



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR  
Blumenau - SC - Brasil

---

OS NORMATIVOS VIGENTES A PARTIR DE 2016 E A POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DOS  
IMÓVEIS DA UNIÃO NO DF: ANÁLISE CRÍTICA DE EXPERIÊNCIAS

**Flávia Pedrosa Pereira** (Ministério da Economia) - [flaviapereira09@gmail.com](mailto:flaviapereira09@gmail.com)

*Servidora do Ministério da Economia. Coordenadora-Geral de Políticas de Infraestrutura e Especiais da SEPLA.  
Graduação em Arquitetura e Urbanismo e em Direito. Mestre em Desenvolvimento e Meio Ambiente. Doutora em  
Arquitetura e Urbanismo pela UnB. Trabalh*

## **Os normativos vigentes a partir de 2016 e a possibilidade de alienação dos imóveis da União no DF:** análise crítica de experiências

Entre as principais modificações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017 estão os novos conceitos e regras referentes à regularização fundiária, e as novas regras para alienação dos imóveis da União. A definição de assentamentos irregulares anteriormente presente na Lei nº 11.977/2009 (art. 9º, inc. II), de fundamental compreensão quando se trata de abordar temas relacionados à regularização fundiária, foi substituída pela de Núcleo Urbano Informal (art.11, II).

Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se:

I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei no 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

Percebe-se, desde a citada alteração, a ênfase dada à titulação e a possibilidade de caracterizar como núcleo urbano aqueles imóveis com uso e características urbanas, ainda que situados em áreas rurais<sup>1</sup>. Um fato bastante característico do Distrito Federal, mas que passou a ser considerado indiscriminadamente para todo o país.

A regularização fundiária urbana, antes também definida pela Lei nº 11.977/2009, passou a ser denominada REURB, e foi subdividida em duas categorias: REURB-S (de interesse social) e REURB-E (de interesse específico), definidas no art. 13. No caso da REURB-S, a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária é isenta de custas, assim como os registros. Quer seja nos procedimentos para regularização fundiária de interesse específico (REURB-E) dos chamados condomínios, ou nos procedimentos objetivando a alienação de imóveis rurais, entendidos como glebas que obedeçam à Fração Mínima de Parcelamento do Módulo Fiscal rural definido pelo INCRA, haverá necessidade de obedecer, entre outros, aos critérios de avaliação previstos pela Lei nº 13.465/2017.

Conforme já descrito, o Distrito Federal conta com uma abundância de condomínios que tiveram origem com o parcelamento irregular de glebas

---

<sup>1</sup> O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/09, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012, já previa a categoria do Parcelamento Urbano Isolado (PUI) – aquele com características urbanas, implantado originalmente em zona rural, classificado como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Anexo II, Tabela 2C – PDOT/09).

públicas. Muitos desses condomínios, situados originalmente em terras rurais pertencentes à União, tiveram sua dominialidade transferida ao Governo do Distrito Federal (GDF) como estratégia de facilitação da regularização. Assim, o GDF passou a conduzir os processos de regularização fundiária em condomínios como o Nova Colina e o Nova Petrópolis, antes integrantes do perímetro da Fazenda Sálvia, pertencente à União, em Sobradinho.

Ainda se observa, contudo, a existência de condomínios localizados em áreas rurais, especificamente na Fazenda Sálvia e na Fazenda Palma e Rodeador, que permanecem sob a dominialidade da União. Nesses casos, em decorrência da regularização fundiária de interesse específico (REURB-E) estar pautada pela necessidade de avaliação prévia dos imóveis, e pela possibilidade de venda direta, sem licitação, não há como tratar do assunto da alienação dos imóveis rurais da União sem incluir esta possibilidade, que pode ter sido criada, justamente, como resultado de pressões com esta intencionalidade.

Assim, as modificações trazidas pela nova lei, relacionadas à alienação dos imóveis rurais da União, serão abordadas levando-se em consideração a possibilidade de alienação de bens imóveis com características urbanas, mesmo que situados em áreas rurais, para fins de regularização fundiária de interesse específico (REURB-E); e na possibilidade de alienação de bens imóveis rurais propriamente ditos<sup>2</sup> da União no Distrito Federal. Ambas com a cláusula de admissão da venda direta sem licitação.

Sobre o tema específico da alienação dos imóveis da União, as Leis nº 9.636/1998 e nº 13.240/2015 são (ou eram) os principais dispositivos legais que dispõem sobre a matéria e, conseqüentemente, foram os que sofreram modificações pela Lei nº 13.465/2017.

A alienação é o instrumento a ser utilizado para os imóveis que ao longo do tempo perderam a capacidade de atender às necessidades da União, levando-se em consideração, também, a previsão de intervenções por parte do Governo Federal. É aplicável quando não houver interesse público, econômico ou social em manter o domínio da União. Pode ser realizada mediante a venda, permuta ou doação do domínio pleno e deve ser respeitada a Lei 8.666/93. Ressalta-se a manutenção dessa definição dada pela Lei nº 9.636/1998, mesmo com a edição da Lei nº 13.465/2017.

Um ponto importante a ser destacado são as modificações entre a versão original da MP 759/2016 e aquela encaminhada à sanção presidencial e convertida na Lei nº 13.465/2017. Considera-se que a principal modificação, no que se refere à alienação dos imóveis rurais da União, foi a retirada do art. 40-A do texto original da MP 759/2016. Da maneira como originalmente disposto, os

---

<sup>2</sup> Aqueles que obedecem à Fração Mínima de Parcelamento do Módulo Fiscal do INCRA. O Módulo Fiscal para o DF corresponde a 5ha, e a Fração Mínima de Parcelamento a 2ha. A definição de Módulo Fiscal consta no art. 50 do Estatuto da Terra (Lei Nº 4.504/1964), e leva em consideração em cada Município: o tipo de exploração predominante, a renda obtida no tipo de exploração predominante, outras explorações existentes no Município que, embora não predominantes, sejam expressivas em função da renda ou da área utilizada e; o conceito de "propriedade familiar". Através do Módulo Fiscal se define a pequena, a média e a grande propriedade. Já a Fração Mínima de Parcelamento está prevista no art. 65 do Estatuto da Terra, e corresponde ao limite de desmembramento de um imóvel rural, de maneira a evitar que as áreas remanescentes do desmembramento, de tão diminutas, venham a se tornar inviáveis para a exploração de atividades rurais.

valores para alienação dos imóveis, a depender do tamanho das áreas, variavam entre 30% a 60% (trinta a sessenta por cento) do valor mínimo da Planilha de Preços Referenciais do INCRA. Com a mudança ocorrida no texto da Lei, o valor considerado passou a ser 100% daquele previsto na planilha do INCRA.

Cite-se como exemplo uma “venda” de gleba da União localizada no Núcleo Rural Lago Oeste (Sobradinho-DF). Considerando-se o valor mínimo da Planilha de preços referenciais do INCRA de 2016, que corresponde a R\$ 1,34/m<sup>2</sup> (um real e trinta e quatro centavos o metro quadrado), pela Lei nº 12.024/09, uma gleba como a descrita poderia ser alienada por R\$ 26.800,00 (vinte e seis mil e oitocentos reais), um valor já muito aquém do negociado atualmente no mercado, como pode ser observado no mapa da Ilustração 25. O disposto no texto inicial da MP 759/2016 possibilitava a alienação de glebas com essas características por 30% do valor mínimo da planilha referencial do INCRA, tornando possível a União transferir a área ao particular por R\$ 8.040,00 (oito mil e quarenta reais). Reitera-se que essa possibilidade foi retirada do texto final, não mais existindo.

Apesar desta modificação manteve-se na Lei nº 13.465/2017, conforme previsto no texto original da MP 759/2016, a vedação da aplicação do art. 18 da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009. Ou seja, para imóveis rurais da União e do INCRA situados no Distrito Federal não há mais a possibilidade de alienação ou Concessão de Direito Real de Uso, por valor de referência que tome como base o valor mínimo da planilha do INCRA.

Um dos instrumentos polêmicos criados pela nova Lei e que se encontrava previsto desde a edição da MP 759/2016 é a legitimação fundiária<sup>3</sup>. Trata-se de mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB. As críticas ao instrumento enfocam o argumento de que funcionará como uma forma de burlar a usucapião como atualmente definida constitucionalmente, pois remete o marco temporal para dezembro de 2016 e não exige o animus domini, ou seja, a intenção de possuir, de ser dono. Além disso, os bens públicos são imprescritíveis, não podendo ser usucapidos<sup>4</sup>, e este instituto da legitimação fundiária serviria para facilitar e acelerar a legalização dos condomínios irregulares originados por parceladores, incorporadores, grileiros.

Com as mudanças no texto original da MP observa-se que, na versão final convertida em lei, todos os procedimentos relativos a alienações e avaliações dos imóveis da União foram remetidos ao Título III, sem prejuízo da eventual adoção dos procedimentos e instrumentos previstos para a REURB no restante da lei, e tratados em separado dos demais imóveis.

