



Universidade de Brasília

12 de abril de 2022

**O olhar geográfico sobre os conflitos de interesse fundiário do projeto Urbitá –
Sobradinho (DF).**

**The geographical view of the conflicts of interest upon Urbitá region project –
Sobradinho (DF).**

Autor: Gustavo Santiago da Costa

Brasília, Brasil,

gustavogschoje@hotmail.com

Orientador: Fernando Luiz Araújo Sobrinho

Brasília, Brasil,

flasobrinho@gmail.com

Departamento de Geografia – Instituto de Ciências Humanas

Dupla habilitação: Bacharel e Licenciatura em Geografia.

O olhar geográfico sobre os conflitos de interesse fundiário do projeto Urbitá – Sobradinho (DF).

The geographical view of the conflicts of interest upon Urbitá region project – Sobradinho (DF).

Gustavo Santiago da Costa¹

Resumo: Resumo: Com o desenvolvimento do Distrito Federal – DF e a centralização da economia no Plano Piloto, as pessoas buscam morar mais próxima do centro para diminuir o tempo de deslocamento, custo de transporte e melhor padrão de vida. O custo de vida no centro de Brasília é muito alto, segundo a revista especializada em venda e aluguel de imóveis, “Qual Imóvel”, Brasília tem um dos metros quadrados imobiliários mais caros do Brasil. Com os altos custos no centro da capital, a população com menor poder aquisitivo ocupou bairros mais distantes denominados de Regiões Administrativas – Ras. O processo de urbanização do DF, foi mais intenso na região sul da capital, onde se encontra a maior parte da população. Por ventura de sanar a demanda imobiliária na capital e os demais problemas causados por esse déficit, o empreendimento “Cidade Urbitá” surge na região de Sobradinho (DF), afim de propor esse desenvolvimento urbano na região norte, área menos ocupada do território do DF. A Cidade Urbitá é um projeto idealizado pela Urbanizadora Paranoazinho, que realizou a compra do espólio de José Candido de Souza em 2010, antigo ocupante da terra que está com disputa fundiária entre os moradores atuais que compõem 54 condomínios. Os moradores atuais realizaram a compra de partes da propriedade na década de 90 e o Governo Federal que alega domínio utilizando o artigo 3º da Constituição Federal de 1891. Esse artigo tem o objetivo de tratar do olhar geográfico sobre os conflitos de interesse fundiário do projeto Urbitá abrindo diversas discussões pertinentes sobre o processo de regularização fundiária na região, a utilização Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) na propriedade em disputa, os impactos ambientais da cidade e capacidade de abastecimento de água e esgoto da região, afim de propor a melhor opção para a utilização da propriedade em disputa.

Palavras-chave: Urbanização. Gentrificação. Bairro Urbitá. Situação fundiária. Plano diretor.

Abstract: During the Distrito Federal (DF) development and the centralization of the economy in Plano Piloto, people seek to live closer to the city center, aiming the reduction of travel time, transport costs and better standard of living. The living cost in downtown Brasília is very high, according to the magazine specialized in property sales and rental, “Qual Imóvel”, Brasília has one of the most expensive property square meters in Brazil. With the high costs in the capital central area, the less purchasing power population occupied more distant neighborhoods called Administrative Regions (RAs). The urbanization process of the DF was more intense in the southern region of the capital, where most of the population is located. Intending to solve the real estate demand in the capital and the other problems caused by this deficit, the enterprise “Cidade Urbitá” appears in the region of Sobradinho, in order to propose this urban

¹ Graduando em Licenciatura e Bacharelado em Geografia pela Universidade de Brasília (UNB)

development in the north region, less occupied region of the DF territory. “Cidade Urbitá” is a project by Urbanizadora Paranoazinho, that acquired the booty of José Candido de Souza on 2010. This land is under conflict of interests between the people that paid during 90’s for the land, the Paranoazinho and the government that is also considering as its territory according to the 3rd Article of the constitution. This article will show about the geographical view of the conflicts of interest of the Urbitá project with the objective to create a deep forum related to the regularization process of the region.

Keywords: Urbanization. Gentrification. Neighborhood Urbitá. land situation. master plan.

1. Problematização do objeto da pesquisa

O Distrito Federal subdivide-se em 33 regiões administrativas. Além de Brasília (Plano Piloto), Lago Sul e Lago Norte, que formam a área de maior poder aquisitivo, as demais regiões administrativas são: Gama, Taguatinga, Brazlândia, Sobradinho, Sobradinho II, Planaltina, Paranoá, Núcleo Bandeirante, Ceilândia, Guará, Cruzeiro, Samambaia, Santa Maria, São Sebastião, Recanto das Emas, Riacho Fundo, Riacho Fundo II, Candangolândia, Águas Claras, Sudoeste/Octogonal, Varjão, Park Way, Setor Complementar de Indústria e Abastecimento (SCIA), Setor de Indústria e Abastecimento (SIA), Jardim Botânico, Itapoã, Vicente Pires, Fercal, e as Ra’s mais novas Arniqueiras (2019), Sol Nascente (2019) e Pôr do Sol (2019).

Figura 1: Regiões Administrativas do Distrito Federal, autoria própria.7



Fonte: Seduh.

A maioria dos empregos, escolas, universidades, hospitais, comércios e serviços em geral estão centralizados no Plano Piloto, embora Brasília tenha uma das maiores rendas per capita do país, nem todas as pessoas têm condições de adquirir um imóvel dentro do centro, isso devido à grande desigualdade social instituída na estrutura da cidade. Devido a necessidade de se deslocar ao centro de Brasília todos os dias, surgiram bairros como Taquari, Grande Colorado, Vicente Pires e Águas Claras que são próximos ao Plano Piloto e conseguem garantir um padrão de vida de ótima qualidade com apartamentos de luxo e segurança proporcionados pelos condomínios fechados

O centro da discussão sobre demanda habitacional são as classes mais pobres. Infelizmente a influência das classes altas ainda as colocam como prioridades pelo Governo do Distrito Federal em políticas habitacionais. O surgimento dessas regiões administrativas ocorre devido o processo de centro e centralidades. “A área conhecida como centro é chamada pela população que reside nos bairros mais afastados como “cidade”, é comum alguém usar a expressão “vou à cidade” para referir-se ao deslocamento até o centro.” (Milani, 2009) Segundo Rogério Barreto (2010) no seu artigo “O centro e a centralidade urbana – aproximações teóricas a um espaço em mutação” entende-se como ocorre o sistema de precificação dos imóveis conforme a distância dos centros urbanos,

“o preço da terra depende da distância ao centro, da centralidade, da acessibilidade, da capacidade de construção do ambiente físico e social do setor considerado e, portanto, da sua imagem. Tendo em consideração que as cidades podem apresentar formas mais ou menos policêntricas, a competição pelo uso do solo central é ainda o fator fundamental que determina a propriedade, a estrutura social, o uso, a densidade e, por conseguinte, os modelos e o aspecto do construído. Nesse sentido, o valor não reside unicamente no solo, enquanto tal, porquanto este incorpora também os custos do planejamento e da sua transformação, convertendo-se num custo fundiário.” (BARRETO, 2010, p.38).

