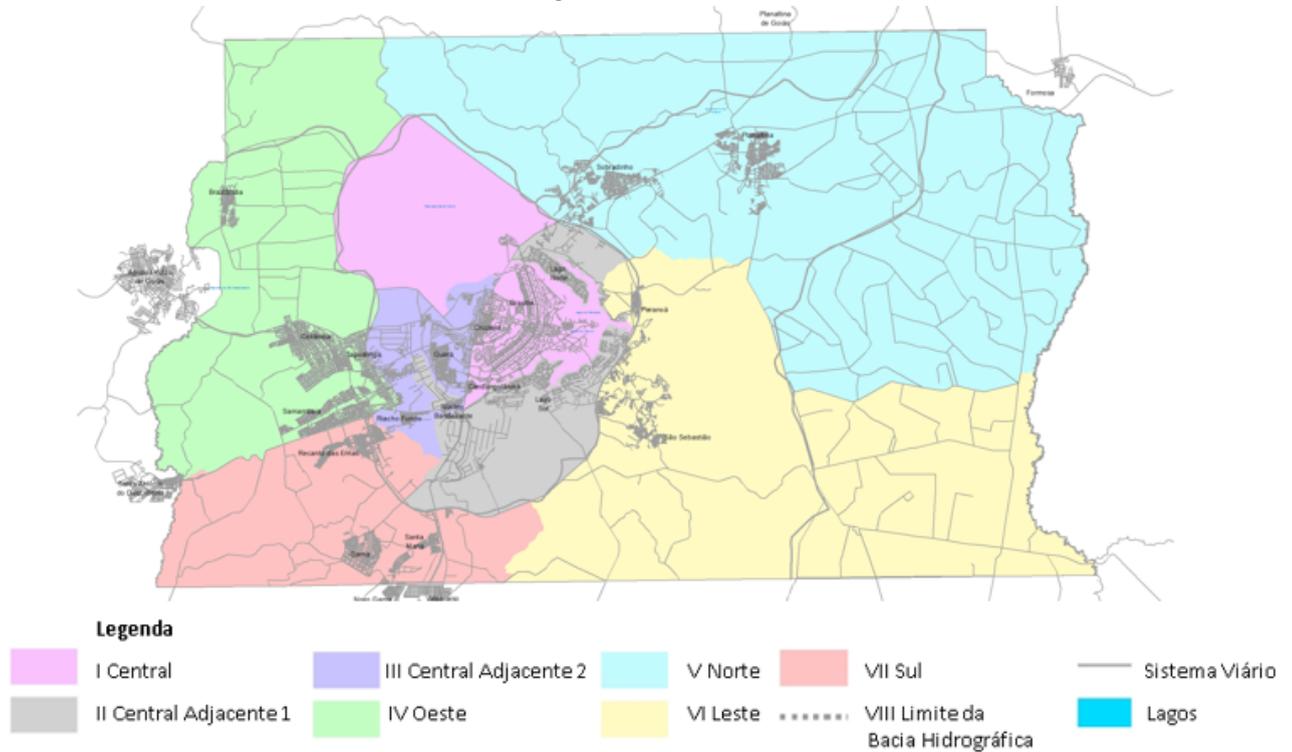
O último Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT/2009) foi elaborado em 2009 e abrange três dimensões do processo urbano: o planejamento do território, definindo as relações entre espaços urbanos, rurais e naturais, indicando áreas de preservação, crescimento urbano e de ocupação a serem mantidas; o projeto do espaço urbano, atuando sobre uma escala intermediária; e a gestão do território, permitindo operacionalizar as propostas de planejamento e as estratégias de intervenção. Propôs a regionalização do território do DF, através do agrupamento das RAs que guardam similaridades e algum grau de dependência de infraestrutura, em Unidades de Planejamento Territorial, servindo de base para a elaboração dos PDLs nas RAs. (DA COSTA, 2011)

Figura 05: PDOT/1997



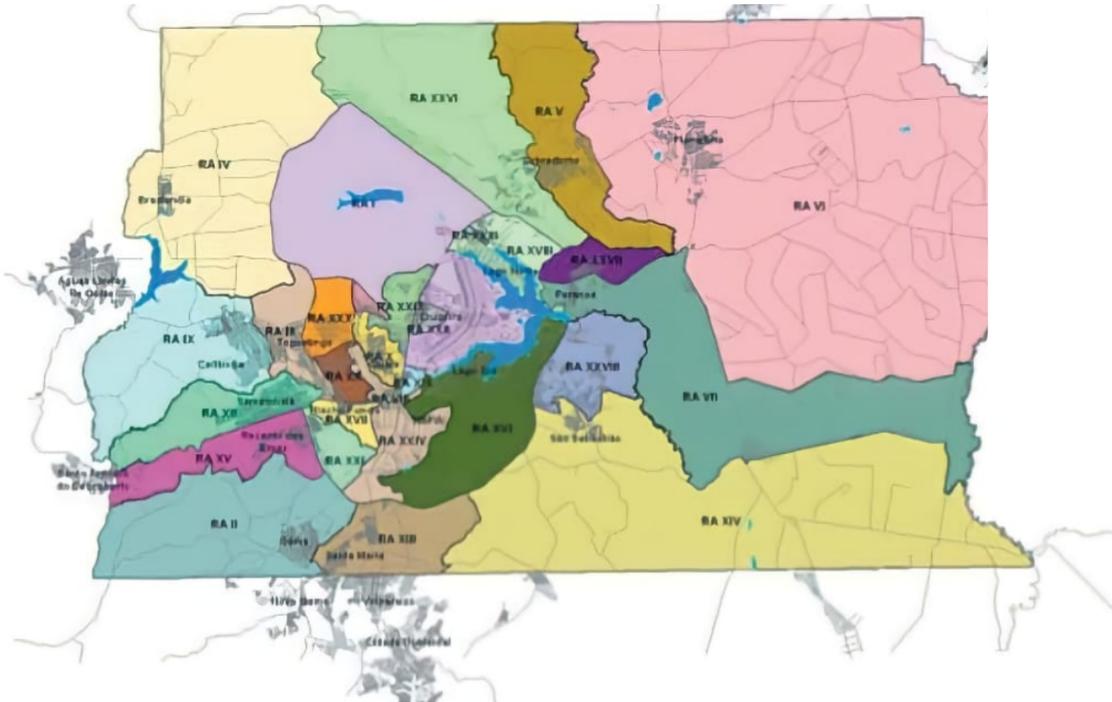
Fonte: PDOT-DF, 1997.

Figura 06: PDOT/2009



Fonte: DA COSTA, 2011

Figura 07: Divisão de 30 RAs - PDOT/2009



Legenda

RA I - Brasília	RA VII - Paranoá	RA XIII - Santa Maria	RA XIX - Candangolândia	RA XXV - Scia
RA II - Gama	RA VIII - N. Bandeirante	RA XIV - São Sebastião	RA XX - Águas Claras	RA XXVI - Sobradinho II
RA III - Taguatinga	RA IX - Ceilândia	RA XV - Recanto das Emas	RA XXI - Riacho Fundo II	RA XXVII - Itapoã
RA IV - Brazlândia	RA X - Guarã	RA XVI - Lago Sul	RA XXII - Sudoeste Octogonal	RA XXVIII - Jardim Botânico
RA V - Sobradinho	RA XI - Cruzeiro	RA XVII - Riacho Fundo	RA XXIII - Varjão	RA XXIX - SIA
RA VI - Planaltina	RA XII - Samambaia	RA XVIII - Lago Norte	RA XXIV - Park Way	RA XXX - Vicente Pires

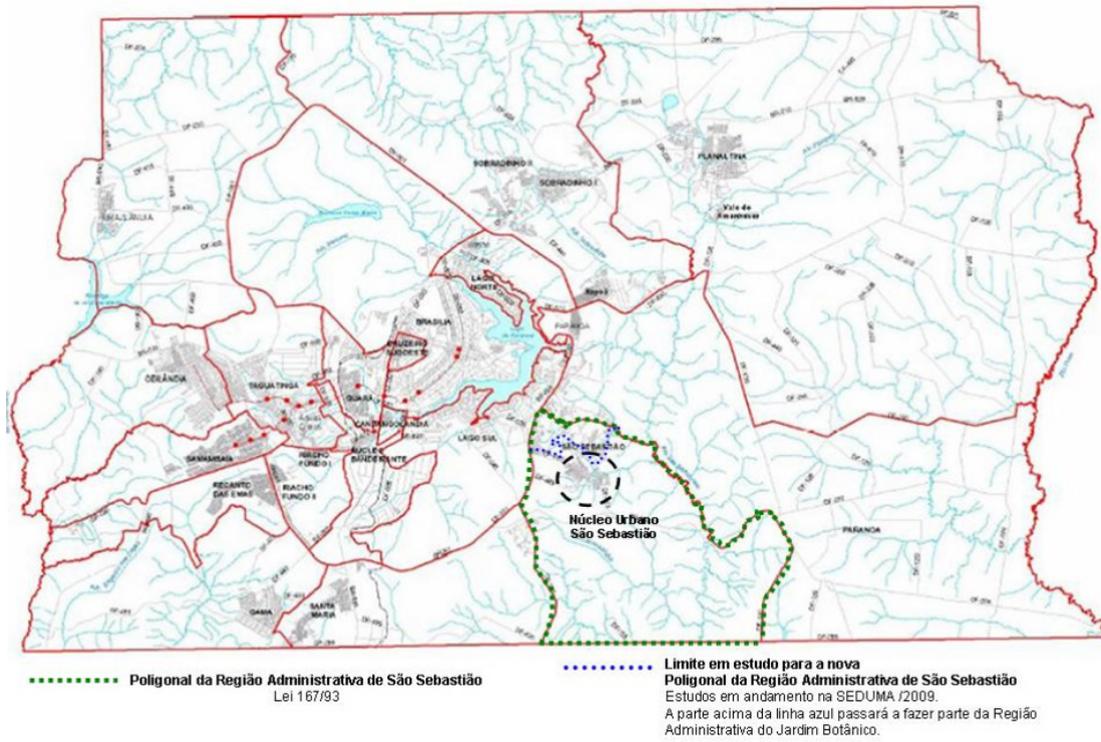
Fonte: DA COSTA, 2011

4.2. RA XIV - SÃO SEBASTIÃO

Devido à extensa lista existente de RAs no Distrito Federal, escolheu-se como estudo de caso, nesta pesquisa, a RA XIV de São Sebastião, mais especificamente o bairro da Vila do Boa. Este bairro foi destacado justamente por representar um histórico de ocupação irregular ao longo da sua formação, e servir para a realização da análise arquitetônica das condições de moradias locais.