As regras para alienação dos imóveis com inscrições de ocupação regulares foram definidas com a modificação de artigos da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015. Merece destaque a possibilidade de alienação dos imóveis, aos ocupantes cadastrados na Secretaria do Patrimônio da União, pelo valor do domínio pleno do terreno, excluídas as benfeitorias, de acordo com os critérios de avaliação previstos no art. 11-C da Lei nº 9.636, de 1998; bem como a necessidade do Ministro de Estado do Planejamento, Desenvolvimento e

---

<sup>3</sup> Art. 21 da MP 759/2016 e arts. 11, VII, 23 e 24 da Lei nº 13.465/2017.

<sup>4</sup> Arts. 183, § 3º e 191, Parágrafo Único da Constituição Federal.

Gestão, permitida a delegação, editar Portaria com a lista de áreas ou imóveis sujeitos à alienação.

Outro artigo da Lei nº 13.465/2017 que merece atenção especial é o que autoriza a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) a receber Proposta de Manifestação de Aquisição por ocupante de imóvel da União que esteja regularmente inscrito e adimplente com suas obrigações. Tal proposta deve ser instruída com os documentos necessários, mas não constituirá nenhum direito ao ocupante perante a União. Ou seja, mesmo que o ocupante regularmente inscrito manifeste sua intenção para aquisição do imóvel, somente haverá essa possibilidade caso o imóvel conste na lista editada pelo Ministro, seja efetuada avaliação mediante o disposto no art. 11-C da Lei 9.636/1998, e sejam obedecidos os trâmites ainda a serem definidos. A avaliação prévia terá como base o valor de mercado (excluídas as benfeitorias). Cabe destacar a possibilidade trazida pela nova lei quanto à avaliação em massa dos imóveis da União (art. 93), o que tem sido questionado por especialistas.

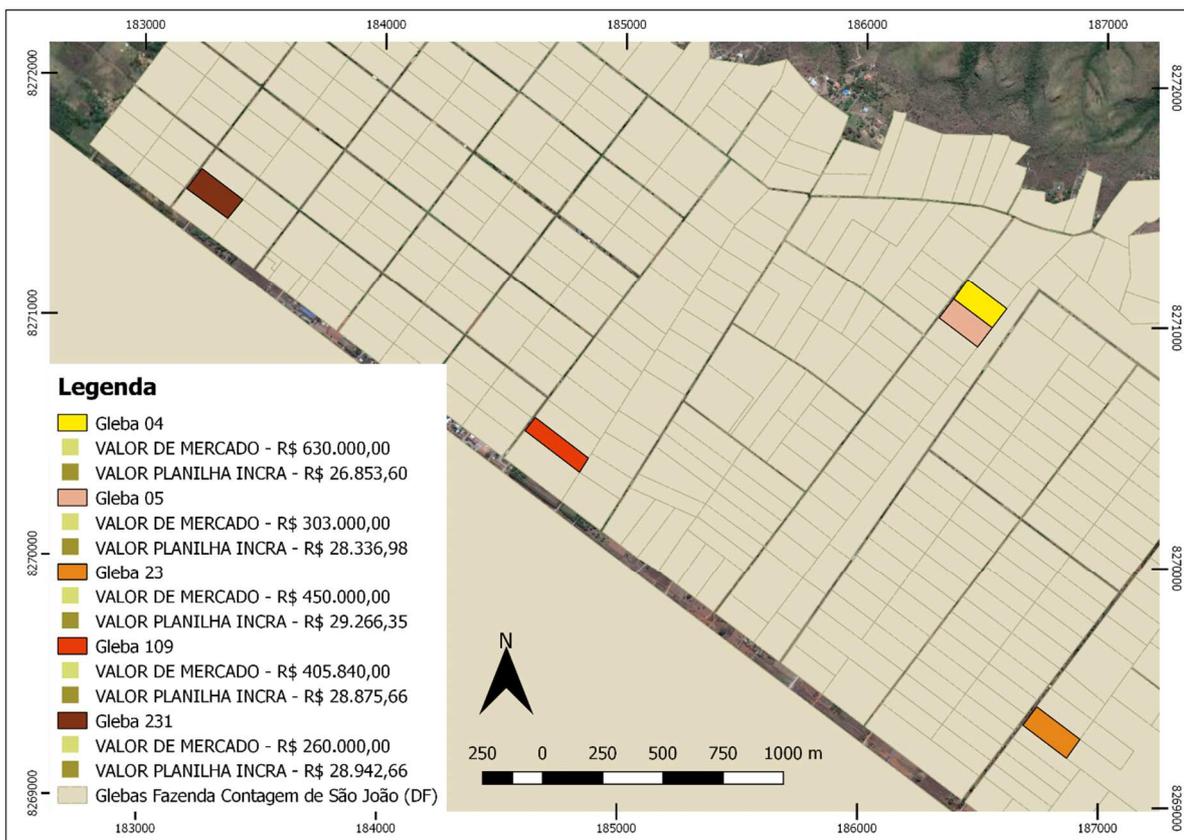
As maiores modificações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017, no que diz respeito à alienação dos imóveis da União, foram a definição de regras para avaliação e a necessidade de edição de normativa pelo Ministro do Planejamento, ou pessoa por ele delegada, definindo os bens que interessam alienar e os procedimentos a serem seguidos para isso. A citada regulamentação ocorreu através de 3 (três) Decretos, publicados no Diário Oficial da União (DOU), em 16 de março de 2018:

- Decreto nº 9.309, de 15 de março de 2018 - Regulamenta a Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, para dispor sobre a regularização fundiária das áreas rurais, e dá outras providências.
- Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018 - Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União.
- Decreto nº 9.311, de 15 de março de 2018 - Regulamenta a Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e a Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, para dispor sobre o processo de seleção, permanência e titulação das famílias beneficiárias do Programa Nacional de Reforma Agrária.

No que se refere à alienação de imóveis da União, os dois primeiros Decretos supracitados merecem especial atenção e já foram abordados objetivando sua análise e identificação de prováveis implicações.

Ademais, há que se prestar atenção, desde já, aos valores de mercado praticados em negociações que envolvem glebas da União localizadas no Distrito Federal. Com o objetivo de efetuar comparação entre esses valores e aqueles definidos pela Planilha de Preços Referenciais do INCRA elaborou-se o mapa da Ilustração 25 no qual foram identificadas algumas glebas da União que, no ano de 2016, passaram por procedimentos de transferência de titularidade na ocupação. Através das Escrituras Públicas de Cessão de Direitos Possessórios que constam nos processos administrativos de cada imóvel, protocolados na SPU/DF, foi possível identificar os valores declarados das transações, para efeitos de comparação com os valores da planilha do INCRA de 2016. Percebe-se que, em cinco glebas da Fazenda Contagem de São João, todas com

dimensões aproximadas de 2ha (dois hectares), os valores de mercado são incomparavelmente mais altos que aqueles definidos pela planilha do INCRA, chegando a superá-los em mais de 2.000% (dois mil por cento).



**Ilustração 1** - mapa com a identificação de glebas de propriedade da União no Distrito Federal, na Fazenda Contagem de São João, negociadas entre particulares no ano de 2016, comparando os valores de mercado com os valores mínimos calculados com base na Planilha de Preços Referenciais do INCRA. Fonte: elaboração própria, 2017.

Diante do exposto percebe-se que, mesmo com a edição de Decretos, Portarias e Instruções Normativas detalhando o procedimento para alienação dos imóveis da União, estes provavelmente serão acessíveis a poucos, diante dos altos valores praticados no mercado. Tal fato já é observado nos imóveis que estão sendo alienados através de concorrência pública, como será abordado a seguir, bem como nos que já foram vendidos através da venda direta.

Mesmo que os atuais ocupantes dos imóveis dominiais rurais possam optar por continuar a pagar regularmente as taxas de ocupação, mantendo os imóveis sob o domínio da União, não é difícil perceber que haverá uma pressão de terceiros interessados em adquirir as propriedades, utilizando-se da possibilidade de transferência da ocupação mediante valor de mercado, seguida pela compra direta do imóvel da União pelo valor da planilha do INCRA.

Até a presente data (abril de 2021), não foram vendidas glebas rurais da União no DF, mas já se observam vários movimentos nesse sentido, tanto por iniciativa de ocupantes, que deram entrada em Propostas de Manifestação de

Aquisição na SPU/DF desde a vigência da MP 759/2016, até um aumento nos pedidos de transferências de ocupação<sup>5</sup>.