Das trinta e três regiões administrativas, a área escolhida para a construção de uma nova cidade está em Sobradinho. Com os dados de custo por metro quadrado da revista “Qual Imóvel” (Tabela 1), percebe-se que escolher Sobradinho (DF), como um local para a construção de uma nova cidade é uma ótima escolha econômica, a RA tem um dos preços mais baixos por metro quadrado, a região norte tem uma menor densidade populacional devido ao processo de urbanização ter sido menos intenso se comparado a parte sul de Brasília, possibilitando que o empreendimento construa um número considerável de prédios.

A distância de Sobradinho até o centro da capital é 24 quilômetros. A Rodovia BR 020, que liga o local do empreendimento com o centro de Brasília tem histórico de alta densidade no trânsito, nos últimos três Governos do Distrito Federal, Agnelo Queiroz (2011 - 2014), Rodrigo Rollemberg (2015 - 2018) e Ibaneis Rocha (2019-), foram investidos R\$ 350 milhões

em 12 obras para melhorar a mobilidade urbana na região, sendo que a principal delas é o conjunto que engloba o Trevo de Triagem Norte e a Ligação Torto-Colorado que são obras diretamente determinantes nas vidas das pessoas que moram nas regiões administrativas de Sobradinho e Planaltina. A expansão da saída norte não foi dimensionada pensando no acréscimo de uma cidade de mais de 120 mil habitantes como será o caso da Urbitá, O plano urbanístico da cidade Urbitá não menciona o complexo Roriz, nem aponta os possíveis impactos no trânsito da região até o centro de Brasília.

Tabela 1: Brasília tem o metro quadrado imobiliário mais caro do País.

Mais caras (metro quadrado)	
Brasília	R\$ 8156,00
Cruzeiro	R\$ 6543,00
Guará	R\$ 5263,00
Mais baratas (metro quadrado)	
Vicente Pires	R\$ 2920,00
Santa Maria	R\$ 2865,00
Sobradinho	R\$ 2839,00

Fonte: Revista Qual Imóvel, 09/03/2022.

2. Metodologia

Por ser um empreendimento que começou a ser mencionado muito recentemente nos jornais tradicionais de Brasília, ainda não existem muitas informações relacionadas ao bairro. A falta de informação sobre o empreendimento traz um grande desafio para a realização de uma análise sobre a Urbitá. As construções deveriam ter iniciado no primeiro trimestre de 2020, mas com a Pandemia do novo Corona vírus e a disputa jurídica contra a União, o projeto não saiu do papel. O documento que tem mais informação sobre a cidade é um relatório do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, que apontavam medidas que a UP deveria seguir para o empreendimento ser autorizado mediante as leis vigentes no período. Outra fonte de informações sobre a cidade foi a audiência pública realizada na Câmara Legislativa do DF em 09 de dezembro de 2019, presidido pela deputada Jaqueline Silva (Partido Trabalhista Brasileiro - PDT), com a participação dos deputados João Cardoso (Avante) e o ex deputado Raad Massouh ambos moradores da região. A audiência foi realizada a fim de discutir as atrocidades que proposta de criação do bairro Urbitá, e discutir as estranhas aproximações do governo com a urbanizadora.

Tabela 2: Tabela da CONPLAN com a distribuição de população futura permitida para cada uma das regiões do Plano Piloto segundo o PDOT de 2012.

Região	Área (ha)	População(hab)			Densidade média (hab/ha)
		Atual	Futura	% Futura	
Mangueira	161,37	0	73000	36%	266,5
Centro	178,47	0	71500	60%	400,6
Capão Grande	38,05	0	2200	2%	57,8
Remanescentes	Áreas Ocupadas (Parcelamento)	263,65	19657	0	74,6
	Áreas Livres	280,80	280	1907	2%
Total	922,34	19744	118607	100,00%	150,0

Fonte: Seduh.

Figura 2: Regiões do Plano Urbanístico da Urbanizadora Paranoazinho.



Fonte: Seduh.

Conforme a tabela 2 e figura 2 acima retirada do relatório feito pela CONPLAN é possível identificar um conflito em relação a construção do empreendimento e a ocupação já existente no local. Esse relatório é a maior referência de criação do projeto, possibilitando discussões em relação a área central, que é área onde será ocupada pelo bairro Urbitá, que

pretende ser um bairro de alta densidade com prédios de 10 andares. Como é visto no relatório a área central terá 400,6 habitantes por hectare de forma que estaria em desacordo com o PDOT e por consequência inviabilizando a construção do bairro. O documento também fornece os dados relacionados a densidade demográfica do território total da fazenda Paranoazinho. Para conseguir a aprovação da construção do novo bairro em relação a densidade demográfica a UP precisou realizar uma manobra para adequar a densidade habitacional visando reduzir o índice da área central pelas outras áreas, percebe-se que o a aprovação da área central precisa estar vinculada as regiões das Mangueiras, Capão Grande e Remanescentes, juntas elas atendem à demanda de 150 hab./ha, utilizando da falta de caracterização da densidade demográfica determinada pelo zoneamento “Zona Urbana de Expansão e Qualificação” do PDOT.

Analisando os dados do relatório da CONPLAN entende-se que as pessoas da região que compõem os 54 condomínios que estão nas “regiões remanescentes” serão prejudicadas com a construção da Urbitá, uma vez que os mesmos serão retirados dos locais para que com a área total atinja os 150 hab./ha exigidos pela lei.

Mesmo sem o início das construções, e com a área *sub judicie* ², segundo o presidente da Associação de Moradores do Grande Colorado, Carlos Cardoso, na audiência pública sobre a construção da cidade no dia 09 de dezembro de 2019, informou que os moradores do Grande Colorado sofrem com o processo de regularização e com os projetos criados pela UP, projetos que são impostos aos moradores sem participação, os condomínios e casas estão sendo desconstituídos, famílias que ocupam a área por mais de 20 anos estão sendo expulsas e ameaçadas diuturnamente pela empresa, fazendo com que o última esperança da associação foi pedir para a Câmara que cria-se uma frente de trabalho para fiscalizar as ações da urbanizadora, a fim de preservar os direitos dos moradores do Colorado.

Dando continuidade à análise bibliográfica do projeto Urbitá, identificamos que a área do bairro faz parte da antiga Fazenda Paranoazinho, nome anterior da propriedade, que é objeto de disputa fundiária. As terras eram espólio de José Candido de Souza, antigo ocupante da terra. os agentes envolvidos são: a UP, que comprou o espólio em 2010, os moradores dos condomínios que lutam pra não precisarem pagar novamente pelo imóvel em que fizeram a compra por um dos herdeiros de forma irregular antes da venda do espólio, e a União, que confronta a Urbanizadora por meio do Ministério Público exigindo que a UP comprove a cadeia dominial das terras do espolio anterior a compra de José Cândido de Souza, uma vez que o

² “Em Julgamento”, que se encontra em mãos de um juiz ou tribunal, aguardando determinação judicial. "processo s." Definições de Oxford Languages. Locução Adjetivo

Sétimo Cartório de Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, localizado em Sobradinho não tem registros das terras da fazenda Paranoazinho, provando que a terra não é da União segundo o artigo 3º da Constituição de 1891.