São Sebastião foi originalmente parte da Região Administrativa do Paranoá (RA VII) e em 1993, através da Lei 167, de 25/06/1993, foi estabelecida como a Região Administrativa XIV. O histórico de invasões em áreas livres, ocorridas em intervalos, sempre foi algo muito recorrente em São Sebastião e o que precedeu sua regularização como RA XIV. Sua localização, próxima à região do Lago Sul, pode ser visualizada no mapa da figura 08.

Figura 08: Limites das RAs no DF



Fonte: ARAÚJO, 2009

Figura 09: Limites de São Sebastião em 1997



PLANTA 15 - Planta dos Projetos Urbanísticos da Região Administrativa de São Sebastião, 1997.
Fonte: Governo do Distrito Federal – SEDUMA

Fonte: DA COSTA, 2011

Segundo Araújo (2009), o histórico de ocupação da região se deu a partir da exploração de terras por parcelamentos clandestinos e irregulares, e pela exploração das antigas olarias que supriam as demandas da construção de Brasília.

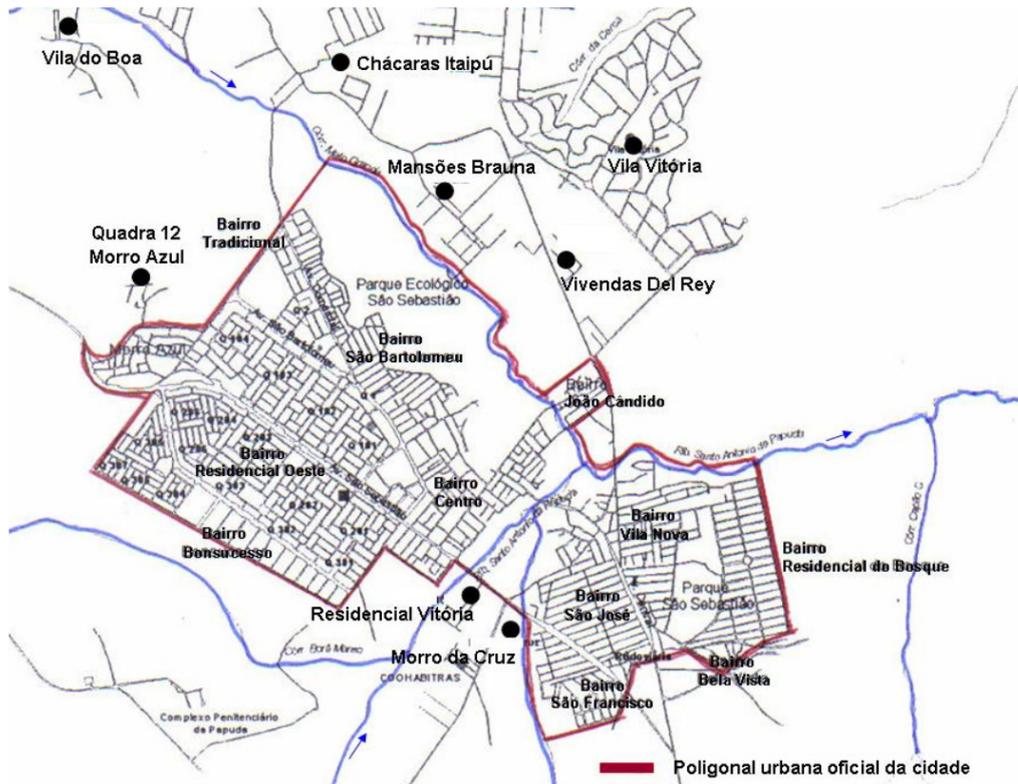
As terras que hoje constituem a XIV Região Administrativa do Distrito Federal - Região Administrativa de São Sebastião - pertenciam, antes da mudança da capital, às fazendas Taboquinha, Papuda e Cachoeirinha. Essas fazendas foram desapropriadas com o início das obras da construção de Brasília. A partir de 1957, várias olarias se instalaram ao longo do Córrego Mara Grande e Ribeirão Papuda, com vistas a suprir parte da demanda por materiais nas obras da construção civil de Brasília. Estas terras foram depois arrendadas através da Fundação Zoobotânica do DF. (ARAÚJO, 2009, p. 2)

A partir disso, a RA XIV originou-se de uma aglomeração espontânea da população em um sítio da região, fora do controle e das legislações governamentais, que posteriormente passou a se sustentar da exploração da própria terra em parcelamentos clandestinos. (ARAÚJO, 2009)

Em 2018 a Pesquisa por Amostra de Domicílio (PDAD) feita pela Companhia de Planejamento do DF (Codeplan) estimou que a população de São Sebastião era de 115.256 mil habitantes, divididos em mais de 20 bairros como, o Setor Tradicional, o Centro, o São Bartolomeu, o Vila Nova, o Vila do Boa, o São José, o Bela Vista, o Bonsucesso, entre outros.

O bairro Vila do Boa, objeto de estudo dessa pesquisa, fica às margens do córrego Mato Grande e um pouco mais afastado da cidade, possui uma atmosfera rural e aspecto bucólico. A origem do bairro, remete ao baiano Boaventura da Silva, grande produtor de hortaliças nas décadas de 70 e 80 na antiga Agrovila de São Sebastião, cuja referência de localidade era a região “Lá no Boa”, derivando o nome Vila do Boa. (ARAÚJO, 2009)

Figura 10: Mapa dos Bairros em São Sebastião



Fonte: ARAÚJO, 2009

O bairro tomou forma a partir do parcelamento de lotes comprados em sociedade pela família de Boaventura, resultando num aglomerado de casas modestas, com duas ruas principais e ruelas transversais, nas bordas de um morro na entrada de São Sebastião. Foi somente incluído para investimentos públicos de infra-estrutura por meio da PDOT/2009, sendo incorporado no futuro bairro Nacional e podendo contar com a regularização das habitações existentes no local. (ARAÚJO, 2009)

Figuras 11 e 12: Habitações irregulares na Vila do Boa



Fonte: Acervo Leonardo Oliveira

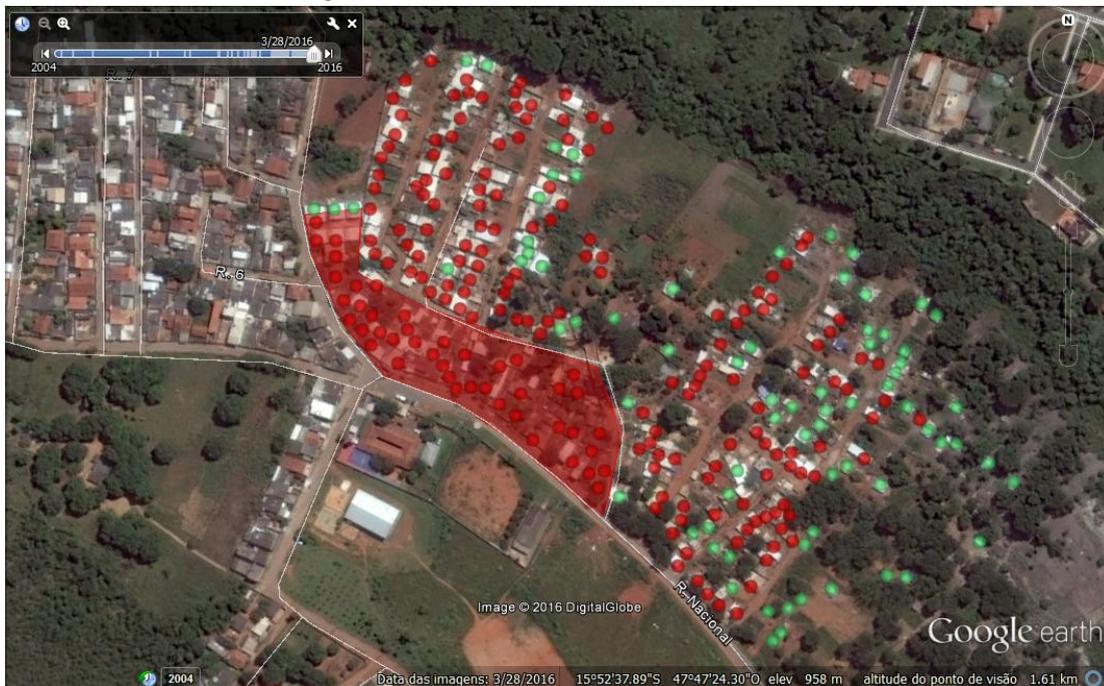
Atualmente o processo de regularização das habitações da Vila do Boa seguem num ritmo desacelerado, com áreas de invasão ainda bastante recorrentes e em expansão, como podemos visualizar nas figuras 13 a 14 e na Tabela 1. De acordo com a Agefis, as casas mais antigas da Vila do Boa poderão ser regularizadas, mas as construções feitas a partir de julho de 2014 estarão sujeitas à demolição, pois essas áreas invadidas pertencem à Terracap.