No que se refere às iniciativas após a edição da Lei nº 13.465/2017 e normativos regulamentadores subsequentes, em 30 de julho de 2020 foi formalizado um Acordo de Cooperação Técnica (ACT) entre a SPU, o GDF e a Associação Brasileira de Produtores Rurais em Áreas da União (ABPRU), para viabilizar a regularização fundiária da Fazenda Sálvia<sup>6</sup> que, como já vimos, é a maior área rural da União no Distrito Federal, e possui desde fazendas (275 glebas rurais) a condomínios irregulares (9) e assentamentos populares (16). A regularização de glebas rurais e dos condomínios nesta fazenda provavelmente se dará através da venda direta aos atuais ocupantes. Em pronunciamento no momento de formalização do ACT, o então Secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Fernando Bispo, afirmou que “Essa é uma demanda que os moradores da região têm há mais de 16 anos. É uma satisfação regularizar esses 12 mil imóveis e permitir que os moradores tenham acesso a mecanismos como, por exemplo, financiamentos imobiliários e rurais”. Ou seja, uma visão que se assemelha bastante com aquela defendida pelo economista peruano Hernando de Soto e já abordada nesta pesquisa.

Será necessário aguardarmos as primeiras iniciativas para uma análise mais aprofundada, que considere os valores praticados. Caso reste comprovada uma defasagem de valores, entre os praticados pelo mercado e aqueles definidos pela SPU para as vendas, pode haver a possibilidade de enquadramento do agente público em ato de improbidade administrativa, conforme previsto na Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992; em Corrupção Passiva, conforme previsto no art. 317 do Código Penal de 1940, e nas possibilidades de demissão presentes no art. 112 da Lei nº 8.112/1990. Há inclusive a hipótese de concorrência material dos tipos penais citados.

Nos condomínios irregulares consolidados, apesar das facilidades criadas pela legitimação fundiária, mantêm-se as exigências de aprovação dos parcelamentos, licenciamentos ambientais e avaliações dos imóveis pelo valor de mercado. Apenas após o cumprimento de todas essas etapas, é possível vislumbrar a possibilidade da venda dos lotes individualizados aos ocupantes<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Este aumento de pedidos de transferências de ocupação foi sentido pelos servidores do órgão, sobretudo a partir da aprovação da Lei nº 13.465/2017. No entanto, há necessidade de uma investigação mais aprofundada a respeito, para que seja possível aferir quantitativamente o referido aumento.

<sup>6</sup> Informação disponível em: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/noticias/2020/julho/acordo-de-cooperacao-permitira-regularizacao-fundiaria-de-12-mil-imoveis-no-df> e [https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2020/07/31/interna\\_cidadesdf.877409/cadastro-para-regularizacao-fundiaria-da-fazenda-salvia-comeca-em-sete.shtml](https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2020/07/31/interna_cidadesdf.877409/cadastro-para-regularizacao-fundiaria-da-fazenda-salvia-comeca-em-sete.shtml). Acesso em: 12/03/2021.

<sup>7</sup> No Distrito Federal, a iniciativa pioneira da SPU no que se refere à venda direta de lotes aos ocupantes, tem acontecido no Condomínio Vivendas Lago Azul, localizado em Sobradinho. São lotes com aproximadamente 1.000m<sup>2</sup>, avaliados pela Caixa Econômica Federal por R\$ 288.000,00. Com os descontos relativos a infraestrutura, a “valorização imobiliária”, e àquele concedido para pagamento à vista, o lote poderá ser adquirido por um valor em torno de R\$ 120.000,00. O Diário Oficial da União (DOU) publicou, no dia 24/01/2019, a Portaria nº 13.661 que autoriza a venda direta de 157, de um total de 17 lotes no Condomínio Vivendas Lago Azul, na região do Grande Colorado, em Sobradinho, no Distrito Federal.

Ou seja, os imóveis devem estar regularizados e registrados para que seja viabilizada a alienação, e os custos destes procedimentos cabem aos condôminos e ocupantes.

O receio perante iniciativas que estimulem a alienação, sobretudo dos imóveis rurais, recai principalmente na possibilidade de aceleração do processo que transforme o uso de rurais para urbanos, e das consequências como expulsão dos atuais ocupantes (principalmente quando são pobres e pequenos agricultores), impermeabilização do solo e comprometimento dos recursos naturais. O Distrito Federal tem passado por uma crise hídrica, que vem se agravando ano a ano, e parte dos imóveis rurais da União estão localizados nas proximidades da Área de Proteção Ambiental do Rio Descoberto. O Reservatório do Descoberto abastece cerca de 60% (sessenta por cento) da população do Distrito Federal e entorno. Hoje em dia, apesar dos parcelamentos irregulares observados em glebas rurais da União, há a manutenção das características da maioria dos imóveis enquanto rurais, ocupados por pequenos produtores.

O uso e ocupação do solo apresenta características peculiares no Distrito Federal, e representam um desafio a mais na gestão do patrimônio público da União gerido pela SPU, sobretudo pela voracidade especulativa do mercado imobiliário local, vide o já mencionado caso histórico da venda dos apartamentos funcionais no governo Collor, entregues a preços de banana, que foram objeto de inúmeros contratos de gaveta e aqueceram o mercado imobiliário.

A histórica prática do parcelamento irregular do solo no DF não pode ser caracterizada apenas como resposta às demandas legítimas por moradias. É um processo contínuo orquestrado por grileiros, com o histórico acobertamento de políticos e governos, de apropriação de espaços públicos urbanos e rurais. A expectativa de regularização deste tipo de ocupação, da qual a facilidade para alienação faz parte, estimulam um ciclo vicioso e tende a comprometer os recursos ambientais, o uso e destinação social dos referidos bens. É um comprometimento amplo, e de difícil reversão, da ordem urbanística e ambiental.

O atual momento de crise econômica, com sequenciais aumentos da dívida pública, aliado à crise política vivenciada no país, tem fomentado iniciativas de privatizações que incluem as terras públicas. Não é difícil relacionar o advento da Lei 13.465/2017 a esse contexto. A intenção de reduzir todos os vínculos com a terra e a moradia a um título individual de propriedade vai na contramão de um planejamento urbano que considere a diversidade de situações presentes em qualquer unidade da Federação, e que vinham sendo tratadas através de um arcabouço jurídico construído conjuntamente com movimentos sociais e participação popular desde a promulgação da Constituição de 1988, em um processo cheio de dificuldades, mas que representava um continuum evolutivo.

Muitas das definições relativas à alienação dos imóveis rurais da União no Distrito Federal foram remetidas para regulamentações posteriores à Lei nº 13.465/2017, o que aconteceu através dos Decretos e outros normativos já citados. Devido à complexidade dos procedimentos envolvidos, têm sido editados sistematicamente outros atos normativos. Retirou-se do texto final da lei a possibilidade de alienação por valores inferiores ao mínimo definido pela Planilha de Preços Referenciais do INCRA e manteve-se a vedação de

alienações por valores equivalentes aos preços mínimos desta mesma planilha, em terras da União e do INCRA no Distrito Federal.

A baixa arrecadação com taxas de ocupação e as deficiências de fiscalização por parte da SPU são estratégias que reforçam os argumentos dos que defendem a alienação dos bens públicos, no entanto, o que por um lado pode ser considerado como fonte de receitas e desoneração das obrigações do Estado, por outro pode significar o aumento na concentração de terras, torná-las inacessíveis aos pequenos produtores, a aceleração do comprometimento ambiental, sobretudo dos recursos hídricos, e a ampliação sistemática dos tecidos urbanos da cidade, na lógica da dispersão urbana ambientalmente insustentável, numa conversão inconsequente de hectares em metros quadrados.

Para efeitos comparativos solicitei, via Plataforma Integrada de Ouvidoria e Acesso à Informação do Governo Federal<sup>8</sup>, em 8 de fevereiro de 2021, listagem dos imóveis vendidos e doados pela SPU no Distrito Federal nos últimos 10 anos (entre 2010 e 2020), incluindo as descrições das finalidades das doações. Em 8 de março de 2021 recebi em resposta arquivo contendo a planilha solicitada, esclarecedora em vários sentidos, que reproduzo na sequência. Cabe destacar, entretanto, que no rol dos imóveis vendidos que constam na tabela, estão computados apenas aqueles que foram alienados por meio de concorrência pública. Os imóveis vendidos por meio de venda direta da SPU aos atuais ocupantes/proprietários serão tratados na sequência, pois estão localizados em um condomínio específico, o Vivendas Lago Azul, e por ora são exemplo isolado de regularização fundiária utilizando a venda direta. O conteúdo das tabelas recebidas da SPU subsidiou a elaboração dos mapas presentes nas Ilustrações 26 a 30.