Segundo a Terracap, a área não pertence ao GDF. De acordo com o Mapa de caracterização da área (figura 3) desenvolvido com base nos dados dos seguintes órgãos: SEAGRI, TERRACAP, IBRAME SEDUH. É possível identificar que a parte da propriedade onde será o bairro em si, está inserido totalmente em “Imóvel não pertencente ao patrimônio da TERRACAP”, essa denominação é feita pela Companhia quanto a situação fundiária, tirando qualquer responsabilidade dessa autarquia de cuidar dos assuntos dessa área. Se baseando nessa resposta da TERRACAP, a UP segue com um processo de impugnação contra a União sobre o pedido de registros do loteamento urbano denominado Urbitá. Com toda contextualização dos agentes que disputam o mesmo espaço, e o processo 0010214-65.2003.4.01.3400 de disputa ainda em aberto no TRF1, com possibilidades de recorrência da sentença, entendeu-se que os moradores não deviam estar sofrendo o processo de expulsão direta ou indireta pela Urbanizadora Paranoazinho, uma vez que a empresa se quer sabe se ela é a real proprietária de toda a área pleiteada.

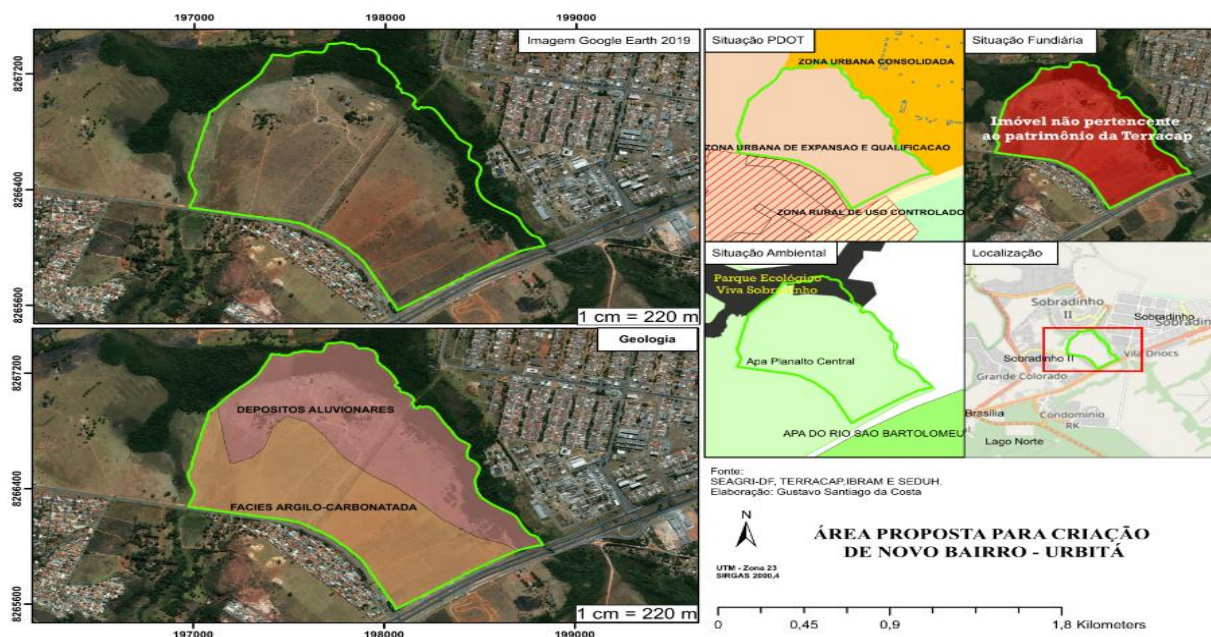
Com dados coletados em vários órgãos do governo do Distrito Federal como por exemplo: PDOT, situação fundiária, situação geológica e ambiental, percebemos a sensibilidade da propriedade em discussão. A área é um dos poucos espaços não ocupados na região de Sobradinho que propicia discussões sobre a não ocupação afim de manter as características de Sobradinho de ser uma cidade com ótima qualidade de vida, sem tantos problemas urbanísticos que cidades com maior densidade sofrem como Vicente Pires e Águas Claras, com seus trânsitos densos, falta de cobertura arbórea, falta de infiltração da água pluvial e os demais problemas ambientais ocasionados pela intensa ocupação urbana.

Todas as análises foram feitas com o apoio de mapas, esse documento cartográfico é muito útil para a análise do projeto Urbitá, pela área ser composta por várias poligonais anexadas entre si. Os mapas foram desenvolvidos por meio da geoferramenta Arcgis, software de Geoprocessamento da empresa Esri.

A ferramenta foi escolhida pelo autor, por ter maior familiaridade com ela, além da empresa já fornecer uma base de imagens de satélite própria, garantindo uma maior dinâmica na produção de mapas. Para construir a poligonal da área central do bairro Urbitá mais próximos aos documentos do relatório da CONPLAN, foram usados dados do Geoportal, que é a plataforma de dados geográficos da SEDUH, nele é possível encontrar os vértices do córrego

Sobradinho, rodovia BR 020, pista DF 425 e lateral da poligonal da antiga fazenda Sobradinho. Com esses vértices extraídos do Geoportal, possibilitaram quantificar o tamanho aproximado da área central e desenvolver a confecção de diversos mapas como produto de análise sobre o território do bairro Urbitá.

Figura 3. Mapa de caracterização da área - Urbitá, autoria própria.



Fonte: Seagri, Terracap, Ibram e Seduh.

Observando as informações do mapa acima da caracterização da área da Urbitá, é possível observar algumas informações sobre o empreendimento. Área central inserida em "Zona urbana de expansão e qualificação". (Fonte: SEDUH). Que são antigas áreas rurais reclassificadas no PDOT de 1997 ocupadas por parcelamentos irregulares, que o governo do Distrito Federal pretende fazer benfeitorias afim de realizar a regularização. Segundo a Terracap, órgão competente da esfera Distrital informa que a propriedade é classificada como "Imóvel não pertencente ao patrimônio da Terracap". (Fonte: Servidor Terracap), não tendo outras informações mais claras sobre a terra observada.

Urbitá estará em parte "Facies Argilo-Carbonatada" e parte "Deposito Aluvionares" (Fonte: SEAGRI) Analisando que parte da área está sobre um solo aluvionar, durante períodos de chuva a cidade pode ter severos problemas com alagamentos, uma vez que a cidade se encontraria em uma das áreas de recarga no leito do ribeirão Sobradinho e com as construções intensificaram o processo de impermeabilização do solo. A impermeabilização do solo e a remoção da vegetação nos fez observar qual era a situação ambiental da área, observando que

a região faz parte da "APA do Planalto Central" (Fonte: IBRAM) Segundo o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC) no artigo 15:

“A Área de Proteção Ambiental é uma área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais”.