Figura 13: Invasões na Vila do Boa em 2014



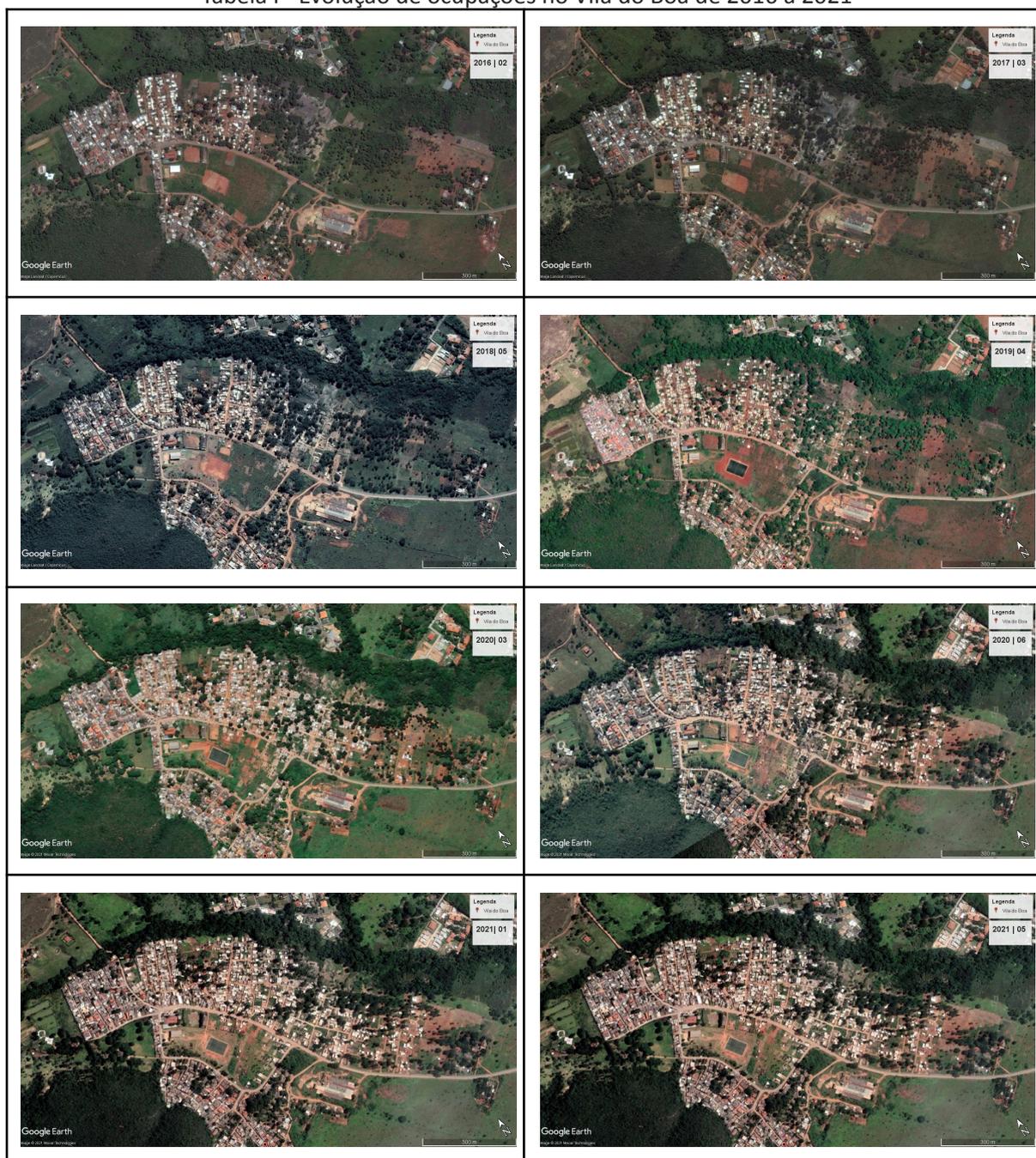
Fonte: Diagrama produzido pelo grupo sobre imagem do Google Earth - acessado em 02 Mar. 2021

Figura 14: Invasões na Vila do Boa em 2016



Fonte: Diagrama produzido pelo grupo sobre imagem do Google Earth - acessado em 02 Mar. 2021

Tabela I - Evolução de ocupações no Vila do Boa de 2016 a 2021



Fonte: Google Earth - acessado em 02 Ago. 2021

4.3. HISTÓRICO DA TIPOLOGIA HABITACIONAL

Para maior compreensão acerca do desenvolvimento das habitações sociais, cabe a essa pesquisa realizar um breve histórico dessas tipologias, no contexto brasileiro, a partir de fins do século XIX e início do século XX, período de desenvolvimento da industrialização no Brasil. Com a expansão da cultura cafeeira e o processo de industrialização brasileira, o crescimento urbano/industrial tem início, juntamente com a diversificação social e o aparecimento da classe média. Cidades passam a ser local de produção e atrativo de imigrantes, escravos libertos e trabalhadores brancos livres, que aos poucos vão se constituindo na massa urbana. (MARICATO, 2019)

Esse rápido crescimento populacional urbano se deu de forma desordenada e sem o acompanhamento de serviços de saneamento básico. Isso resultou no surgimento de vários cortiços, geralmente na parte central das cidades, para que os trabalhadores morassem próximos aos locais de trabalho sem um custo alto de deslocamento (SOUZA, 2007).

Figuras 15 e 16: Cortiços da área central da cidade do Rio de Janeiro



AUGUSTO MALTA: *Estalagem localizada na Rua do Senado, 1906.*
Rio de Janeiro, Museu da Imagem e do Som.



Fonte: <https://www.ifch.unicamp.br/cecult/mapas/corticicos/cortimagens1.html> - acessado em 31 Julho 2021

Os cortiços consistiam em habitações precárias, que ocupavam a extensão máxima do terreno e possuíam pequenos cômodos enfileirados, que muitas vezes abrigavam famílias inteiras, e tinham sanitários e lavanderias coletivas em estruturas separadas (SOUZA, 2007).

Outra tipologia em ascensão neste mesmo período foram as vilas operárias, surgidas a partir de pequenos povoados de trabalhadores formados perto dos engenhos de açúcar colonial, criando os primeiros alojamentos para empregados. A partir disso, foi difundida no Brasil a prática de construção de moradias por empregadores, adotado por fábricas, usinas de açúcar, empresas de mineração, ferroviárias, agrícolas e de geração de eletricidade. (CORREIA, 2010)

As vilas operárias eram compostas por habitações unifamiliares, respeitando o modelo de tripartição burguesa com zonas social, íntima e de serviços. Localizavam-se em lugares isolados e possuíam equipamentos coletivos como escolas, igrejas, comércio e enfermaria, suprimindo a necessidade de serviços e equipamentos urbanos, sustentados integralmente pela indústria responsável pela vila (SOUZA, 2007).

Figura 17: Projeto de uma Vila operária Paulista



Fonte: <https://centrodepesquisaeformacao.sescsp.org.br/atividade/vilas-operarias-o-dominio-da-fabrica-na-paisagem-urbana-de-sao-paulo> - acessado em 31 Julho 2021

Figura 18: Vila operária da Cia. Fluminense em Niterói.



Fonte: CORREIA, 2010

Figura 19: Casas erguidas pela Companhia de Fiação Cometa, Petrópolis, Rio de Janeiro.



Fonte: CORREIA, 2010

Tanto o cortiço quanto as vilas operárias eram moradias de aluguel construídas pela iniciativa privada, sem a existência de sistemas de financiamento da casa própria. Suas principais diferenças estavam relacionadas à salubridade e infra-estrutura, sendo os cortiços, ambientes considerados insalubres e propagadores de doenças. (SOUZA, 2007)

Neste contexto, no início do século XX, o Estado instituiu uma política de combate aos cortiços, com a premissa de que a insalubridade das moradias coletivas precárias eram insustentáveis do ponto de vista habitacional. Como explica Abreu (2003), essa postura também corroborava com a tentativa de se modernizar a imagem da capital do Rio de Janeiro, distanciando do seu passado colonial.

Figuras 20 e 21: Alargamento da Rua Carioca com a demolição dos cortiços, 1905.



Fonte: <https://fabricademolduras.com.br/v01/fotos-rio-antigo-fm> - acessado em 31 Julho 2021

Também ao nível da ideologia as contradições existiam. Era preciso criar uma nova capital, que simbolizasse a integração efetiva do País na divisão internacional de trabalho como grande produtor de café; que expressasse os valores cosmopolitas e modernos das elites nacionais. A “modernização” da economia urbana não condizia com uma área central ainda tipicamente colonial, com suas ruas estreitas e sombrias, onde se misturavam usos e classes sociais diversos; onde o capitalista se misturava com o operário, onde os edifícios públicos e empresariais eram vizinhos dos cortiços. (Abreu, 2003, p. 220)

O marco da reformulação urbana acontece com o plano do Prefeito Pereira Passos, que visava reformular todo o centro da capital do Rio de Janeiro, retirando os cortiços e deixando o centro mais condizente com uma cidade industrial livre de doenças contagiosas. Segundo Abreu (2003), a Reforma Pereira Passos representou o primeiro grande exemplo de intervenção direta, maciça e abrangente do Estado sobre o espaço urbano carioca, intervenção essa que teve dois eixos básicos de sustentação: o controle da circulação e o controle urbanístico.