Ao compararmos a Tabela 17, dos imóveis vendidos, com a Tabela 18, dos imóveis doados, a primeira coisa que chama a atenção é o quantitativo. Foram 85 imóveis vendidos, entre 2010 e 2020, e 17 imóveis doados. Entre os imóveis vendidos, todos de média e alta renda, conforme pode ser observado nos mapas das Ilustrações 26, 27 e 28 a seguir, temos:

- 46 apartamentos, todos localizados no Plano Piloto, Asas Norte e Sul;
- 1 casa no Lago Sul;
- 6 projeções, sendo cinco na Asa Norte e uma no Guará; e
- 32 terrenos, sendo 14 em Santa Maria, dois na Asa Sul e 16 no Lago Sul.
- No que se refere aos imóveis doados, conforme pode ser observado nos mapas das Ilustrações 29 e 30, tem-se que:
- 4 (imóveis) foram doados para a instalação de sede de órgão público ou entidade;

---

<sup>8</sup> Plataforma disponível em:

<https://falabr.cgu.gov.br/publico/Manifestacao/SelecionarTipoManifestacao.aspx?ReturnUrl=%2fPrincipal.aspx>. Acesso em: 11/03/2021.

- 8 glebas foram doadas ao INCRA para fins de assentamentos de reforma agrária, sendo que 3 localizados na Fazenda Sálvia, e 5 na fazenda Palma e Rodeador; e
- 5 áreas foram doadas com a finalidade de regularização fundiária e provisão habitacional, sendo 1 no Setor Habitacional Nova Petrópolis (Fazenda Sálvia), 1 no Setor Habitacional Nova Colina (Fazenda Sálvia), 1 no Riacho Fundo II (RA XXI), 1 na Vila Basevi; e 1 (composto por 4 lotes) em Sobradinho-Paranoazinho.

No que se refere aos Setores Habitacionais Nova Colina e Nova Petrópolis, conforme pode ser observado no mapa da Ilustração 30, são áreas da Fazenda Sálvia em Sobradinho (RA V) e Planaltina (RA VI), respectivamente, que foram ocupadas por condomínios irregulares de média renda. Estão localizadas na Área de Proteção Ambiental (APA) do São Bartolomeu9 e abrigam mais de 8 mil famílias10. De acordo com o PDOT/DF (2012) são caracterizadas como Área de Regularização de Interesse Social (ARIS). A doação para o Governo do Distrito Federal no ano de 201511 foi para fins de Regularização Fundiária. Em março de 2021, os processos de regularização ainda estão em andamento12.

Em relação ao terreno localizado no Riacho Fundo II, se trata do empreendimento abordado no subitem 1.4.1 desta pesquisa para a construção de habitações no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida Entidades, por meio de Contrato de Concessão de Direito Real de Uso para a Associação Pró-Morar do Movimento Vida de Samambaia (AMMVS).

A Vila Basevi, em Sobradinho, se configura em local originário de habitação dos pioneiros da capital, e começou a ser formada por pessoas que vieram para a construção de Brasília. Hoje possui mais de 3 mil moradores. A área foi doada ao Governo do Distrito Federal para fins de regularização fundiária. Em 2017, um Decreto Distrital declarou a área como Parcelamento Urbano Isolado (PUI), em atendimento ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) para início da regularização. Até os dias atuais (março de 2021) o processo de regularização não foi concluído.

Os lotes em Sobradinho se referem à localidade denominada Itapoã. Foram doados ao GDF para fins de regularização fundiária de interesse social.

---

<sup>9</sup> Os imóveis localizados em Sobradinho, Planaltina e Itapoã estão localizados na Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, conforme pode ser verificado em: <https://www.icmbio.gov.br/portal/unidadesdeconservacao/biomas-brasileiros/cerrado/unidades-de-conservacao-cerrado/2056-apa-da-bacia-do-rio-sao-bartolomeu>. Acesso em: 27/03/2021.

<sup>10</sup> Informação disponível em: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/planejamento/patrimonio-da-uniao/noticias/doacoes-da-spu-df-em-2015-beneficiam-9-mil-familias>. Acesso em: 27/03/2021.

<sup>11</sup> Informação disponível em: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/planejamento/patrimonio-da-uniao/noticias/doacoes-da-spu-df-em-2015-beneficiam-9-mil-familias> e [https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2014/11/21/interna\\_cidadesdf,458688/uniao-doa-area-ocupada-por-4-5-mil-pessoas-em-planaltina-para-o-gdf.shtml](https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2014/11/21/interna_cidadesdf,458688/uniao-doa-area-ocupada-por-4-5-mil-pessoas-em-planaltina-para-o-gdf.shtml). Acesso em: 27/03/2021.

<sup>12</sup> Informação disponível em: <http://www.portaldaregularizacao.seduh.df.gov.br/mapa-regularizacao> e <http://www.codhab.df.gov.br/pagina/89>. Acesso em: 11/03/2021.

Através do Decreto nº 30.661, de 28 de setembro de 2016,<sup>13</sup> foi aprovado o parcelamento urbanístico no local. O processo de regularização ainda se encontra em andamento<sup>14</sup>.

Pelo disposto observa-se que, além da pequena quantidade de imóveis da União destinados para fins de regularização fundiária e provisão habitacional, em nenhum o processo de regularização foi concluído. Um desdobramento interessante da presente investigação seria analisar os contratos de doação com encargos dos imóveis para fins de regularização fundiária e provisão habitacional, realizados entre a União e o GDF. Pelo decurso do tempo, provavelmente não houve cumprimento dos encargos estipulados, ou aconteceram paulatinas prorrogações dos referidos contratos, sob pena dos bens necessitarem retornar ao domínio da União.

A hipótese que podemos levantar aqui é a da ineficácia do procedimento de transferência com encargos objetivando a regularização fundiária por outro ente da federação, no caso, pelo GDF. Isso leva ao questionamento se o problema está no instrumento, ou na política e gestão. Conforme abordamos no Capítulo, Rolnik (2015) bem nos lembra que a questão da informalidade envolve processos políticos que fazem com que investimentos em urbanidade, assim como a tolerância, autorização ou mesmo promoção de assentamentos precários ou simplesmente irregulares funcionem como potente dispositivo eleitoral com expectativa de retorno político através do voto popular ou de financiamento de campanhas.

É o território popular, e também aquele ocupado irregularmente por classes sociais mais abastadas, permanentemente investido pelo mundo da política, que ali espera receber o prêmio por parte daqueles que, por seu intermédio, foram ou serão seletivamente beneficiados com recursos públicos, o que pode acontecer com a efetivação da regularização fundiária, ou mesmo com a manutenção de uma expectativa que não tem dia nem hora para ocorrer, mas que mantém um sentimento de dependência e de favor devido. Ou seja, uma “regularização de cabresto”.

---

<sup>13</sup> Informação disponível em: <http://www.economia.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/12/DECRETO-N%C2%BA-37.660-DE-28-DE-SETEMBRO-DE-2016.pdf>. Acesso em: 11/03/2021.

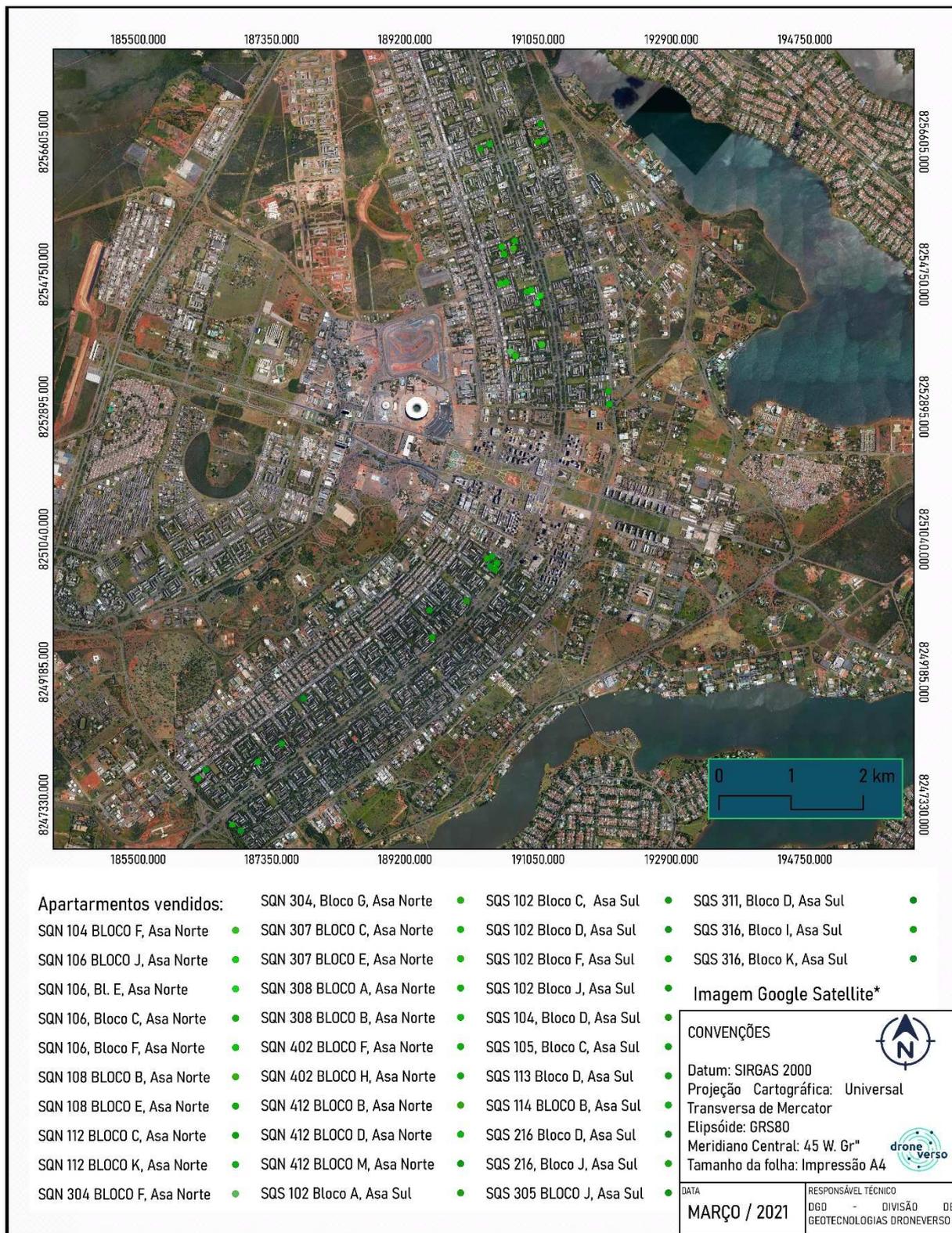
<sup>14</sup> Informação disponível em: <http://www.codhab.df.gov.br/pagina/168>, e em: <http://www.codhab.df.gov.br/postagem/1288>. Acesso em: 11/03/2021.