O plano de manejo da fazenda Paranoazinho foi aprovado pela portaria nº 28/ICMBIO, de 17 de abril de 2015. Porém a UP utilizou novamente de um artifício para sua aprovação, assim como no PDOT no seu plano urbanístico entregue aos órgãos competentes, todos os dados são da primeira etapa, afim de facilitar a construção, não mostrando o real tamanho do empreendimento, mascarando também o tamanho dos possíveis impactos no ecossistema da região.

A nova cidade será ligada as outras cidades da região, O complexo viário governador Roriz será a ligação direta com o centro de Brasília, o complexo foi feito com o intuito de escoar o trânsito denso entre a entrada norte do Plano Piloto e as regiões Sobradinho I, Sobradinho II, Fercal e Planaltina. Por meio do levantamento bibliográfico sobre o empreendimento, concluiu-se que os primeiros dados sobre o número de habitantes do empreendimento só foram mencionados a partir de 2017, nos documentos citados anteriormente nesse artigo e nos jornais locais, o projeto de ampliação da saída norte foi iniciado ainda no governo Agnelo em 2014, anterior a existência do projeto Urbitá, fazendo com que as vias fossem dimensionadas para uma demanda futura que não contabilizava o acréscimo de uma cidade de mais de 150 mil habitantes, podendo jogar o projeto do complexo Roriz que visava melhorar a qualidade da população da região norte por água à baixo.

A DF 425 é a via ligação da futura cidade “inteligente” e com a DF 150 e a BR 020, principais rodovias de Sobradinho I e II que ligam a região norte ao Plano Piloto. É uma via simples de sentido duplo, com um espaço de faixa de domínio praticamente inexistente, uma vez que os condomínios cresceram sobre a via, o que conseqüentemente impossibilita a expansão sem que ocorra a reintegração de posse das propriedades dentro da faixa de domínio. O plano de urbanização da cidade não menciona nenhum estudo de impacto de vizinhança até o presente momento, não esclarecendo como irão conectar a cidade aos acessos de Sobradinho, Sobradinho II e do Grande Colorado, o novo bairro com alta densidade demográfica tem potencial de piorar o fluxo nas vias que ligam toda a região norte à Brasília e demais regiões administrativas.

3. O Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT: ferramenta de política territorial.

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) é uma ferramenta básica de política territorial e de orientação dos agentes públicos e privados. É regida pela Lei Orgânica do Distrito Federal conforme consta no art. 31. “*o Plano Diretor abrangerá todo o espaço físico do Distrito Federal e regulará, basicamente, a localização dos assentamentos humanos e das atividades econômicas e sociais da população.*” Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – Seduh (2021). Segundo Benny Schvarsberg, professor titular do departamento de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade de Brasília - UnB:

"os Planos Diretores podem e devem ter sobre dinâmicas específicas relacionadas ao desenvolvimento econômico, à regulação do mercado imobiliário, ao combate às desigualdades sociais, à proteção do meio ambiente e à promoção da produtividade global das cidades como lugares por excelência de plenas liberdades, meios e condições para a realização da vida dos seus cidadãos” SCHVARBERG (2011, p. 227).

O local de construção do Projeto Urbitá, conforme instituído pela Seduh está inserido dentro do zoneamento denominado como “Zona urbana de expansão e qualificação”, essa zona é um conjunto de áreas definidas no PDOT de 1997 como áreas rurais que sofreram processos de ocupações irregulares. Essa definição pode ser bem delineada pelo trecho da dissertação de mestrado de Cavalcante:

“A Zona Urbana de Expansão e Qualificação reúne algumas áreas anteriormente determinadas para o uso rural, enfatizando-se as que sofreram processo de ocupação urbana mediante a implantação de assentamentos informais. São locais predominantemente habitacionais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação, agregando ainda, espaços destinados à urbanização futura. A relevância dessa Zona quanto à centralidade urbana está relacionada ao fato de que corresponde a áreas que se localizam entre os núcleos consolidados. Por serem áreas propensas à expansão, podem ser ocupadas tanto pela concentração de atividades, com a intenção de que se tornem novas áreas de centralidade, quanto pela manutenção do caráter residencial, e neste último caso, se conformarem como áreas de abrangência de regiões vizinhas com vocação para assumir um papel de polarização do seu entorno.” CAVALCANTE (2013, p.144).

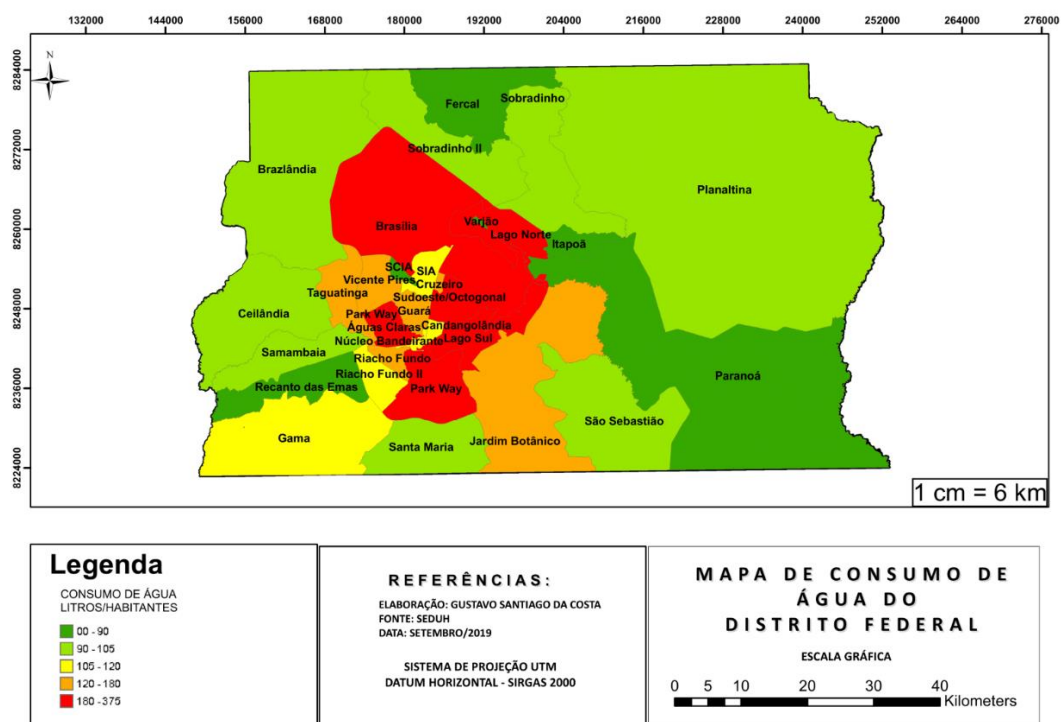
O PDOT estabelece que zona urbana de expansão e qualificação tenha uma densidade demográfica média, ou seja, de 50 a 150 habitantes por hectare, definido no Artigo 39, inciso três na lei complementar 803 de 2012. Com 70 mil habitantes em uma área de 178,47 ha, a densidade do bairro Urbitá será superior ao limite determinada pelo zoneamento por hectare, de modo que a cidade não esteja em acordo com o plano diretor vigente. Em entrevista a Smart CITY TV, canal dedicado à comunidade Smart City, entusiastas de cidades inteligentes que valorizam a relação humana com a tecnologia e informação no Youtube, Ricardo Birmann afirma que a Urbanizadora Paranoazinho (UP), empresa dona do empreendimento, almeja no

futuro alcançar o número de 150 mil habitantes na região, abrindo espaço a futuras discussões sobre o tempo de demora para atualização do o plano diretor e suas fragilidades jurídicas.