Essa reforma teve como objetivo mudar a forma de habitar dos trabalhadores, adequando-a a um novo modelo urbano de higiene e estética, que afetaria suas práticas econômicas, formas de lazer, costumes e hábitos. Em contrapartida a essas medidas, ocorreu um considerável aumento no valor do solo urbano em vários pontos da cidade, com a separação de classes sociais e usos, o que gerou um processo de hierarquia espacial da área central, com a classe operária indo se instalar na região dos subúrbios. (ABREU, 2003)

Nos subúrbios, o retalhamento e venda de terras era uma prática comum, assim como a construção de grandes bairros e a venda de seus lotes a longo prazo. Esse aumento na relação oferta/procura inundou o mercado com a conseqüente queda no preço das habitações, viabilizando para muitos a mudança do centro para esses subúrbios. A habitação popular nesse período não teve nenhuma estratégia de resolução direta, concentrando-se apenas na realocação da classe operária de seus assentamentos no centro. (ABREU, 2003)

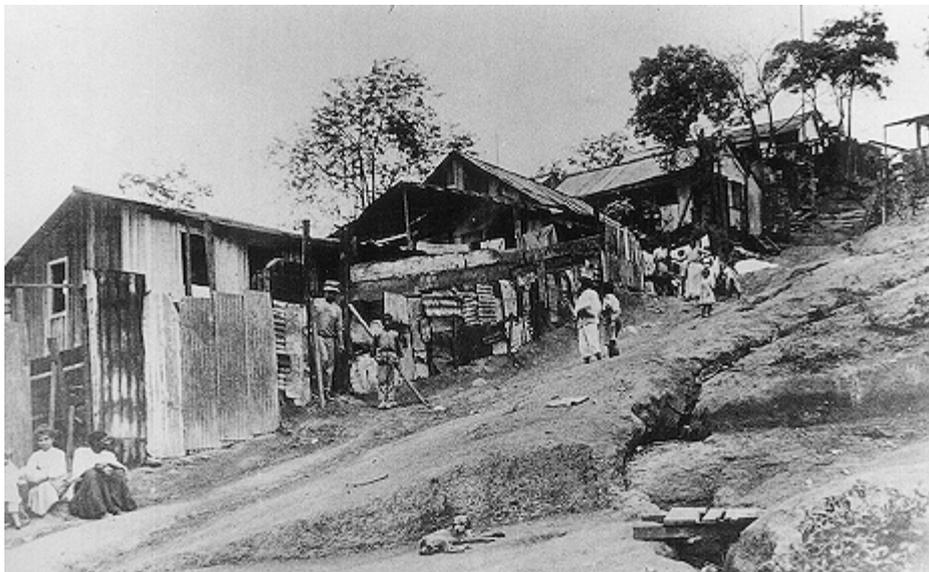
Deslocou-se da forma da habitação popular para se centrar agora no espaço da habitação popular, um espaço novo e peculiar, socialmente estratificado e distante do centro, e onde a forma da habitação (a casa) poderia até nem

existir, bastando ao trabalhador a garantia do controle da base territorial (o lote) onde ela poderia ser construída no futuro. A resolução da questão da habitação popular foi, pois, uma não-resolução. A questão não foi resolvida. Apenas mudou de escala. Transferiu-se da habitação em si para o hábitat. (ABREU, 2003, pg. 228)

Gradativamente, os subúrbios também se tornaram inviáveis para o proletariado, sobretudo, com a implementação de vários decretos de regularização construtiva e o consequente aumento de preço na região. O resultado foi um processo de reocupação das áreas mais próximas ao centro pelos trabalhadores carentes, e a construção de habitações precárias, resultando nas favelas, ou seja, nas ocupações irregulares. (ABREU, 2003)

As favelas foram a estratégia da população de baixa renda, que expulsos dos centros urbanos, se recusaram a migrar para a periferia, sem condições de pagar aluguéis. Ao longo do tempo, esses assentamentos passaram de habitações provisórias irregulares para opções de moradias permanentes, juntamente com a criação de verdadeiras comunidades. (SOUZA, 2007)

Figura 22: Uma das primeiras favelas do Rio de Janeiro, Morro da Providência



Fonte: <https://medium.com/@carlosalbertoferreira/o-processo-de-higieniza%C3%A7%C3%A3o-do-rio-de-janeiro-n%C3%A3o-acabou-738b21700458> - acessado em 31 Julho 2021

Esse processo foi, e, é recorrente em todo o Brasil, sendo as tipologias utilizadas de carácter precário em loteamentos irregulares uma alternativa também recorrente entre as comunidades carentes expulsas pela gentrificação dos centros urbanos.

Esse tipo de casa geralmente começa de forma bem embrionária, com apenas 1 cômodo, onde existe total superposição de funções. Conforme a necessidade e os recursos, o embrião ganha acréscimos. O quintal faz parte da distribuição de circulações, além de ser o local de lazer e trabalho. As cozinhas servem também, na maioria das vezes, de local para refeições, e é onde se desenvolve a vida familiar. À noite, enquanto as grandes cozinhas permanecem vazias, os quartos ficam abarrotados com filhos dormindo com os pais, gerando certa promiscuidade. E assim vão se desenvolvendo essas casas, que podem levar décadas até definir sua forma. Uma geração passa a construir no mesmo lote da geração anterior, até não sobrar mais espaço. (FOLZ, 2003, p. 29-30)

Em uma tentativa de amenizar os problemas habitacionais do país, foi introduzido em 1930, no governo de Getúlio Vargas, o conceito de Habitação Social no Brasil. Essa nova tipologia desenvolvida pelo Estado visava evidenciar o desenvolvimento do país e o novo modo de vida moderno dos trabalhadores, sendo adequadas aos conceitos de arquitetura moderna. (SOUZA, 2007)

Um bom exemplo dessa tipologia moderna aplicada à habitação social são os conjuntos construídos pelos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAP's).

Os projetos dos IAP's foram, em sua maioria, edifícios de apartamentos desenvolvidos por arquitetos modernistas brasileiros que se preocupavam com a racionalidade e modernidade, além da busca de viabilidade econômica, sem deixar de lado a questão da qualidade econômica, sem deixar de lado a questão da qualidade arquitetônica das edificações. (SOUZA, 2007, pp. 41)

Os programas dos conjuntos habitacionais dos IAP's foram inovadores para o período devido a preocupação com a implantação de equipamentos sociais e recreativos, com o intuito de propiciar o surgimento de um novo modo de vida operário, moderno e coletivo. Contudo, devido à dificuldade de aprovação desses conjuntos habitacionais junto aos órgãos públicos e a grave crise de moradia em alta, foi criado em 1964, o Banco Nacional de Habitação (BNH) e os IAPI's foram extintos. (SOUZA, 2007)

Figura 23: Conjunto habitacional da Mooca, 1946, São Paulo - IAPI



Fonte: <https://chc.fau.usp.br/mooca.html> - acessado em 31 Julho 2021

No início dos anos 1970 iniciou-se a construção de vários conjuntos habitacionais para a população de baixa renda. A tipologia arquitetônica desses conjuntos habitacionais era repetitiva e monótona, ignorando o conforto e tamanho das unidades, sem a infraestrutura necessária para abrigar seus moradores. De acordo com Souza (2007) os “conjuntos habitacionais produzidos pela COHAB-SP localizavam-se em áreas de baixo valor comercial, em bairros periféricos, sem infraestrutura, transporte, nem equipamentos urbanos suficientes para atender os moradores”.

Além disso, segundo Azevedo (2007), o BNH não conseguiu atender de forma satisfatória os setores de baixa renda por meio dos programas tradicionais, sendo que sua clientela prioritária eram famílias de renda mensal entre um e três salários mínimos. Outros fatores como a política de “arrocho salarial” e a crescente inflação, resultaram em uma diminuição progressiva dos salários das classes de baixa renda e levando à inadimplência dos mutuários das Cohabs.

Com a extinção do BNH, outros programas de habitação social apareceram, como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), 1999, e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), contudo se mostraram mais do mesmo em sua essência. Como expõe Brancaglioni e Chaves (2020), o tema habitação social ainda carece de soluções adequadas e ideais por parte do Estado e segue como um dos maiores obstáculos no desenvolvimento das cidades brasileiras.

Para suprir o problema habitacional, a população de baixa renda passa a recorrer à autoconstrução, que de acordo com Souza (2007), consiste em um programa desordenado que amplia a “casa” de acordo com as novas necessidades. Esse tipo de construção é uma reação direta à falta de infraestrutura e repetição tipológica dos conjuntos habitacionais, assim como sua periferização e altos custos a longo prazo, levando o trabalhador a procurar por soluções mais baratas.

A produção habitacional pública parece consolidar-se historicamente no contexto do capitalismo brasileiro ora como medida populista para garantir a dominação da massa que, ao obter a casa própria, por mais que essa apresente todos os problemas possíveis, resigna-se por sua vida de privações e espoliação, sob a égide da pequena propriedade privada; ora como produto passível de altos rendimentos por seu aluguel ou venda, sendo que o direito de escolha da localização e de usufruto da moradia em um sentido amplo é relegado apenas as classes dominantes, capazes de pagar pela manutenção de seus direitos. (LIMA E ZANIRATO, 2014, p. 10)

Figura 24: Exemplo de autoconstrução



Fonte: <http://aun.webhostusp.sti.usp.br/index.php/2018/08/24/casas-autoconstruidas-necessitam-de-reformas-estruturais/> - acessado em 31 Julho 2021

No Distrito Federal, com a construção da nova Capital, houve um grande afluxo de trabalhadores em busca de melhores condições de vida que, em sua maioria, se alocaram em acampamentos no entorno de Brasília, dando origem posteriormente às cidades satélites, atuais RAs.