ITEM	Tipo Imóvel	UF	Município	RIP Imóvel	Endereço
1	Apartamento	DF	BRASILIA	9701181945004	SQN 104 BLOCO F, Asa Norte
2	Apartamento	DF	BRASILIA	9701171655003	SQN 106 BLOCO J, Asa Norte
3	Apartamento	DF	BRASILIA	9701182735003	SQN 106, Bl. E, Asa Norte
4	Apartamento	DF	BRASILIA	9701185885006	SQN 106, Bloco C, Asa Norte
5	Apartamento	DF	BRASILIA	9701186215004	SQN 106, Bloco C, Asa Norte
6	Apartamento	DF	BRASILIA	9701185065009	SQN 106, Bloco F, Asa Norte
7	Apartamento	DF	BRASILIA	9701184505005	SQN 108 BLOCO B, Asa Norte
8	Apartamento	DF	BRASILIA	9701227495006	SQN 108, BL. E, Asa Norte
9	Apartamento	DF	BRASILIA	9701178575005	SQN 112 BLOCO C, Asa Norte
10	Apartamento	DF	BRASILIA	9701178585000	SQN 112 BLOCO C, Asa Norte
11	Apartamento	DF	BRASILIA	9701182685006	SQN 112 BLOCO K, Asa Norte
12	Apartamento	DF	BRASILIA	9701184145009	SQN 304 BLOCO F, Asa Norte
13	Apartamento	DF	BRASILIA	9701182575006	SQN 304, Bloco G, Asa Norte
14	Apartamento	DF	BRASILIA	9701170515003	SQN 307 BLOCO C, Asa Norte
15	Apartamento	DF	BRASILIA	9701178025005	SQN 307 BLOCO E, Asa Norte
16	Apartamento	DF	BRASILIA	9701185115006	SQN 308 BLOCO A, Asa Norte
17	Apartamento	DF	BRASILIA	9701184895008	SQN 308 BLOCO B, Asa Norte
18	Apartamento	DF	BRASILIA	9701181315000	SQN 402 BLOCO F, Asa Norte
19	Apartamento	DF	BRASILIA	9701185775006	SQN 402 BLOCO H, Asa Norte
20	Apartamento	DF	BRASILIA	9701164895002	SQN 412 BLOCO B, Asa Norte
21	Apartamento	DF	BRASILIA	9701186415003	SQN 412 BLOCO D, Asa Norte
22	Apartamento	DF	BRASILIA	9701337645002	SQN 412 BLOCO M, Asa Norte
23	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343425000	SQS 102 Bloco A, Asa Sul
24	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343445001	SQS 102 Bloco C, Asa Sul
25	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343465002	SQS 102 Bloco C, Asa Sul
26	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343485003	SQS 102 Bloco D, Asa Sul
27	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343505004	SQS 102 Bloco D, Asa Sul
28	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343525005	SQS 102 Bloco F, Asa Sul
29	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343545006	SQS 102 Bloco F, Asa Sul
30	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343565007	SQS 102 Bloco F, Asa Sul
31	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343625000	SQS 102 Bloco F, Asa Sul
32	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343665001	SQS 102 Bloco J, Asa Sul
33	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343685002	SQS 102 Bloco J, Asa Sul
34	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343745005	SQS 102 Bloco J, Asa Sul
35	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343585008	SQS 102, Bloco F, Asa Sul
36	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343605009	SQS 102, Bloco F, Asa Sul
37	Apartamento	DF	BRASILIA	9701164645006	SQS 104, Bloco D, Asa Sul
38	Apartamento	DF	BRASILIA	9701166465005	SQS 105, Bloco C, Asa Sul
39	Apartamento	DF	BRASILIA	9701343785007	SQS 113 Bloco D, Asa Sul
40	Apartamento	DF	BRASILIA	9701173905007	SQS 114 BLOCO B, Asa Sul
41	Apartamento	DF	BRASILIA	9701183595000	SQS 216 Bloco D, Asa Sul
42	Apartamento	DF	BRASILIA	9701185245007	SQS 216, Bloco J, Asa Sul
43	Apartamento	DF	BRASILIA	9701225215006	SQS 305 BLOCO J, Asa Sul
44	Apartamento	DF	BRASILIA	9701164775007	SQS 311, Bloco D, Asa Sul
45	Apartamento	DF	BRASILIA	9701178485006	SQS 316, Bloco I, Asa Sul
46	Apartamento	DF	BRASILIA	9701182475001	SQS 316, Bloco K, Asa Sul
47	Casa	DF	BRASILIA	9701225875006	SHIS QL 12 CONJUNTO 13, Lago Sul
48	Projeção	DF	BRASILIA	9701162685000	SQN 402, Projeção 11, Asa Norte
49	Projeção	DF	BRASILIA	9701162645009	SQN 402, projecao 12, Asa Norte
50	Projeção	DF	Guará	9701224955006	SRIA Q 33
51	Terreno	DF	Santa Maria	97013334205001	LT QC 1, Residencial Santos Dumont
52	Terreno	DF	Santa Maria	9701333675004	LT QC 3, Residencial Santos Dumont
53	Terreno	DF	Santa Maria	9701333775009	LT QC 3, Residencial Santos Dumont
54	Terreno	DF	Santa Maria	9701333355000	LT QC 4, Residencial Santos Dumont
55	Terreno	DF	Santa Maria	9701332545000	LT QC 5, Residencial Santos Dumont
56	Terreno	DF	Santa Maria	9701332565000	LT QC 5, Residencial Santos Dumont
57	Terreno	DF	Santa Maria	9701332585001	LT QC 5, Residencial Santos Dumont
58	Terreno	DF	Santa Maria	9701332605002	LT QC 5, Residencial Santos Dumont
59	Terreno	DF	Santa Maria	9701332625003	LT QC 5, Residencial Santos Dumont
60	Terreno	DF	Santa Maria	9701332365001	LT QC 5, Residencial Santos Dumont
61	Terreno	DF	Santa Maria	9701332525009	LT QC 5, Residencial Santos Dumont
62	Terreno	DF	Santa Maria	9701332425004	LT QC 6, Residencial Santos Dumont
63	Terreno	DF	Santa Maria	9701332705007	LT QC 6, Residencial Santos Dumont
64	Terreno	DF	Santa Maria	9701332805001	LT QC 6,Residencial Santos Dumont
65	Terreno	DF	BRASILIA	9701177565006	SGAS-Grandes Áreas Sul Quadra 915, Asa Sul
66	Terreno	DF	BRASILIA	9701177555000	SGAS-Grandes Áreas Sul, Quadra 915, Asa Sul
67	Terreno	DF	BRASILIA	9701212925000	SHI/SUL QL 12, Conjunto 15, Lago Sul
68	Terreno	DF	BRASILIA	9701225815003	SHI/SUL QL 12, Conjunto 15, Lago Sul
69	Terreno	DF	BRASILIA	9701177735009	SHIS QI 19 CONJUNTO 12, Lago Sul
70	Terreno	DF	BRASILIA	9701212305001	SHIS QI 21 CONJUNTO 2, Lago Sul
71	Terreno	DF	BRASILIA	9701189185009	SHIS QI 26 CONJUNTO 5, Lago Sul
72	Terreno	DF	BRASILIA	9701189205000	SHIS QI 26 CONJUNTO 5, Lago Sul
73	Terreno	DF	BRASILIA	9701212295006	SHIS QI 26 CONJUNTO 5, Lago Sul
74	Terreno	DF	BRASILIA	9701212315007	SHIS QI 26 CONJUNTO 5, Lago Sul
75	Terreno	DF	BRASILIA	9701212335008	SHIS QI 26 CONJUNTO 5, Lago Sul
76	Terreno	DF	BRASILIA	9701189195004	SHIS QI 26 CONJUNTO 5, Lago Sul
77	Terreno	DF	BRASILIA	9701212345003	SHIS QI 26 CONJUNTO 9, Lago Sul
78	Terreno	DF	BRASILIA	9701212415001	SHIS QI 5 CONJUNTO 12, Lago Sul
79	Terreno	DF	BRASILIA	9701168165009	SHIS QI 9 CONJUNTO 1, Lago Sul
80	Terreno	DF	BRASILIA	9701212285000	SHIS QI 9 CONJUNTO 1, Lago Sul
81	Terreno	DF	BRASILIA	9701212425007	SHIS QI 9 CONJUNTO 1, Lago Sul
82	Terreno	DF	BRASILIA	9701187875008	SHIS QI 9, CJ 1, Lago Sul
83	Terreno	DF	BRASILIA	9701328465005	SQN 113 Projeção 10, Asa Norte
84	Terreno	DF	BRASILIA	9701328445004	SQN 113 Projeção 11, Asa Norte
85	Terreno	DF	BRASILIA	9701285935005	SQN 114 Projeção 10, Asa Norte