O PDOT é elaborado em dez e dez anos, o plano vigente foi feito em 2009 com retificação em 2012, devido a mudanças na composição da cidade. O novo plano teve início em 2019 e teve prosseguimento em 2021 após o país ter controle da pandemia do novo corona vírus. Dez anos é um tempo muito longo para atualizar o plano, nesse tempo a cidade muda muito suas características, de modo que o plano não reflete a realidade da cidade. As incompatibilidades do plano diretor com a dinâmica real da cidade criam brechas na lei, falhas que agentes como a UP em seu Plano urbanístico, utilizam para fazem construções fora do zoneamento instituído pela Seduh. Lançando o empreendimento por meio de etapas afim de mascarar os limites de impacto reais que o megabairro pode criar na região.

3. Saneamento básico e descaso do empreendimento

Figura 4: Mapa de consumo de água do Distrito Federal, autoria própria.



Fonte: Seduh

O saneamento básico é uma das necessidades básicas promovidas no estatuto da cidade, lei número 10.257, de 10 de julho de 2001 Artigo 3º inciso três, esse assunto será tratado buscando iniciar a discussão sobre como Urbitá pode ampliar o déficit sanitário já existente na

região de Sobradinho. Por meio dos dados de consumo de água e tratamento de esgoto do Distrito Federal – SEDUH, a capacidade de vazão atual e máxima das estações de tratamento de água e esgoto operadas pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – Caesb (Tabela 3 e 4), foi realizado o cálculo do consumo de água assim como o volume de esgoto tratado gerado pelas cidades de Sobradinho, Sobradinho II, Fercal e a futura Urbitá, a fim de analisar se a quantidade de habitantes é compatível com a capacidade instalada da estação. Tendo em vista que o projeto Urbitá será composto por blocos de edifícios de dez andares, o consumo de água e esgoto da cidade deve se assemelhar a 180 L/Hab dia equiparando-se ao de cidades como: Guará, Taguatinga e Vicente Pires (Figura 4).

A vazão diária foi extraída da base de dados da Caesb, em que o órgão informava a vazão por segundo, o método de tratamento e quais região as estações atendiam. Comparando as tabelas de consumo e vazão das estações de tratamento de esgoto e água, analisando as características do espaço que o bairro será inserido em Sobradinho, percebesse que quando se é apresentado o projeto Urbitá como uma “Cidade Inteligente” é a mesma coisa que as grandes empreiteiras fizeram com outro bairro famoso de Brasília, que é conhecido como Bairro Verde, o bairro com paisagem majoritária de concreto Noroeste, se tratam apenas propagandas fantasiosas, bairros que em seus projetos urbanísticos fazem promessas para aprovação do projeto junto aos órgãos competentes, mas que na prática não se aplicam a realidade devido ao interesse das empresas envolvidas e a à falta de fiscalização do GDF. O bairro Noroeste foi vendido com o slogan de bairro sustentável para as classes mais altas de Brasília, que na sua realidade intensificou o desmatamento na pouca extensão de cerrado existente no centro da capital e que sofre com problemas de enchentes devido impermeabilização do solo criada com a grande extensão de concreto e a falta de limpeza nas redes de captação de água pluvial.

Tabela 3: Características da estação de tratamento de água – ETA:

ETA Sobradinho	
Vazão do projeto:	160 l/s
Vazão média atual:	97 l/s
Área de atendimento:	Sobradinho I e II e Grande Colorado
Tipo de Tratamento:	Filtração Direta
Manancial utilizado:	Contagem, Paranoazinho e um poço

Fonte: Caesb

Tabela 4: Características da estação de tratamento de esgoto – ETE:

ETE Sobradinho	
-----------------------	--

Vazão do projeto:	196 l/s
Vazão média atual:	77 l/s
Área de atendimento:	Sobradinho (Inclusive Expansões)
Tipo de Tratamento:	Lodos ativados + Tratamento químico
Corpo Receptor:	Ribeirão Sobradinho

Fonte: Caesb

O bairro proposto pela UP se encontrará no limite do córrego Ribeiro Sobradinho, próximo à estação de tratamento de esgoto, lugar não tão atrativo para a construção de um bairro com a proporção pretendida por ser mais um agente intensificador de poluição para o córrego já impactado tanto pela recarga vinda da estação como também de esgotos clandestinos da região.

Tabela 5: Número de habitantes na região Sobradinho segundo a Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD 2018.

Região Administrativa	Nº de Habitantes
Sobradinho	69.363
Sobradinho II	76.125
Fercal	8.687
TOTAL	154.175

Fonte: Companhia de Planejamento do Distrito Federal – CODEPLAN.

Em um cálculo simples onde se multiplica a população atual segundo o PDAD 2018 (tabela 5), pelo consumo apresentado pelo mapa de consumo (figura 4), conclui-se que a capacidade da ETA e a ETE não atenderia a população total da região de Sobradinho no futuro, quando é comparado a vazão limite e o consumo futuro estimado (tabelas 6 e 7). Em seu plano urbanístico a empresa idealizadora da Urbitá pretende fazer uso de poços artesianos para complementar o abastecimento, essa ação autorizada pela Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal (ADASA), na resolução nº 28, de 08 de novembro de 2018, autoriza a perfuração de 12 poços para a primeira etapa do novo bairro. Como o bairro crescerá por etapas o número dos poços no futuro pode ser maior.

Tabela 6: Vazão limite pretendida e vazão atual usada das Estações de tratamento de Água e Esgoto de Sobradinho DF.

Conversão segundos em dia	1 dia = 86400 segundos	
	Vazão Limite Projetada	Vazão Atual Usada
ETA	13824000 l/d ou 13824 M3/d	8380800 l/d ou 8380,8 M3/d

ETE	16934400 l/d ou 16934,4 M3/d	6652800 l/d ou 6652,8 M3/d
-----	------------------------------	----------------------------

Fonte: Caesb.

Tabela 7: Consumo de Água por Dia região de Sobradinho DF.

Região Administrativa	Nº de Hab	Consumo de Água Litros/Dia por habitante
Sobradinho	69363	105
Sobradinho II	76125	105
Fercal	8687	90
Urbítá (estimativa)	118000	180

Consumo Total	37298070 litros/dia ou 37298,07 metros cúbicos /dia
---------------	---

Fonte: Codeplan e Seduh.

A tabela com o consumo de água por dia (tabela 7) foi feita multiplicando o consumo de água por habitante (figura 4) pelo número de habitantes (tabela 5).