Além disso, conforme Brasília foi sendo habitada, houve um processo de gentrificação no centro, que passou a expulsar os primeiros trabalhadores da região que ali habitavam, como as casas na W3 e W2 construídas por meio do Programa “Fundação da Casa Popular”, e acabaram também se realocando no entorno do Plano Piloto. Essas regiões foram intituladas “Cidade Livre” e por muito tempo foram isentas de impostos e eventualmente se tornaram Regiões Administrativas regularizadas. (SOUZA, 2019)

[...] Enquanto a moradia nos acampamentos era distribuída com base no status, toda a moradia na Cidade Livre baseava-se em aluguéis definidos pelo mercado. Os que pudessem pagá-los tinham o correspondente a seus meios individuais. A demanda por moradia sempre foi grande. No plano original da Novacap, a Cidade Livre era o único povoamento temporário autorizado a oferecer residências para quem não estivesse alojado nos acampamentos de obra. Assim, os empresários desfrutavam de uma espécie de mercado cativo para seus hotéis, pensões e quartos de aluguel nos fundos. Uma vez que não existiam restrições de status sobre estas acomodações, os migrantes masculinos podiam tanto residir nelas com suas famílias, quanto alojá-las ali, se tivessem de ir trabalhar nos acampamentos. Essa possibilidade impôs um valor adicional nas moradias da Cidade Livre. Com efeito, apesar de seu ar de faroeste, mais de 89% de sua população morava em casas de família, definidas pela coabitação de pessoas relacionadas, seja por laços de sangue, seja por laços jurídicos (IBGE 1959:103). Para responder a essa demanda crescente, os empresários construíram mais imóveis autorizados de aluguel. Além disso, como estava precisando muito de trabalhadores durante o primeiro ano da construção, a Novacap aparentemente ignorou o surgimento de barracos que os migrantes construíram sem autorização dentro dos limites da cidade para evitar o pagamento de aluguéis cada vez mais altos. Contudo o frágil equilíbrio entre oferta e demanda de moradias foi irreparavelmente rompido ao longo de 1958, quando a limitada oferta de acomodações na cidade submergiu na maciça imigração das vítimas da seca no Nordeste. (HOLSTON, 1993, p. 245)

Figura 25: Cidade Livre - Casas do Núcleo Bandeirante, em setembro de 1958.



Fonte: <http://memorialdademocracia.com.br/card/construcao-de-brasilia/6> - acessado em 31 Julho 2021

De acordo com o Plano Distrital de Habitação de Interesse Social (2012), a habitação de interesse social no DF data desde a época da fundação de Brasília, com a criação da Sociedade de Habitações Econômicas de Brasília (SHEB), em 1962, em sequência a Sociedade de Habitação de Interesse Social (SHIS), em 1964 e o Instituto de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (IDHAB), em 1994 e atualmente a Companhia de Desenvolvimento Habitacional (CODHAB) em 2007.

Nos últimos vinte anos, o Governo do Distrito Federal (GDF) vem priorizando a produção e distribuição de lotes mal urbanizados, praticamente sem rigor na análise dos cadastrados a serem beneficiados e sem atendimento habitacional. Apesar da farta distribuição de terras e o comprometimento do desenvolvimento urbano do DF, ainda é notável o déficit habitacional na região. (PLANDHIS, 2012)

Até junho de 2006, o GDF não possuía uma legislação consolidada que fornecesse diretrizes à Política Habitacional no DF e, mesmo após a aprovação da Lei Distrital nº. 3.877 que estabelece as diretrizes da Política Habitacional de Interesse Social e de Mercado, a Política Habitacional ainda possui alguns vácuos em relação à regularização fundiária e à qualificação de moradias. (PLANDHIS, 2012)

O que se percebeu é uma inversão na ordem do desenvolvimento das políticas públicas que, em vez de implantar um assentamento com toda a

infraestrutura para posterior ocupação, o inverso acontece, a população ocupa de forma precária uma área de forma irregular, para então o Estado implantar a infraestrutura, encarecendo, assim, o processo. Isso, combinado com especulação imobiliária, leva à gentrificação. (SOUZA, 2019, p. 188)

Essa prática governamental de regularização fundiária pós invasões é bastante comum no Distrito Federal, praticado tanto pela população de baixa renda como pela de alta renda. Isso permite que os habitantes construam novos condomínios ou mesmo novas RAs sem aprovação prévia da Novacap, o que dificulta a fiscalização dessas áreas e faz com que o governo não invista em planejamento urbano ou mesmo em Conjuntos Habitacionais adequados, entrando somente com o básico de infraestrutura nessas áreas sem gastos adicionais.

Percebe-se assim um padrão na tipologia habitacional de interesse social promovida pelo Estado, repetido em todo o Brasil e no Distrito Federal. Trata-se de conjuntos habitacionais modulares e sem caracterização própria por parte dos moradores, sem sentimento de pertencimento à cidade por estar muitas vezes em locais distantes do centro, sem a infraestrutura necessária ou perspectiva de expansão, e muitas vezes se tornam inviáveis financeiramente a longo prazo para seus moradores. (SOUZA, 2019)

Figura 26: Conjunto habitacional do programa “Minha casa Minha vida”.



Fonte: <https://www.inscricao2020.com.br/minha-casa-minha-vida-passo-como-se-inscrever/> - acessado em 31 Julho 2021

Figura 27: Conjunto habitacional do programa “Minha casa Minha vida”.



Fonte: <https://www.suno.com.br/noticias/minha-casa-minha-vida-aluguel/> - acessado em 31 Julho 2021

Nessa linha, podem-se identificar como atributos essenciais do direito à moradia, a configurar o núcleo desse direito, a segurança jurídica da posse, por mecanismos que protejam o indivíduo contra o desapossamento sumário; a disponibilidade de serviços de infraestrutura, como água potável, saneamento básico, coleta de lixo, eletricidade, transporte, iluminação pública; a habitabilidade, ou seja, condições físicas de segurança e de salubridade; a localização, mediante inserção na comunidade, com acesso a opções de emprego, transporte público eficiente, serviços de saúde, escolas, cultura e lazer; além do custo acessível da moradia, de forma que os gastos para a sua viabilização sejam proporcionais à renda familiar, e do acesso ao direito de habitação, mediante políticas públicas com foco nos grupos econômicos menos favorecidos. (FERRAZ, 2015, online)

Esses fatores contribuem para que a população de baixa renda opte pelo processo de ocupações irregulares e de autoconstrução de moradias precárias que, apesar das baixas condições de moradia, permitem ao morador o controle construtivo a preços mais acessíveis ao seu orçamento familiar. “A garantia do direito à moradia estende-se para além da aquisição da casa própria. Morar é mais que ter um imóvel registrado em seu nome.” (FERRAZ, 2015)

4.4. A TIPOLOGIA HABITACIONAL NO DISTRITO FEDERAL

Após a análise de tipologias habitacionais existentes no Brasil e o entendimento da prática do processo inverso de regularização fundiária no Distrito Federal, legitimando áreas pós-invasões irregulares, entende-se melhor o contexto da área de estudo dessa pesquisa, o bairro Vila do Boa em São Sebastião, DF.

A existência, em São Sebastião, de um território com ocupação previamente registrada inibiu a proposição de uma cidade planejada, ocupada por um plano urbano preso à funcionalidade técnica dos espaços, em que tudo tem o seu lugar previsto pelo estado e as regras, os princípios, as normas e os gabaritos das áreas são previamente determinados à sua ocupação. Assim, todos os estudos desenvolvidos e em desenvolvimento para a cidade ficaram presos às possibilidades existentes, resultantes da ocupação surgida espontaneamente. Preliminarmente, podemos citar como resultados negativos, alguns problemas decorrentes dessa forma de ocupação: a carência de áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, pouca oferta de áreas de lazer, baixa quantidade de áreas livres verdes no perímetro urbano entre outros. (ARAÚJO, 2009, p. 7)

A ocupação urbana no DF se estruturou a partir da proteção do núcleo principal, o Plano Piloto, e após sua consolidação viriam os assentamentos das cidades satélites em seu entorno. Contudo, a necessidade desses assentamentos se mostrou mais urgente para abrigar os operários da construção de Brasília e, com o intuito de preservar o núcleo em uma política de contenção, os Planos de Ordenamento Territoriais serviam para deslocar as cidades satélites para fora da bacia do Paranoá, sem um planejamento global. (ARAÚJO, 2009)

De acordo com Araújo (2009, pg. 5), com a Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981 sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, a gestão ambiental urbana passa então a nortear as questões urbanas, buscando uma compatibilização do desenvolvimento econômico-social com a preservação da qualidade do meio ambiente e do equilíbrio ecológico. “Com a evolução das questões contemporâneas ligadas à sustentabilidade do ambiente construído e ao desenho da paisagem, o ordenamento do território torna-se

influenciado pelas exigências ambientais.” Dessa forma, o desenvolvimento sustentável se torna presente na distribuição dos assentamentos urbanos, sendo grande parte do território constituído de áreas protegidas e tendo muitas vezes maior priorização em relação aos fatores sociais.

São Sebastião esteve por muito tempo fora das preocupações governamentais, devido a fatores como sua distância do Plano Piloto e se localizar fora da bacia do Paranoá.

Cada bairro residencial tem uma história própria, características distintas na forma de ocupação do espaço e surgimento em períodos diferenciados. Além dos detentores dos contratos de arrendamento para as olarias que foram aos poucos parcelando irregularmente as glebas e que resultou no núcleo original da cidade, as áreas rurais do entorno, que não apresentavam ocupação e destinação prévia, foram sendo griladas e vendidas em pequenas porções, onde o preço baixo de terra, a falta de regularidade do solo e a beleza do local foram fatores que influenciaram para o crescimento acelerado da cidade. (ARAÚJO, 2009, p. 25)

De acordo com Araújo (2009), com a regularização da RA e eventuais intervenções governamentais em sua infraestrutura, surgiram novos bairros, com traçados urbanísticos distintos dos existentes, projetados e implantados pelo Estado, que atendem a uma população com renda também distinta entre baixa e média-baixa.