Tabela 1 - imóveis da União vendidos no Distrito Federal entre 2010 e 2020. Fonte: SPU, 2021.

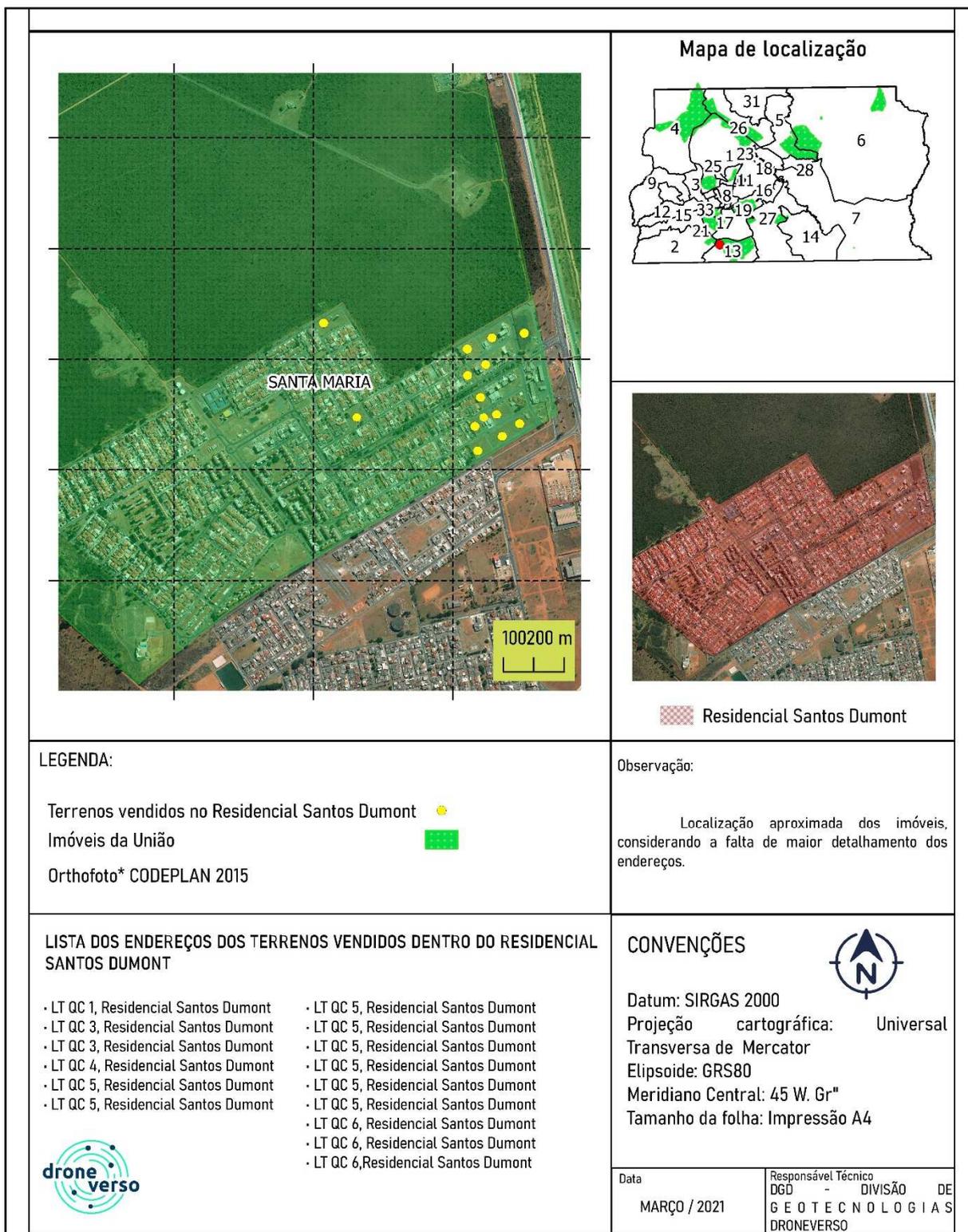
TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE E DOAÇÃO – SPU					
Item	Endereço	Área	ÓRGÃO	SITUAÇÃO	Finalidade
1	Parte de área localizada na Faz. Sálvia	144,1734ha	INCRA	Termo de Transferência de Domínio	Reforma Agrária
2	QNM 12, Via CNM-02, Lt 19- Ceilândia DF		INSS	Contrato de Doação com Encargo	Sede
3	Lt 15-Praça 01-St.Central-Gama DF		INSS	Contrato de Doação com Encargo	Sede
4	Lt. A,Qd. 03- St. Autarquia Norte		DNIT	Contrato de Doação com Encargo	Sede
5	Lt. 46, St. Embaixadas Norte		Delegação Especial Palestina	Contrato de Doação com Encargo	Sede
6	Lts.01,03,06 e 07-Sobradinho-Paranoazinho(Centro de Recepção de Rádio-Administrativa Itapoã-RA-V)		Distrito Federal	Contrato de Doação com Encargo	Regularização Fundiária e Provisão Habitacional
7	Vila Basevi – Faz. Contagem de São João	28,0423ha	Distrito Federal	Contrato de Doação com Encargo	Regularização Fundiária e Provisão Habitacional
8	Região Administrativa do Riacho Fundo II – RA XXI	1.376.274,10m <sup>2</sup>	Distrito Federal	Contrato de Doação com Encargo	Regularização Fundiária e Provisão Habitacional
9	Gleba 104- Faz. Sálvia	306,7241ha	INCRA	Termo de Transferência de Domínio	Reforma Agrária
10	Gleba 02 – Acampamento Betel – Faz. Palma e Rodeador	156,1563ha	INCRA	Termo de Transferência de Domínio	Reforma Agrária
11	Gleba 01- Acampamento Chapadinha- Faz. Palma e Rodeador	453,5302ha	INCRA	Termo de Transferência de Domínio	Reforma Agrária
12	Setor Habitacional Nova Colina – Faz. Sálvia	1.929.410,00m <sup>2</sup> inserida em um todo maior 108.486.600,00m <sup>2</sup>	Distrito Federal	Contrato de Doação com Encargo	Regularização Fundiária e Provisão Habitacional
13	Setor Habitacional Nova Petrópolis – Faz. Sálvia	1.077.730,34m <sup>2</sup> inserida em um todo maior 108.486.600,00m <sup>2</sup>	Distrito Federal	Contrato de Doação com Encargo	Regularização Fundiária e Provisão Habitacional
14	Gleba 81 – Faz. Sálvia	352,3094ha	INCRA	Termo de Transferência de Domínio	Reforma Agrária
15	Gleba 02 – Faz. Palma e Rodeador	8.069.799,00m <sup>2</sup>	INCRA	Termo de Transferência de Domínio	Reforma Agrária
16	Gleba 02 – Faz. Palma e Rodeador	169,4167ha	INCRA	Termo de Transferência de Domínio	Reforma Agrária
17	Gleba 02 – Faz. Palma e Rodeador	277,4728ha	INCRA	Termo de Transferência de Domínio	Reforma Agrária

**Tabela 2** – imóveis da União doados no Distrito Federal entre 2010 e 2020, incluindo a finalidade da doação. Fonte: SPU, 2021.