A Urbanizadora Paranoazinho, é uma empresa que idealiza a cidade, mas com a intenção de abastecer a cidade por meio de poços, aparentemente não pensa no futuro da população da cidade. A região tem histórico de sofrer com crises de abastecimento durante a seca de Brasília, segundo Teixeira o DF teve um crescimento habitacional vigoroso, inde de 1,5 milhão de habitantes para mais de 3 milhões hoje em dia. Um crescimento que sobrecarrega o abastecimento com a expansão de um bairro com mais de 150 mil habitantes utilizando poços, poderá sobrecarregar o aquífero São Bartolomeu, comprometendo o atendimento da população instalada na parte norte. Um bairro com a proposta de ser uma “cidade inteligente” não parece ser uma cidade tão inteligente assim quando é apontado os possíveis impactos que sua construção pode causar na região de Sobradinho.

4. Os artifícios para criação do bairro Urbítá e seus conflitos

Por meio de informações extraídas da base de dados da Secretaria de Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural do Distrito Federal (SEAGRI), Companhia Imobiliária de Brasília (TERRACAP), CAESB, SEDUH, IBRAM e CODEPLAN, foi possível obter acesso aos arquivos em shapefile e todos os dados para propor uma análise sobre o processo de regularização do novo bairro Urbítá, empreendimento proposto pela Urbanizadora Paranoazinho (UP). Através da ferramenta Arcgis, os dados georreferenciados da região, foram agrupados e em seguida, por meio de pesquisa bibliográfica foi realizada um estudo sobre os impactos negativos que a criação desse novo bairro pode ocasionar. A produção desse artigo se

tornou um trabalho árduo devido à falta de informações sobre o empreendimento Urbitá, a Urbanizadora Paranoazinho idealizadora do projeto não é transparente sobre de fato quais são as suas intenções. O site da empresa, aborda em vários momentos a definição de cidades inteligentes, mas quase não menciona as características do seu empreendimento. Os dados colhidos foram obtidos em órgãos públicos, audiência pública realizada na Câmara Legislativa do DF em 09 de dezembro de 2019, jornais e revistas da região.

A ideia de impor uma implantação de uma “cidade inteligente” na região de Sobradinho por mais bem-intencionada que esteja, também tem que estar de acordo com atuais ocupantes da terra. No próprio relatório da CONPLAN é apontado que áreas que compõe o território requerido pela UP haverá remoção de moradores para garantir que a alta densidade da área central da cidade Urbitá seja escoada pela área total (tabela 2). Esse relatório só escancara o conflito existente entre os atuais moradores e a urbanizadora, uma vez que é perceptível o processo de gentrificação que está sendo planejado pela UP.

A gentrificação é um fenômeno geográfico que tem dois pontos de vista. Em uma visão benéfica a cidade, é um processo de modernização dos espaços urbanos, revitalizando o comércio e as moradias, substituindo construções simples por prédios, intensificando a urbanização da cidade. Em uma visão maléfica, é um fenômeno que intensifica a segregação urbana, onde esse processo expulsa as classes mais pobres de seus bairros em prol das classes mais ricas. As classes mais pobres ou não conseguem mais pagar o custo de vida dos novos espaços, ou os vendem devido a oportunidade de valorização da área. O conceito foi cunhado pela socióloga britânica Ruth Glass no livro *London: Aspects of change* (1964). Podendo ser melhor definido pelo trecho do artigo “Gentrificação” para o Universidade de São Paulo (USP), Departamento de Antropologia do autor Maurício Fernandes de Alcântara:

“Em sua definição primeira, o termo refere-se a processos de mudança das paisagens urbanas, aos usos e significados de zonas antigas e/ou populares das cidades que apresentam sinais de degradação física, passando a atrair moradores de rendas mais elevadas. Os “gentrificadores” (*gentrifiers*) mudam-se gradualmente para tais locais, cativados por algumas de suas características - arquitetura das construções, diversidade dos modos de vida, infraestrutura, oferta de equipamentos culturais e históricos, localização central ou privilegiada, baixo custo em relação a outros bairros -, passando a demandar e consumir outros tipos de estabelecimentos e serviços inéditos. A concentração desses novos moradores tende a provocar a valorização econômica da região, aumentando os preços do mercado imobiliário e o custo de vida locais, e levando à expulsão dos antigos residentes e comerciantes, comumente associados a populações com maior vulnerabilidade e menor possibilidade de mobilidade no território urbano, tais como classes operárias e comunidades de imigrantes. Estes, impossibilitados de acompanhara alta dos custos, terminam por se

transferir para outras áreas da cidade, o que resulta na redução da diversidade social do bairro.” (ALCÂNTARA, 2018³)

O processo de gentrificação é ainda mais duro para a população do Grande Colorado, porque aparentemente existe uma forte relação entre o Governo do Distrito Federal e a Urbanizadora Paranoazinho. O Governador Ibanez Rocha por meio do decreto número 40.150 de 03/10/2019 e 40.304, de 05/11/ 2019, aprovou o plano de urbanização da área denominada Fazenda Paranoazinho etapa I e excluiu a necessidade de cobrança de outorga onerosa de alteração de uso da terra de forma arbitrária e equivocada. Arbitrária porque não compete ao governador efetuar tal ações, uma vez que no Distrito Federal o órgão que executa os processos de urbanização em Brasília é a Terracap assim, cabe ao executivo legislar de forma democrática prevalecendo os interesses dos cidadãos e não de uma empresa privada. O valor da outorga onerosa excluído pelo governador poderia retornar aos cofres públicos para investimento na cidade e na população. Foi uma ação equivocada por que a propriedade é objeto do processo 0010214-65.2003.4.01.3400 no Tribunal Regional Federal da 1ª Região -TRF1 onde a UP perdeu em duas instancias por unanimidade a disputa contra a união pelo domínio da área, por força do artigo 3º da Constituição de 1891, de forma que o Governo do Distrito Federal – GDF, não tinha o poder legal para aprovar o plano de urbanização da área pelo fato da terra ser um domínio da União.

6. Resultados e discussão

A questão principal a ser discutida é sobre a construção da cidade Urbitá está relacionada com os conflitos entre os moradores atuais e a urbanizadora Paranoazinho por uma propriedade em disputa judicial com a União. É incomum a facilidade que UP teve para aprovações de licenças para a propriedade que nem é possível afirmar que é dela, nos fazendo questionar qual é a real relação da urbanizadora com o GDF.

A proximidade da empresa com o governo distrital traz uma insegurança a democracia, isso por que faz com que os moradores do Grande Colorado que estão sendo atacados pela UP fiquem sem a segurança do Estado que devia assegurar os seus direitos. Os moradores do Grande Colorado se encontram em uma situação delicada, pois, grande parte dos condomínios tem mais de vinte anos de existência, a infraestrutura do Colorado foram feitas por eles mesmos, de modo que todas economias investidas da população foram aplicadas na região em busca do

³ ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. 2018. "Gentrificação". In: Enciclopédia de Antropologia. São Paulo: Universidade de São Paulo, Departamento de Antropologia. Disponível em: <http://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificacao> (O artigo foi publicado em uma revista online, não tendo paginação)

sonho da casa própria e agora se encontram pressionados por uma empresa que afirma ser dona de suas casas e que para regularização dos imóveis estão coagindo os habitantes a pagar a empresa uma quantia referente aos lotes com ajuste no valor do imóvel hoje, após todo o investimento.