Todos esses fatores contribuem para as ocupações irregulares crescentes na RA e na área de estudo, demonstrando que as ocupações espontâneas, muitas vezes em áreas de preservação ambiental, ainda se mostram mais atrativas à muitos habitantes às soluções habitacionais empregadas pelo Estado.

4.5. A TIPOLOGIA HABITACIONAL NO VILA DO BOA

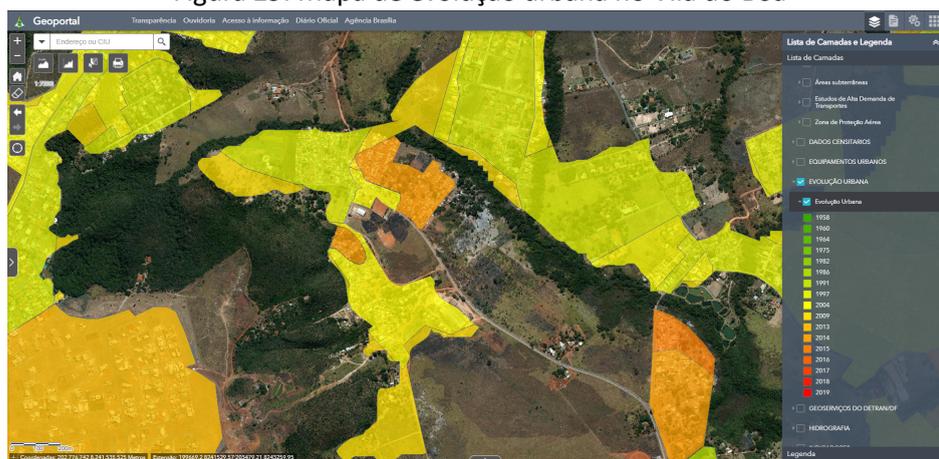
Figura 28: Mapa das áreas de Análise no Vila do Boa



Fonte: Diagrama produzido pelo grupo sobre imagem do Google Earth - acessado em 24 Mai. 2021

O estudo das tipologias habitacionais do Vila do Boa desenvolveu-se a partir da definição de algumas áreas que comporiam o objeto de análise. Inicialmente, foram escolhidas 7 áreas, conforme mapa acima (Figura 27), em estágios de ocupações diferentes, desenvolvidos entre os anos 2014 a 2021.¹¹

Figura 29: Mapa de evolução urbana no Vila do Boa



Fonte: Geportal - acessado em 01 Jun. 2021

¹¹ Conforme mapas das ocupações percebe-se que as invasões se iniciaram anteriormente a 2014 na região, pois a partir desta data já houve uma resolução de retirada das invasões, embora essa resolução de fato não tenha sido realizada.

Para melhor análise e compreensão dessas tipologias foi desenvolvida uma tabela¹² classificando os elementos de composição dessas tipologias, quanto ao seu nível de qualidade e acabamento construtivo em Precários, Alternativos, Intermediários e Definitivos. Essas classificações não necessariamente caracterizam uma única tipologia, podendo ter elementos de diferentes classificações, como por exemplo, materiais precários e contexto urbano alternativo.

Tabela II - Classificação das Tipologias de Ocupações no Vila do Boa

	MATERIAIS	ESTRUTURA	ACABAMENTO	CONTEXTO URBANO
PRECÁRIOS (12,42%)	Lona, telha	Estrutura auxiliar de madeira (branca) para sustentação	Sem acabamento	Sem delimitação de terreno
ALTERNATIVOS (24,85%)	Tapumes de madeira	Estrutura auxiliar de madeira (branca) como pilares	Sem acabamento	Delimitação do lote
INTERMEDIÁRIOS (37,27%)	Alvenaria de tijolos, Alvenaria de pedra com chapisco ou não	Cinta de amarração de concreto	Presença de reboco ou não	Delimitação de ruas e lotes
DEFINITIVOS (25,46%)	Alvenaria de tijolos e pedra chapiscada, Tijolos de adobe	Pilares e vigas de concreto, Presença de fundações	Presença de reboco com ou sem pintura	Delimitação de ruas e lotes, Presença de Infraestrutura

As tipologias analisadas das áreas 1 e 2 apresentam materiais precários e alternativos, sendo feitos em sua maioria de lona e alguns com tapumes de madeira, em estrutura precária com madeiras de sustentação e sem acabamento. Seu contexto urbano pode variar entre precário e intermediário. Essas tipologias indicam a total inadequação às condições sanitárias e de bem estar, nota-se a falta de janelas e ventilação.

¹² Valores em porcentagem baseados no levantamento da figura 14 e observação de imagens aéreas no Google Earth.

Figuras 30 e 31: Tipologias das áreas 1 e 2



Fonte: Acervo Leonardo Oliveira

As áreas 3, 4 e 5 possuem tipologias com materiais em sua maioria alternativos, compostos de tapumes de madeira, telhas e muitas vezes com aberturas de janela e portas. Sua estrutura apresenta traços precários ou intermediários, ambos utilizando estrutura auxiliar de madeira para sua sustentação, porém se mantém sem acabamento. Seu contexto urbano é predominantemente alternativo, contendo indícios iniciais de delimitação de ruas. Observar as imagens abaixo.

Figuras 32 e 33: Tipologias das áreas 3, 4 e 5



Fonte: Acervo Leonardo Oliveira

Finalmente nas áreas 6 e 7 notam-se tipologias em níveis intermediários e definitivos de materiais e estruturas, sendo as áreas de ocupação mais antigas em relação às demais analisadas. As tipologias apresentam vedações em alvenaria, algumas com cinta de amarração em concreto e outras já com pilares e vigas em concreto, como pode se observar nas figuras 33 e 34. Demonstram início de acabamento em reboco ou mesmo com acabamento já finalizado. No contexto urbano nota-se a presença de delimitação de lotes por muros e cercas, assim como a presença de infraestrutura melhor.

Figuras 34 e 35: Tipologias das áreas 6 e 7



Fonte: Acervo Leonardo Oliveira

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS (OU CONCLUSÕES)

O breve histórico destacado nessa pesquisa acerca das habitações sociais no Brasil permitiu um melhor entendimento sobre a situação atual de ocupações irregulares no Distrito Federal, em especial na área de estudo, a região de Vila do Boa em São Sebastião.

Como consequência do processo de urbanização brasileira, nota-se, nos centros urbanos, uma crescente tendência à gentrificação, com a constante tentativa de preservação desses centros a partir da reformulação urbana, como se pode observar a Reforma de Pereira Passos, no Rio de Janeiro, que derrubou os cortiços do centro da cidade. Esse processo interfere diretamente na dinâmica de valorização fundiária, os preços imobiliários aumentam exponencialmente e os trabalhadores e pessoas de classes de baixa renda acabam expulsas para as periferias, na maioria das vezes, sem a proposta de novas soluções de moradia para essa população realocada.

De acordo com Abreu (2003), essas mudanças refletem, notadamente, um processo de adequação do urbano às necessidades de criação, concentração e acumulação do capital, que findam por exigir uma organização do espaço que se adeque à organização social e financeira das cidades. Como resultado, é reforçada a separação de usos e classes sociais nos centros urbanos, definindo espaços de produção e espaços de consumo, assim como locais de trabalho dos locais de residências, ligados por modernos, eficientes e controláveis espaços de circulação.

Em resposta a essa investida do Estado em controlar o meio urbano foram surgindo várias aglomerações informais, ou favelas, consistindo em grandes assentamentos irregulares localizados em áreas não ocupadas próximas aos centros. Os altos custos de vida na periferia e o longo deslocamento para o trabalho levaram a população de baixa renda a recorrer a novas alternativas de moradia, tornando a autoconstrução no Brasil uma prática comum.

A partir de 1930, nota-se a implantação de vários programas governamentais de habitação social, na tentativa de solucionar o problema da moradia no Brasil. Contudo, de acordo com Brancaglion e Chaves (2020), esses programas não podem ser considerados eficazes devido a várias questões recorrentes nesses programas que não atendem às necessidades de seus beneficiários, como suas tipologias engessadas que não permitem adequação a diferentes perfis familiares, altos custos de financiamento e distantes locações do centro, além de muitos não possuírem infraestrutura mínima de lazer e consumo para atender seus moradores.

O Distrito Federal apresentou desde sua fundação uma grande preocupação com a área central, prezando pelo planejamento e preservação do Plano Piloto sem dar o mesmo tratamento ao seu entorno, já ocupado por moradias irregulares dos trabalhadores da construção de Brasília. Isso contribuiu para reforçar a concentração de serviços e empregos no Plano Piloto, consolidando as cidades-satélites como cidades dormitórios e sem muito planejamento urbano.

Como colocado por Abreu (2003), o foco da moradia social no Brasil, em especial no Distrito Federal, mudou de moradia para habitat, sendo a prática de distribuição fundiária muito comum. Essa prática foi incentivada logo no início pelo Governo através dos Planos Diretores de Brasília, criados para auxiliar no processo de planejamento e gestão territorial do Distrito Federal, incentivando o zoneamento de novas cidades satélites, e consolidando ocupações irregulares pré-existentes.