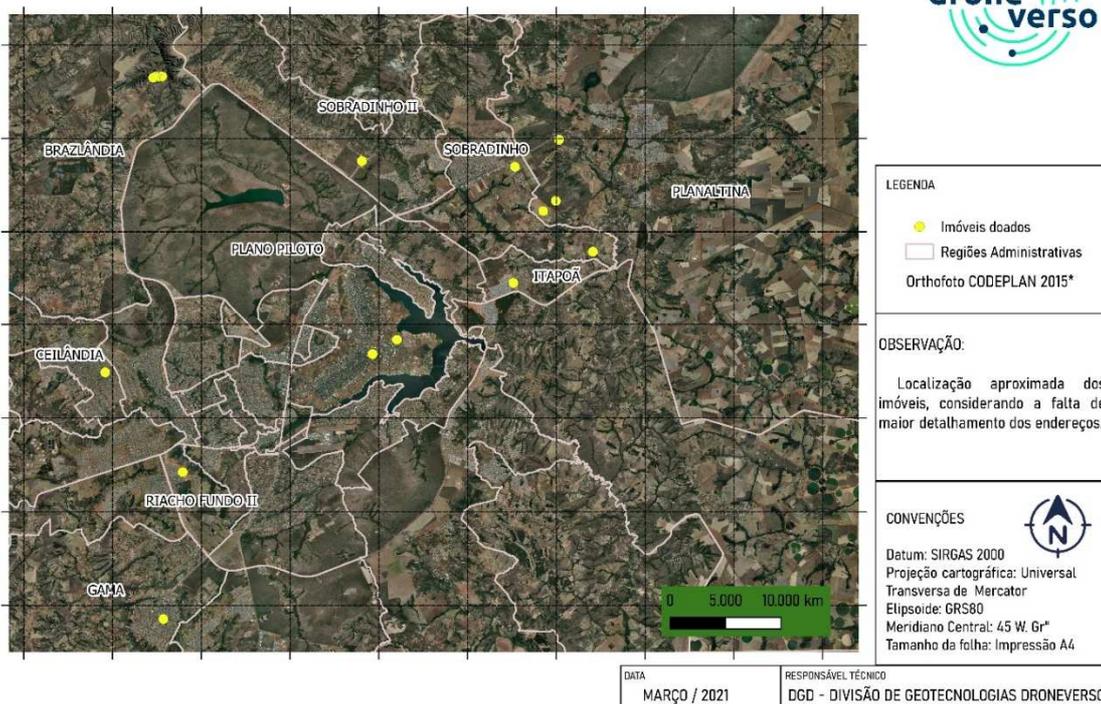


**Ilustração 2** - mapa com a localização dos imóveis da União (apartamentos funcionais) vendidos no DF entre 2010 e 2020. Fonte: Droneverso com base nas informações fornecidas pela SPU, 2021.

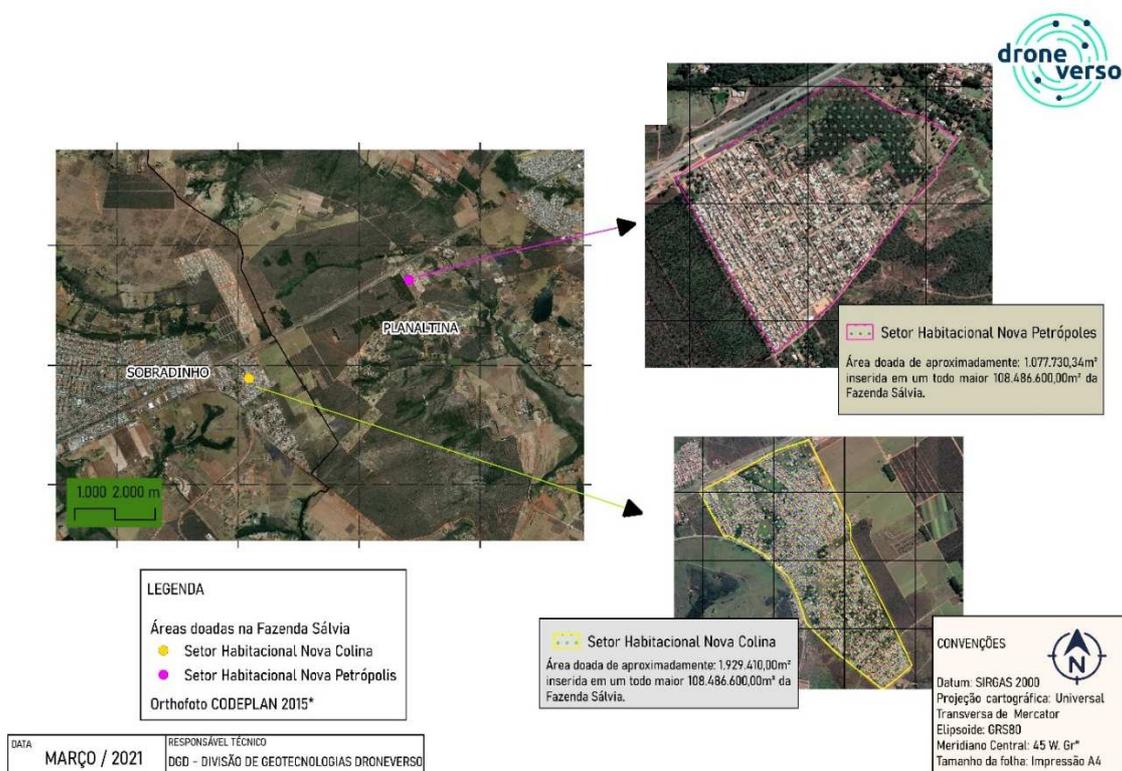




**Ilustração 4** - mapa com a localização dos imóveis da União (terrenos no Residencial Santos Dumont-Santa Maria) vendidos no DF entre 2010 e 2020. Fonte: Droneverso com base nas informações fornecidas pela SPU, 2021.



**Ilustração 5** - mapa com a localização dos imóveis da União doados no DF entre 2010 e 2020. Fonte: Droneverso com base nas informações fornecidas pela SPU, 2021.



**Ilustração 6** - mapa com a localização dos imóveis da União (Setores Habitacionais Nova Colina e Nova Petrópolis) localizados na fazenda Sálvia/DF, doados para fins de regularização fundiária. Fonte: Droneverso com base nas informações fornecidas pela SPU, 2021.

A diferença entre a localização dos imóveis vendidos e doados chama a atenção, considerando que nenhum imóvel doado, a não ser aqueles para sedes de órgãos públicos, se localiza no Plano Piloto de Brasília. No que se refere aos imóveis vendidos, apenas os 14 terrenos em Santa Maria não se localizam no Plano Piloto, mas em um condomínio denominado Residencial Santos Dumont. A venda desses 14 terrenos não foi conduzida pela SPU, mas pela Caixa de Financiamento Imobiliário da Aeronáutica.

Como constatação preliminar em relação aos imóveis da União no DF pode-se dizer que, nos últimos 10 anos, as vendas têm sido priorizadas, em detrimento de doações para reforma agrária, regularização fundiária e provisão habitacional de interesse social, e que os imóveis mais bem localizados e valorizados têm sido direcionados para vendas, conforme pode ser observado nos mapas das Ilustrações apresentadas. Os valores praticados nas referidas vendas foram condizentes com os de mercado, conforme pode ser verificado no Portal de Vendas de Imóveis da União.

A planilha com os imóveis vendidos e respectivos valores está desatualizada no Portal. Nela não constam todos os imóveis, mas nos 28 registros de imóveis vendidos, verifica-se apartamentos na Asa Norte alienados por valores em torno de R\$ 800.000,00 - R\$ 900.000,00, e apartamentos na Asa Sul que chegaram a ser vendidos por valores em torno de R\$ 1.500.000,00. O imóvel do Lago Sul localizado no SHIS QL 12, Conjunto 15, Quadra 5, foi vendido por R\$ R\$ 10.812.000,00. O fato dos valores praticados estarem condizentes com os de mercado, e de frequentemente os apartamentos disponibilizados para as vendas não apresentarem boas condições de conservação, pode esclarecer em parte o porquê das vendas dos imóveis funcionais não estarem acontecendo na velocidade e quantidade divulgada e pretendida pelo Governo Federal.

Percebe-se também que a alienação de bens públicos dominiais da União possui vários vieses que devem ser analisados para evitar conclusões precipitadas. Cabe observar, por exemplo, que a soma das áreas dos imóveis doados para fins de reforma agrária, regularização fundiária e provisão habitacional no DF nos últimos 10 anos, é aparentemente superior à soma das áreas dos imóveis vendidos neste mesmo período, apesar dos imóveis vendidos serem em um quantitativo bastante superior. Essa diferença se dá pela própria caracterização do solo. Os imóveis doados para fins de reforma agrária são glebas que se localizam na área rural do DF. Uma área rural, entretanto, próxima ao Plano Piloto de Brasília, que não dista mais de 30 Km do mesmo e, por isso mesmo, valorizada do ponto de vista mercadológico e alvo de disputas por interesses. Então, cada gleba doada para fins de reforma agrária merece atenção e comemoração, considerando que esta solução pode ao menos retardar uma supervalorização através da transformação de ha em m<sup>2</sup>, reveladora do caráter especulativo da política de alienação dos imóveis da União, geradora de inúmeras consequências negativas para o tecido urbano, periurbano e rural.