Como o presidente da associação de moradores afirma, a Urbanizadora Paranoazinho quer construir o bairro às custas da população do Grande Colorado e com aval do atual governo do Distrito Federal.

Nas características que a UP vende o projeto, entende-se que o público desejado é uma população com elevado poder aquisitivo, que buscam moradia em locais seguros, com escolas de boa qualidade para seus filhos, como um comércio que atenda suas necessidades, proximidade aos serviços públicos, proximidade com o trabalho e que garanta uma qualidade de vida. No contexto brasileiro, todos esses valores são avaliados pela pessoa para buscar uma moradia, existindo outras regiões administrativas que já atendem todos esses interesses. É o exemplo do Guará, Cruzeiro, Sudoeste/Octogonal e Águas Claras que são cidades não tão caras quanto o centro de Brasília, mas que já oferecem uma qualidade de vida que atende as classes mais altas do DF e tem mais opções de meios de transporte para o Plano Piloto.

A área para a construção do bairro é bem acessível a ir até o Plano Piloto, porém existem alguns empecilhos que não são mencionados pela UP que são interessantes para a população no momento de escolha de sua nova moradia, que é a qualidade de vida. Para os moradores de Sobradinho, o problema com o mal cheiro vindo da estação de tratamento de esgoto e do córrego ribeirão Sobradinho que a anos sofre com processos de contaminação não são novidades. Fazendo com que o espaço escolhido não seja tão atrativo para os possíveis novos habitantes, que provavelmente iriam se incomodar pela proximidade com as estações (figura 5), por existir opções melhores de bairros sem esse problema. Quando é analisado a capacidade de abastecimento e tratamento de água da capital, é possível entender que uma cidade com mais 118 mil habitantes só é capaz de intensificar a crise hídrica existente historicamente no DF.

Figura 5: Proposta de ETA e ETE para o empreendimento Urbitá. Autoria própria.



Fonte:

Caesb.

A maior parte da estrutura do Estado, serviços, educação, saúde e lazer da capital se concentram no centro do Plano Piloto. A Urbanizadora Paranoazinho, enfrentará um conflito contra as estruturas do DF de cidades dormitórios, uma vez que as grandes empresas do mercado privado também se articulam no centro, por já existir uma estrutura consolidada e por ter forte relação com o poder estatal. A região norte do Distrito Federal é uma região parada no tempo em relação a região sul devido ao seu esquecimento diante dos subsequentes governos distritais. Enquanto a região sul desfruta de investimento na estrutura rodoviária com mais de uma rodovia para descongestionar o trânsito ao centro, implantação do Metrô e do Veículo Leve sobre Pneus (VLP), a região norte é totalmente dependente da rodovia BR020.

A construção do bairro Urbitá é capaz de intensificar os problemas de transporte público da região. Este é um empreendimento criado pela UP, totalmente particular, sem nenhuma participação dos órgãos públicos que atuam no processo urbanístico do DF, de forma que por falta de transparência com o próprio estado, poderá sobrecarregar os serviços públicos da região, uma vez que os moradores da possível nova cidade, precisarão de atendimento médico, segurança pública, coleta de resíduos sólidos (lixo), iluminação pública e tratamento de água e esgoto.

Considerações Finais

Por fim, faz-se necessário questionar se a região é capaz de receber mais uma cidade feita sem nenhum planejamento de cenário futuro, onde a população não é consultada e que no futuro pode exigir serviços que o governo mal presta para os moradores atuais da região. Brasília está quase no seu limite habitacional, sendo uma das maiores cidades do país, com a densidade demográfica de 444,66 hab/km², segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Por ser a capital federal, é uma cidade modelo e não deve ser tomada pelo descontrole habitacional, que é visto em outras metrópoles, que cresceram desenfreadamente e que hoje sofrem com sérios problemas de infraestrutura. Mesmo muitas cidades do DF sendo planejadas, outras surgiram de movimentos espontâneos e irregulares, exigindo hoje, uma força tarefa do Estado para reverter problemas como abastecimento, moradia, hierarquia e dimensionamento das vias, saneamento básico e muitos outros artifícios previstos no Estatuto das Cidades. Urbitá pode até ter tido uma aprovação do seu plano urbanístico da etapa 1, mas com o histórico de Brasília de parcelamentos irregulares, o estado e a população não podem fechar os olhos para o crescimento de um projeto que não é transparente quanto ao seu dimensionamento final, não tem a participação popular, exigirá um grande orçamento do GDF com políticas públicas, que com seu processo de regularização ataca os habitantes, por uma propriedade *sub judice* que pode ser de domínio da União. Os exemplos ruins de cidades com crescimentos desordenados fazem valer a importância de o Estado manter contato entre as suas múltiplas autarquias, com o intuito de evitar que um órgão tome ações que não são de sua competência, mantendo a soberania da União.

Também é oportuno ressaltar aqui, sobre a importância de se respeitar o plano diretor da cidade, o planejamento da Urbitá se aproveitou de uma fragilidade jurídica para tentar aprovação, que se não existissem outros empecilhos, poderia ir em desacordo com o plano após a cidade estar em consolidação. Para finalizar, como geógrafo, sugiro que o atual governo cumpra a lei complementar nº 743, de 25 de outubro de 2007, criada pelo deputado Raad Massouh, durante o governo do José Roberto Arruda, que tem a intenção de transformar a poligonal da área em um parque denominado “Centro de Lazer e Cultura Viva Sobradinho”, um parque que visa segundo a lei: Proporcionar lazer e recreação à população de Sobradinho e Sobradinho II e de áreas adjacentes, em contato harmônico com a natureza; estimular o desenvolvimento de atividades de educação ambiental; Preservar áreas remanescentes do bioma Cerrado; Promover a recuperação de áreas degradadas por meio da elaboração e execução de um Programa de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), com espécies nativas do Cerrado; Possibilitar espaços para a prática de esportes, para a realização de eventos culturais, para o desenvolvimento de ações socioeducativas e comércio de bens e serviços. Comparando com a

construção de um bairro para a classe média e alta, a criação de mais um parque é muito mais vantajoso para população analisando todos os pontos mencionados neste trabalho acadêmico.

Referências:

AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO BÁSICO DO DISTRITO FEDERAL – ADASA, resolução nº 28, de 08 de novembro de 2018. Publicada no dodf nº 215, de 12/11/2018, pág. 10 e 11. Disponível em: https://www.adasa.df.gov.br/images/storage/legislacao/resolucoes_adasa/Resolucao_n_28_2018_Outorga_previa_a_Urbanizadora_Paranoazinho_Sobradinho.pdf Acesso em: 20/02/2022.