Em relação ao caráter da moradia social, o estudo proposto desenvolveu uma análise das tipologias arquitetônicas presentes nas áreas de ocupação da região do Vila do Boa, avaliados sob os critérios de construções Precárias, Alternativas, Intermediárias e Definitivas. Com a divisão dessas ocupações em sete áreas de análise, observou-se que a maioria das

construções apresenta um caráter predominante de tipologias Intermediárias e Definitivas, conforme a legalização das respectivas áreas de ocupações ou o longo tempo de ocupação da área, fazendo com que a possibilidade de legalização seja mais alta e com menos chances de remoção. Isso acontece nas áreas 7 e 6, sendo a área 7 legalizada como parte do Vila do Boa e a área 6 a primeira extensão de ocupação dessa área. Nas outras áreas, nota-se a predominância das tipologias de caráter Alternativa e Precária, e em regiões de ocupações mais recentes, as tipologias de aspectos mais efêmeros.

Os aspectos efêmeros da arquitetura da autoconstrução atestam uma lógica própria do processo de invasão e seguem um certo protocolo no qual as construções precárias garantem uma rápida substituição, bastante comum, em casos de eventuais remoções pelo Governo. Esse procedimento garante, muitas vezes, a permanência no local e as sucessivas reconstruções decorrentes dessas remoções, um baixo investimento econômico, pois, com esses materiais precários, a reconstrução das habitações é mais rápida e mais fácil.

Outro fator a ser destacado na análise dessas tipologias é a salubridade, muitas vezes comprometida pela precariedade dessas edificações. Notadamente, essas edificações falham em seguir parâmetros mínimos, como por exemplo, índices de aberturas de ventilação e iluminação estipulados no código construtivo, como no Decreto N° 19915 de 17/12/1998, estabelecendo que os prismas de aeração e iluminação ou só de aeração terão como seção horizontal uma poligonal aberta ou fechada, sendo essa poligonal iniciada no plano da fachada, incluindo varandas e planos com inclinações iguais ou inferiores a 45 graus em relação ao plano da fachada. Outro ponto precário dessas tipologias é a falta de saneamento básico, devido às ocupações irregulares estarem situadas em áreas sem planejamento prévio de saneamento pelo governo.

É notável a carência de atenção política sobre os aspectos habitacionais no DF, apesar das diretrizes e leis que regulam a Política Habitacional de Interesse Social e de Mercado no DF. A prática de distribuição de lotes e de regularização pós-ocupação não garante qualidade de moradia à população, que recorre a autoconstrução sistematicamente, sem auxílio governamental, tendo fiscalização apenas para a realização, *à posteriori*, das remoções.

Além disso, os complexos habitacionais de interesse social não atendem às necessidades de sua população alvo, como observado nesta pesquisa, sendo muitas vezes abandonados pelos beneficiários em prol da autoconstrução. O direito à moradia digna vai além da residência em si, como afirma Souza (2019, pg. 222)

“a questão não se resume à propriedade de um imóvel, ou terreno, mas de um lugar para habitar e pertencer à cidade, é necessário ter acesso aos serviços de saúde, educação e lazer. O conjunto habitacional deve pertencer a um conjunto maior, que configura a cidade”.

Como observado, até 2006, o Governo do Distrito Federal não possuía uma legislação efetiva que fornecesse diretrizes à Política Habitacional no DF e mesmo com aprovação da Lei Distrital nº. 3.877 que estabelece as diretrizes da Política Habitacional de Interesse Social e de Mercado, a Política Habitacional ainda possui alguns vácuos em relação à regularização fundiária e à qualificação de moradias. A prática do Distrito Federal de priorizar a produção e distribuição de lotes mal urbanizados vem comprometendo o desenvolvimento urbano do DF e não demonstra melhora no índice do déficit habitacional da região. (PLANDHIS, 2012)

Além disso, a Política Nacional do Meio Ambiente, com a Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, faz com que a gestão ambiental urbana seja fator decisivo nas questões de distribuição de lotes no Distrito Federal, tornando grande parte das áreas de intervenção urbanísticas disponíveis em áreas de preservação ambiental.

Em conclusão, esses fatores contribuem para as crescentes ocupações irregulares no Distrito Federal, sendo a autoconstrução uma opção atrativa à população devido à grande oferta de terras desocupadas em áreas de preservação, altos preços de intervenções urbanísticas pelo governo, falta de habitação social que atenda às necessidades de sua população alvo e a prática recorrente da regularização de lotes pós-ocupação pelo GDF. Além dos fatos relatados, como percepção do funcionamento do mercado imobiliário local para habitação de baixa renda, nota-se que quando o terreno possui ocupações, mesmo que irregulares, existe uma valorização do mesmo em relação aos terrenos vazios. Deste modo e em limitada medida, podemos prever novas áreas a serem objeto de invasão: áreas contíguas a outras que outrora foram regularizadas, formando assim um movimento

expansionista e/ou áreas contíguas a setores habitacionais valorizados que possuem impeditivos para sua ocupação, em sua maioria, impeditivos ambientais, que após serem ocupados rompem estes impeditivos pela garantia à moradia em momento de regularização por impossibilidade de reversão da ocupação ou transferência.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Maurício de Almeida. Da Habitação ao Hábitat: A Questão da Habitação Popular no Rio de Janeiro e Sua Evolução. Revista Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, n.10, p.211-234, mai/ago, 2003.

ANTONUCCI, D. ONU e 30 anos do UN-Habitat. 5o. Fórum de Pesquisa FAU-Mack. São Paulo: UPM, 2009.

ARAÚJO, Mara de Fátima. 2009. *São Sebastião-DF: do sonho à cidade real*. Brasília: Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, UnB.

AZEVEDO, Sérgio; ANDRADE, Luis A. G. *Desafios da habitação popular no Brasil: políticas recentes e tendências. Habitação social nas metrópoles brasileiras*. Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Coleção HABITARE/FINEP. Porto Alegre: ANTAC, 2007.

BALBIM, Renato; KRAUSE, Cleandro. Produção social da moradia: um olhar sobre o planejamento da Habitação de Interesse Social no Brasil. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v.16, nº1, p.189-201, maio 2014. Disponível em: <http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4905>. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. Disponível em: usjt/arq.urb. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

BONDUKI, Nabil. Política habitacional no Brasil. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br>. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

BRANCAGLION, Giovanna Salles; CHAVES, Nathália de Sousa. Habitação Popular e Arquitetura: Projeto Quinta Monroy em Brasília. PIC/ Uniceub, Brasília: Centro Universitário de Brasília, 2020.

CORREIA, Telma de Barros. Patrimônio Industrial e Agroindustrial no Brasil: A Forma e a Arquitetura dos Conjuntos Residenciais. São Carlos: Segundo Seminário de Patrimônio Agroindustrial, 2010.

DA COSTA, Graciete Guerra. As Regiões Administrativas do Distrito Federal de 1960 a 2011. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília. Brasília, p. 536. 2011.

FERREIRA, Ignez Costa Barbosa; STEINBERGER, Marília. O modelo de gestão de Brasília e as políticas urbanas nacionais. Cadernos Metrópole, núm. 14, julio-diciembre, 2005, p. 70-82.

FERRAZ, Taís Schilling. Direito fundamental à moradia: uma análise sobre a efetividade da atual política habitacional. 2015. Disponível em: <https://revistadoutrina.trf4.jus.br/index.htm?https://revistadoutrina.trf4.jus.br/artigos/edicao069/Tais_Ferraz.html>. Acesso em: 13 Abr. 2021.

FOLZ, Rosana Rita. Mobiliário na Habitação Popular: discussões de alternativas para melhoria da habitabilidade. São Carlos: Rima, 2003.

GRAVAS, Douglas. Jornal Estadão. Evolução do Déficit Habitacional brasileiro. Disponível em: <https://www.economia.estadao.com.br>- 06/01/2019. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

HOLSTON, James. A Cidade Modernista: uma crítica de Brasília e sua utopia/ James Holston; Tradução Marcelo Coelho.- São Paulo: Companhia das Letras, 1993.

LIMA, Bruno Avellar Alves de; ZANIRATO, Silvia Helena. *Uma revisão histórica da política habitacional brasileira e seus efeitos socioambientais na metrópole paulista*. Franca: I Seminário Internacional De Pesquisa Em Políticas Públicas E Desenvolvimento Social, 2014.

MARICATO, Ermínia. Habitação e Cidade. 7a Edição. Editora Atual, 2019.

MARICATO, Ermínia. *Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação*. Cadernos Metrópole 21, p. 33-52. Primeiro sem. 2009.

MORENO, J. O Futuro das Cidades. São Paulo: Editora SENAC, 2002.

RUBIN, Graziela Rossatto; BOLFE, Sandra Ana. O desenvolvimento da habitação social no Brasil. Revista do Centro de Ciências Naturais e Exatas – UFSM. Ciência e Natura, Santa Maria, v. 36 n. 2 mai-ago. 2014, p. 201–213.

SIMÕES, José Geraldo Junior; ALVIM, Angélica Benatti. Brasília: modernidade e exclusão. Dos acampamentos às cidades-satélites. Universidade Presbiteriana Mackenzie. XVI ENANPUR – Espaço, planejamento e insurgências. Belo Horizonte, 2015. Disponível em: file:///C:/Users/Administrador/Downloads/1774-Texto%20do%20artigo-6973-1-10-20190501.pdf f. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

SOUZA, Adriana Nunes De Alencar. ARIS Pôr Do Sol E As Arquiteturas Flexíveis: Estudo De Caso Para Utilização Das Arquiteturas E Equipamentos Públicos Flexíveis Para A Efetivação Do Direito À Moradia E À Cidade Da População Da ARIS Pôr Do Sol Até Implantação Do Projeto Vencedor Do Concurso Da CODHAB Na Localidade. Tese (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Tecnologia e Ciências Sociais Aplicadas, Centro Universitário de Brasília. Brasília, p. 251.2019.

SOUZA, Mayara Dias de. [Des]interesse social: procedimentos metodológicos para análise de peças gráficas de apartamentos. 2007. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da

Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2007.