Os próprios condomínios Nova Colina e Nova Petrópolis, doados para fins de regularização fundiária, integravam trecho da Fazenda Sálvia, em área de proteção ambiental, e foram convertidos em área urbana pela legislação distrital com o intuito de regularização fundiária incluindo a venda direta aos atuais ocupantes.

Ademais, é difícil alguém discordar sobre a adequabilidade das vendas de apartamentos e outros imóveis funcionais, sobretudo quando são vendidos de acordo com avaliações pautadas em valores de mercado, conforme vem acontecendo. O mesmo não se pode dizer dos terrenos e projeções, pois poderiam desempenhar funções públicas diversas, e isso não tem sido levado em consideração.

Enfim, as vendas ainda não engrenaram no ritmo divulgado e pretendido pelo Governo Federal, entretanto, cabe dedicar atenção às tendências. Quando olhamos para o DF, a venda de terrenos bem localizados no Plano Piloto é completamente diferente e gera consequências diversas das vendas de imóveis funcionais e das vendas diretas para a regularização fundiária de imóveis em condomínios constituídos irregularmente em terras públicas. Ao nosso ver cabe atenção sobre a continuidade ou não de doações de glebas para fins de reforma agrária e de imóveis para regularização fundiária de interesse social, e a prioridade quase absoluta que o governo tem dedicado nos últimos anos a viabilizar e acelerar a venda dos ativos imobiliários da União.

Premiar quem agiu de má fé no Distrito Federal, em desconformidade com a legislação e auferindo lucros, através da venda direta, e vender imóveis bem localizados que serviriam bem a políticas sociais, não parece dialogar com função social, democracia, inclusão, e com a própria missão institucional da SPU. Há um atropelamento da ordem urbanística e cria-se um distanciamento para possibilidades de incremento de políticas de proteção ao meio ambiente, de reforma agrária, de regularização fundiária de assentamentos informais, de comunidades tradicionais e de moradia social.

Cabe uma especial atenção às iniciativas que virão pois, como afirma Harvey<sup>15</sup>, a anarquia do mercado e do empreendedorismo competitivo tem substituído as capacidades deliberativas baseadas em solidariedades sociais. É nesse contexto que se insere a presente discussão, tendo em vista que a terra urbana e rural no Brasil são alvo de crescentes disputas, que desafiam o cumprimento da função social.

#### REFERÊNCIAS:

ALFONSIN, Betânia; FERNANDES, Edésio. *Regularização Fundiária de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas*. São Paulo: 2006. 13p. Disponível em: [https://www.anoregmt.org.br/arquivos/9660/09660\\_07393\\_00006.pdf](https://www.anoregmt.org.br/arquivos/9660/09660_07393_00006.pdf). Acesso em: 03/02/2021.

BASSUL, José Roberto. *Estatuto da Cidade: Quem ganhou? Quem perdeu?* Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2015.

BERCOVICI, Gilberto. *Dois anos de desgoverno – o desmonte do Estado*. A terra é redonda, 2021. Disponível em: <https://aterraeredonda.com.br/dois-anos-de-desgoverno-o-desmonte-do-estado/>. Acesso em: 08/04/2021.

---

<sup>15</sup> HARVEY, David. *Condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola, 1992.

BOBBIO, Norberto. *A era dos direitos*. Rio de Janeiro: Campus, 1992.

\_\_\_\_\_. *O futuro da democracia: uma defesa das regras do jogo*. 13ª ed. São Paulo: Paz e Terra, 2015.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Plano Nacional de Habitação*. Brasília: Midades, 2009. Disponível em [www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/plano-nacional-de-habitacao-PLANHAB](http://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/plano-nacional-de-habitacao-PLANHAB). Acesso em: 11/11/2017.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. *Déficit habitacional no Brasil 2008*. – Ministério das Cidades: Brasília, 2011, 140 p. Elaboração: Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações.

\_\_\_\_\_. MCIDADES/IPEA. *Pesquisa de satisfação dos beneficiários do PMCMV*. Brasília: MCIDADES/IPEA, 2014.

\_\_\_\_\_. *Constituição da República Federativa do Brasil -1988*. São Paulo: Saraiva, 2013.

\_\_\_\_\_. *Decreto nº 9.309*, de 15 de março de 2018.

\_\_\_\_\_. *Decreto nº 9.310*, de 15 de março de 2018.

\_\_\_\_\_. *Decreto-Lei nº 2.398*, de 21 de dezembro de 1987.

\_\_\_\_\_. *Decreto-Lei nº 9.760*, de 5 de setembro de 1946.

\_\_\_\_\_. *Estatuto da Cidade*. Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 9.636*, de 15 de maio de 1998.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 11.977*, de 7 de julho de 2009.

\_\_\_\_\_. *Código Civil*. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 4.504*, de 30 de novembro de 1964.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 11.481*, de 31 de maio de 2007.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 11.124*, de 16 de junho de 2005.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 13.240*, de 30 de dezembro de 2015.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 13.465*, de 11 de julho de 2017.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 8.629*, de 25 de fevereiro de 1993.

\_\_\_\_\_. *Lei Complementar nº 803*, de 25 de abril de 2009.

\_\_\_\_\_. *Medida Provisória Nº 759*, de 22 de dezembro de 2016.

\_\_\_\_\_. *Medida Provisória nº 852*, de 24 de setembro de 2018.

FERNANDES, Edésio. *Redefinição de los derechos de propiedad em la era de la liberalización y la privatización*. Cambridge: Lincoln Institute os Land Policy, Land Lines nº6, 1999.

\_\_\_\_\_. *Legalizando o ilegal*. Rio de Janeiro, 2001. Disponível em: [https://static.fecam.net.br/uploads/1521/arquivos/1876834\\_legalizando\\_ilegal\\_e\\_desio.pdf](https://static.fecam.net.br/uploads/1521/arquivos/1876834_legalizando_ilegal_e_desio.pdf). Acesso em: 03/02/2021.

HARVEY, David. *Condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola, 1992.

\_\_\_\_\_. *Space as keyword*. In: Noel Castree and Derek Gregory. David Harvey: A Critical Reader. USA, Uk, Australia: Blackwell Publishing, 2006 (p.270-293).

IBDU. *Tudo que é solido desmancha no ar ou tudo que é imóvel da União vira negócio*. Fonte: <http://www.ibdu.org.br/eficiente/sites/ibdu.org.br/pt-br/site.php?secao=noticias&pub=162>. Acesso em: 08/10/2018.

*Manual de Fiscalização do Patrimônio da União*. Brasília: Secretaria do Patrimônio da União, 2018. Disponível em: [http://www.planejamento.gov.br/assuntos/gestao/patrimonio-da-uniao/fiscalizacao-1/180517\\_manual-de-fiscalizacao-2018.pdf](http://www.planejamento.gov.br/assuntos/gestao/patrimonio-da-uniao/fiscalizacao-1/180517_manual-de-fiscalizacao-2018.pdf). Acesso em: 13/11/2018.

*Manual de regularização fundiária em terras da União*. São Paulo: Instituto Pólis; Brasília: Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, 2006. Disponível em: <http://www.bibliotecadigital.abong.org.br/handle/11465/404>. Acesso em: 08/02/2021.

MOREIRA, Fernanda Accioly. *Da lama ao caos: notas sobre o reconhecimento de direitos em Terras da União*. XVII Enanpur. São Paulo, 2017.

\_\_\_\_\_. *Terras de exclusão, portos de resistência: um estudo sobre a função social das terras da União*. Tese de doutorado. FAU/USP. São Paulo, 2018.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. 1. Ed., Editora Boitempo: São Paulo, 2015.

SCHWARSBERG, Benny; PEREIRA, Flávia P. *Alienação dos imóveis da união: oportunidades desperdiçadas?* Anais XVIII ENANPUR. Natal, 2019. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais/>. Acesso em: 17/02/2021.

\_\_\_\_\_. O processo de planejamento urbano e territorial de Brasília. In: SABOIA, Luciana; DERNTL, Maria Fernanda (org.). *Brasília 50 + 50: cidade, história e projeto*. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2014.

\_\_\_\_\_. Planejamento Urbano no Brasil pós-1988: panorama histórico e desafios contemporâneos. In: FARIA, Rodrigo de; SCHVARSBERG, Benny (org.). *Políticas urbanas e regionais no Brasil*. Brasília: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, 2011.