ALCÂNTARA, Maurício Fernandes de. 2018. "Gentrificação". In: Enciclopédia de Antropologia. São Paulo: Universidade de São Paulo, Departamento de Antropologia. Disponível em: <http://ea.fflch.usp.br/conceito/gentrificacao> Acesso em: 02/03/2022.

ALMEIDA, Eduardo Aroeira, Memorial Descritivo do Plano de Urbanização do projeto Urbitá, para trechos 6 da antiga Fazenda Paranoazinho, localizada na Região Administrativa de Sobradinho-RA 7 V, no Distrito Federal. — ADEMI/DF 3 PROCESSO N°: 390.00005348/2018-66 e 390.000.819/2010 4 INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho S.A. 5.

BARRETO, Rogério. O centro e a centralidade urbana – aproximações teóricas a um espaço em mutação. p.38. Curso de doutoramento em geografia — FLUP - Faculdade de Letras da Universidade do Porto, Portugal, 2010.-Rogério Barreto02-Rogério Barreto

BRASIL. Título I da Organização Federal. Disposições Preliminares Art. 3º Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 24 de fevereiro de 1891.)

CAVALCANTE, Luciana Pessoa. O Papel das políticas urbanas do DF na formação de áreas de centralidade: análise das diretrizes do PDOT e do PDTU. 2013. 192 f., il. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) — Universidade de Brasília, Brasília, 2013.

CARVALHO, Letícia, G1 DF, GDF aprova criação do bairro Urbitá, em Sobradinho, com previsão de 118 mil moradores Disponível em: <https://g1.globo.com/df/distrito-federal/noticia/2018/12/26/gdf-aprova-criacao-do-bairro-urbita-em-sobradinho-com-previsao-de-118-mil-moradores.ghtml> <https://www.politicadistrital.com.br/2019/01/03/urbita-o-ultimo-grande-negocio-do-governo-rollemborg/> , Acesso em: 13/02/2022.

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL — CAESB, Estações de Tratamento de Água. Disponível em: <http://atlascaesb.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=4d06131962ca482a9d51502c630e195f>, Acesso em: 13/02/2022.

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL — CAESB, Estações de Tratamento de Esgoto. Disponível em: <http://atlascaesb.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=9babae05a8a1444180cdf3df83f67fb7> Acesso em: 13/02/2022.

DE PAULA, Alexandre, Urbitá: decreto aprova plano de urbanização de nova cidade, em Sobradinho. Disponível em: https://www.correiobrasiliense.com.br/app/noticia/cidades/2019/10/05/interna_cidadesdf,794916/urbita-decreto-aprova-plano-de-urbanizacao-de-nova-cidade-em-sobradi.shtml , Acesso em: 20/10/2021.

DUARTE, Antônio. Cidade Urbitá, em Sobradinho, pode não sair do papel; MPF diz que terras é da União. Disponível em: <https://radardf.com.br/cidade-urbita-em-sobradinho-pode-nao-sair-do-papel-mpf-diz-que-terras-e-da-uniao>. Acesso em: 22/02/2022.

FERREIRA, A. (2021). A gentrificação não é um efeito colateral: complexificando o conceito para revelar objetivos escusos. *Ateliê Geográfico*, 15(1), 75–102. Disponível em: <https://doi.org/10.5216/ag.v15i1.68912> Acesso em: 15/02/2022.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS – FGV. FGV Projetos “O que é uma cidade inteligente?” Disponível em: <https://fgvprojetos.fgv.br/noticias/o-que-e-uma-cidade-inteligente> Acesso em: 20/01/2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL, “Governo Investe R\$ 350 Milhões Em 12 Obras Para Melhorar A Mobilidade No Df”. Disponível em: <http://brasilia.df.gov.br/governo-investe-r-350-milhoes-em-12-obras-para-melhorar-a-mobilidade-no-df/>, Acesso em: 29/01/2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. DECRETO nº 40.150, de 03 de outubro de 2019. Aprova o Plano de Urbanização da área denominada Fazenda Paranoazinho. Diário Oficial do Distrito Federal, Poder Executivo, Brasília, DF, 03 out. 2019. Seção 1. p.1. Disponível em: <http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Diario/b6a3edca-2d30-324c-8771-e0dc2aa2550e/DODF%20072%2003-10-2019%20EDICAO%20EXTRA.pdf> Acesso em: 02/03/2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. DECRETO nº 40.304, de 05 de dezembro de 2019. Aprova o Projeto Urbanístico de Parcelamento do Solo localizado na Fazenda Paranoazinho. Está excluído da cobrança da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT. Diário Oficial do Distrito Federal, Poder Executivo, Brasília, DF, 03 out. 2019. Seção 1. p. 2. Disponível em: <http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Diario/be661a15-79ca-32e7-9150-4e38dbf54199/DODF%20232%2006-12-2019%20INTEGRA.pdf> Acesso em: 02/03/2022.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Lei complementar nº 743, de 25 de outubro de 2007. Cria o parque de uso múltiplo denominado “Centro de Lazer e Cultura Viva Sobradinho” e dá outras providências. Disponível em: http://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/56157/60794_43B5_textointegral.pdf Acesso em: 02/03/2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. População estimada: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de População e Indicadores Sociais, Estimativas da população residente com data de referência 1o de julho de 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/df/brasilia/panorama>. Acesso em: 20/02/2022.

LIMA, Luciana Lara Sena, “É possível edificação em Área de Proteção Ambiental (APA)?”. Disponível em: <https://blog.sajadv.com.br/edificacao-area-de-protacao-ambiental/>, Acesso em: 20/10/2021.

MILANI, Patrícia H; ARANHA, Edima Silva. Centralidade Urbana – Um Estudo dos Centro Principal de Três Lagoas – MS. Geografia em Atos, n. 9, v.1. UNESP, Presidente Prudente, 2009.

OTAVIO, Hector; Rosa, Fábio; BANQUIERI, Rogerio, Calculadora do Consumo de Água. Disponível em: <https://especiais.g1.globo.com/economia/crise-da-agua/calculadora-do-consumo/>, Acesso em: 20/10/2021.

PONTUAL, Helena Daltro, Brasília tem 2,6 milhões de habitantes e a maior renda 'per capita' do país. Disponível em: <http://www.senado.gov.br/noticias/especiais/brasilia50anos/not01.asp>, Acesso em: 20/10/2021.

REVISTA QUAL IMÓVEL, Brasília tem o metro quadrado imobiliário mais caro do País. Disponível em: <http://www.revistaqualimovel.com.br/noticias/brasil-tem-o-metro-quadrado-imobiliario-mais-carro-do-pais>, Acesso em: 20/10/2021.

SCHVARSBERG, Benny; LOPES, Alberto. O Tema Metropolitano nos Planos Diretores. In: SANTOS, Orlando Alves Jr.; MONTANDON, Daniel T.. (Org.). Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ, 2011.

TEIXEIRA, João Carlos, A crise hídrica no Distrito Federal e suas causas, Disponível em: <https://www.adasa.df.gov.br/central-de-conteudo/artigos/643-a-crise-hidrica-no-distrito-federal-e-suas-causas>, Acesso em: /04/2022.