OLIVEIRA, Tony Marcelo Gomes de. Marcas do processo de formação do espaço urbano de Brasília pela ótica da erradicação de favelas. *Universitas Humanas*, Brasília, p. 64, 68 e 69, jan./dez. 2008. Disponível em: <<https://www.publicacoesacademicas.uniceub.br>. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

SITES CONSULTADOS

BRASIL. [Constituição da República Federativa do Brasil de 1988](#). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

BRASIL. [Lei nº10.257, de 10 de julho de 2001](#). Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

BRASIL. Lei Federal nº11.888, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h..

BRASIL. Resolução CODHAB/DF nº 100.000.197/2017, de 29 de junho de 2017. Dispõe sobre a criação do Subprograma de Melhorias Habitacionais com Assistência Técnica em assentamentos precários. Limite de valor de serviços a serem prestados por empresas credenciadas pela CODHAB no valor de até R\$13.500,00(treze mil e quinhentos reais). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/diarios>. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

BRASIL. Resolução CODHAB/DF nº 100.000.258/2016, de 05 de agosto de 2016. Dispõe sobre a criação do Subprograma de Melhorias Habitacionais com Assistência Técnica em assentamentos precários. Limite de valor de serviços a serem prestados por empresas credenciadas pela CODHAB no valor de até R\$10.000,00(dez mil reais). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/diarios>. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

CODEPLAN – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD – 2015, disponível em: <http://www.codeplan.df.gov.br/pdad>. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

CODHAB – Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal. Melhorias Habitacionais. Disponível em: <http://www.codhab.df.gov.br>. 19 mai. 2020, 18h.

IAB – Instituto de Arquitetos do Brasil. Manual para implantação da Assistência Técnica pública e gratuita a famílias de baixa renda para projeto de construção de habitação de interesse social. 2010. Disponível em: <http://www.iab.org.br>. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

MAGALHÃES, Vanine. Ceilândia – cidade satélite de Brasília. Texto extraído do Blog Vanine Magalhães. 13 de outubro de 2013. Disponível em: <http://vaninemagalhaes.blogspot.com/2013/10/ceilandia-cidade-satelite-de-brasilia.html>. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

O GUIA DA TABELA SINAPI. Disponível em: <https://1p1clt2qmwh93rftuk3tb3qs-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/ebook-o-guia-da-tabela-sinapi.pdf>. Acesso em 19 mai. 2020, 18h.

Pesquisa Nacional por amostra de domicílios (PNAD). Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

Plano Distrital de Habitação de Interesse Social – leis. Disponível em: <http://www.seduh.df.gov.br>. Acesso em: 19 mai. 2020, 18h.

Plano Distrital de Habitação de Interesse Social (PLANDHIS), 2012. Disponível em: <http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/PLANDHIS-Reda%C3%A7%C3%A3o-final-12.12.12.pdf>. Acesso em: 20 abr. 2021, 19h.

Site Abrainc: Brasil terá demanda por mais 30,7 milhões de novas residências até 2030. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2020/09/29/abrainc-brasil-tera-demanda-por-mais-307-milhoes-de-novas-residencias-ate-2030.htm>. Acesso em: 17 fev. 2021, 12h.

Site EMBRAPA: Pesquisa de Gestão ambiental e territorial do Brasil. Disponível em: <https://www.embrapa.br/busca-de-noticias/-/noticia/28840923/mais-de-80-da-populacao-brasileira-habita-063-do-territorio-nacional> - Acesso em 30 julho 2021, 16:00.

Site G1: Grupo faz “expansão da expansão” em Vila do São Sebastião, no DF. Disponível em: <http://g1.globo.com/distrito-federal/noticia/2016/06/grupo-faz-expansao-de-expansao-em-vila-de-sao-sebastiao-no-df.html>. Acesso em: 02 mar. 2021, 20h.

Site GDF: Administração regional de São Sebastião: Conheça a RA. Disponível em: <http://www.saosebastiao.df.gov.br/category/sobre-a-ra/conheca-a-ra/#:~:text=A%20ocupa%C3%A7%C3%A3o%20da%20Regi%C3%A3o%20Administrativa,da%20constru%C3%A7%C3%A3o%20civil%20por%20materiais>. Acesso em: 02 mar. 2021, 20h.

CORTES, Rafaela Trevisan. Inscrição Minha Casa Minha Vida 2020: Como fazer passo a passo. Disponível em: <https://www.inscricao2020.com.br/minha-casa-minha-vida-passo-como-se-inscrever/>. Acessado em 31 Julho 2021.

Gushiken, Amanda. Novo Minha Casa Minha Vida prevê aluguel ao invés de financiamento. Disponível em: <https://www.sunoo.com.br/noticias/minha-casa-minha-vida-aluguel/>. Acessado em 31 Julho 2021.

Arquivo Público do DF. Construção de Brasília: A cidade livre. Disponível em: <http://memorialdademocracia.com.br/card/construcao-de-brasilia/6>. Acessado em 31 Julho 2021.

GARCIA, Carlina. Casas autoconstruídas necessitam de reformas estruturais. Disponível em: <http://aun.webhostusp.sti.usp.br/index.php/2018/08/24/casas-autoconstruidas-necessitam-de-reformas-estruturais/>. Acessado em 31 Julho 2021.

RIBEIRO, Paulo Antunes. Conjunto Residencial da Mooca. Disponível em: <https://chc.fau.usp.br/mooca.html>. Acessado em 31 Julho 2021.

MALTA, Augusto. O processo de higienização do Rio de Janeiro não acabou. Disponível em: <https://medium.com/@carlosalbertoferreira/o-processo-de-higieniza%C3%A7%C3%A3o-do-rio-de-janeiro-n%C3%A3o-acabou-738b21700458>. Acessado em 31 Julho 2021.

Fotos Rio Antigo. Disponível em: <https://fabricademolduras.com.br/v01/fotos-rio-antigo-fm>. Acessado em 31 Julho 2021.

Vilas Operárias: o domínio da fábrica na paisagem urbana de São Paulo. Disponível em: <https://centrodepesquisaeformacao.sescsp.org.br/atividade/vilas-operarias-o-dominio-da-fabrica-na-paisagem-urbana-de-sao-paulo>. Acessado em 31 Julho 2021

MALTA, Augusto. Fotos de Cortiços e Casas Populares (1). Disponível em: <https://www.ifch.unicamp.br/cecult/mapas/corticicos/cortimagens1.html> - acessado em 31 Julho 2021.

ANEXO I

Legislação referente à habitação social no Distrito Federal:

Lei nº 5.197, de 09 de outubro de 2013 - Dispõe sobre a alienação de bens imóveis do Distrito Federal no âmbito da Política Habitacional de Interesse Social do DF.

Lei nº 5.126, de 04 de julho de 2013 - Dispõe sobre a concessão de direito real de uso das áreas destinadas à Política Habitacional do DF.

Decreto nº 34.210, de 14 de março de 2013 - Regulamenta a Lei nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012, que dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal, no que tange ao interesse social.

Lei nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012 — Dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal e dá outras providências.

Decreto nº 33.965/2012 — Revoga o Decreto nº 33.033, de 08 de julho de 2011 e institui novas regras sobre o Novo Cadastro da Habitação do Distrito Federal.

Decreto 33.964/2012 — Altera o Anexo Único, do Decreto nº 33.177, de 1º de setembro de 2011, que dispõe sobre os critérios de classificação de candidatos inscritos no Novo Cadastro da Habitação e dá outras providências.

Decreto nº 33.753/2012- Altera os artigos 4º, 7º, 8º e 10º, do Decreto nº 33.033, de 08/07/2011, que instituiu o Novo Cadastro da Habitação.

Decreto nº 33.799/2012 - Prorroga a validade da Relação de Inscrições Individuais do cadastramento para até 30 de setembro de 2012.

Decreto nº 33.043/2011— Aprova a aplicação de redutor sobre o valor dos terrenos alienados por intermédio de Programas Habitacionais de Interesse Social e dá outras providências

Decreto nº 32.923/2011 — Dispõe sobre a aplicação de redutor sobre o valor dos terrenos alienados por meio de Programas Habitacionais de Interesse Social.

Decreto nº 32.826/2011 — Dispõe sobre a revogação do Decreto nº 31.715/2010.

Decreto nº 31.715/2010 — Dispõe sobre o sobrestamento do resultado dos editais de concessões de lotes às associações/cooperativas habitacionais.

Decreto nº 31.714/2010 — Altera o parágrafo 3º, do artigo 2º, do Decreto nº29.072/2008.

Decreto nº 30.742/2009 — Dispõe sobre a criação do cadastro Único de Habitação, do Distrito Federal.

Decreto nº 29.972/2009 — Institui o atendimento prioritário à moradia nos programas habitacionais do Distrito Federal.

Decreto nº 29.072/2008 — Regulamenta a Lei nº3.877/2006 e dá outras providências.

Lei Complementar nº 762/2008 — Dispõe sobre a criação do Fundo Distrital de Habitação (FUNDHIS), institui o Conselho Gestor do FUNDHIS e dá outras providências.

Lei Complementar nº 796/2008 — Dispõe sobre a Política Habitacional para Pessoas com Deficiência no âmbito do DF e dá outras providências.

Lei nº 3.877/2006 — Dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal.

Lei nº 3.792/2006 — Institui o Programa de Parcerias Público-Privadas e dá outras providências.

Decreto nº 23.592/2003 — Dispõe sobre os critérios para regularização de situação de ocupação em zona urbana e dá outras providências

ANEXO II

Figura 36: Ocupações informais - Geoportal 2019



Figura 37: Percepção sobre a irregularidade fundiária por RA



Fonte: Geoportal 2019