

# **SÃO SEBASTIÃO - DF**

**Do sonho à cidade real**

**Mara Araujo**

2009

**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA**

**FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO**

Programa de Pesquisa e Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

**São Sebastião - DF**

**Do sonho à cidade real**

Mara de Fátima dos Santos Araujo

Orientador: Prof. Dr. Otto Toledo Ribas

Dissertação de mestrado

**2009**

A659s

Araujo, Mara de Fátima dos Santos.

São Sebastião-DF: do sonho a cidade real / Mara de Fátima dos Santos Araujo;  
orientador Otto Toledo Ribas. – Brasília: Universidade de Brasília, 2009.

157p. : il.

Trabalho apresentado ao Programa de Pós Graduação da Faculdade de  
Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília.

I. Ribas, Otto Toledo. II. Título. 1. São Sebastião - DF. 2. Urbanização. 3.  
Dinâmica de ocupação. 4. Regularização fundiária.

CDU 711.4

## **TERMO DE APROVAÇÃO**

**Mara de Fátima dos Santos Araujo**

Dissertação apresentada ao Programa de Programa de Pesquisa e Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília como requisito parcial para obtenção do grau de mestre.

Banca examinadora:

---

**Prof. Dr. Otto Toledo Ribas**  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UnB  
Orientador

---

**Prof.<sup>a</sup> Dra. Anamaria de Aragão Costa Martins**  
(SEDUMA/UnB)

---

**Prof. Dr. Andrey Rosenthal Schlee**  
(FAU/UnB)

Brasília, julho de 2009.

*À minha família:*

*Carlos Waldyr pela parceria de todas as horas;*

*Junior, Guilherme e Raquel, meus filhos, pelo apoio e estímulo incondicionais;*

*Efigênia, minha mãe, pelo exemplo de sabedoria intuitiva sempre presente.*

## *Agradecimentos*

*Aos colegas do Governo do Distrito Federal,  
pela amizade e contribuição ao longo do trabalho, em especial a  
Jair Naves, Jane Monte Jucá, Rodrigo Mendes Pinto e Suely Queiroz.*

*A Louisy Sanderson pela linda ilustração inicial.*

*À Miriam Mello, eterna “paqueta”, pela revisão final do trabalho.*

*Aos pioneiros de São Sebastião que, com espírito de luta e perseverança,  
foram capazes de transformar seu sonho numa bela realidade.*

*A todos aqueles que de alguma maneira, direta ou indiretamente,  
colaboraram neste trabalho.*

*A cidade é o lugar em que o mundo se move mais e os homens também.*

*A co-presença ensina aos homens a diferença.*

*Por isso, a cidade é o lugar da educação e da reeducação.*

*Quanto maior a cidade, mais numeroso e significativo o movimento,*

*mais vasta e densa a co-presença*

*e também maiores as lições e o aprendizado.*

*Milton Santos<sup>i</sup>*

# SUMÁRIO

SUMÁRIO.....	viii
LISTA DE ILUSTRAÇÕES .....	x
LISTA DE TABELAS .....	xi
RESUMO .....	xii
ABSTRACT .....	xiii
Introdução.....	1
0.1. Apresentação.....	2
0.2. A origem das terras .....	2
0.2. Localização da cidade.....	3
0.3. Processo de ocupação urbana no Distrito Federal .....	4
0.4. São Sebastião.....	6
0.5. Objetivos.....	9
0.6. Construção da pesquisa .....	10
Capítulo 1 - Contextualização .....	12
1.1. Apresentação .....	13
1.2. Licenciamento ambiental e a ocupação irregular .....	13
1.3. Política Urbana – o plano e a realidade .....	14
1.4. A importância da gestão compartilhada .....	17
1.5. Processo de Planejamento Urbano no DF e a dinâmica de ocupação em São Sebastião.....	19
1.5.1. Apresentação .....	19
1.5.2. Instrumentos de organização do DF .....	20
Capítulo 2 – São Sebastião - A gênese .....	24
2.1. Apresentação .....	25
2.2. A entrevista com os moradores .....	25
2.3. Aspectos históricos – a história contada.....	27
2.3.1. A Fazenda da Papuda .....	27
2.3.2. Tião Areia.....	30
2.3.3. De vilarejo a Vila São Sebastião .....	32
2.3.4. A tradição em mobilização da comunidade.....	33
2.4. Quando a vila vira cidade – a história registrada.....	35
2.4.1. A lei que fixou a população.....	35
2.4.2. Crescimento populacional .....	37
2.4.3. A busca pela regularização da cidade.....	38
Capítulo 3 - Características da cidade .....	40
3.3. A área urbana.....	41
3.3.1. Composição da área urbana.....	41
3.3.2. O bairro Tradicional e o bairro Centro .....	42
3.3.3. A Quadra 12 do Morro Azul.....	45
3.3.4. A Vila do Boa.....	47
3.3.5. Pontos referenciais da cidade .....	48
3.4. Dados socioeconômicos da cidade .....	50
3.4.1. Dados gerais .....	51
3.4.2. A área rural .....	51
3.5. Fragilidades ambientais existentes .....	52
3.5.1. ARIE do córrego Mato Grande .....	52
3.5.2. As olarias remanescentes.....	55
3.5.3. A olaria recuperada.....	58

Capítulo 4 - Estudos e projetos.....	59
4.1. Apresentação .....	60
4.2. Projetos e estudos para a área .....	61
4.2.1. O primeiro projeto .....	61
4.2.2. O segundo projeto.....	62
4.2.3. EIA/RIMA – Estudo de Impacto Ambiental e seu Relatório .....	64
4.2.4. Rezzoneamento da APA de São Bartolomeu .....	68
4.2.5. O Projeto urbano elaborado para a cidade.....	71
4.2.6. São Sebastião e o Plano Diretor .....	75
4.3. O processo de expansão e ocupação da cidade.....	80
4.3.1. Anos 1960.....	81
4.3.2. Anos 1970 e 1980 .....	82
4.3.3. Anos 1990.....	83
4.3.4. Anos 2000.....	84
4.3. O processo de invasões na cidade .....	85
Capítulo 5 – Conclusões e Recomendações .....	87
5.1. Principais conclusões.....	88
5.1.1. Sobre o planejamento para a cidade .....	88
5.1.2. Sobre o Estatuto da Cidade e sua contribuição para São Sebastião .....	89
5.1.3. Sobre o EIA/RIMA elaborado para a cidade.....	89
5.1.4. Sobre o Licenciamento Ambiental .....	90
5.1.5. Sobre os projetos realizados para a cidade .....	91
5.2. Recomendações .....	91
5.3. Considerações finais .....	92
Referências bibliográficas .....	94
ANEXO I – Pesquisa junto à população .....	97
ANEXO II – Escritura da Fazenda Papuda .....	104
ANEXO III – Carta à Associação de Moradores .....	109
ANEXO IV – Diplomas do Tião Areia .....	111
ANEXO V – Reportagem 1 – Tião Areia.....	113
ANEXO VI – Reportagem 2 – Tião Areia .....	115
ANEXO VII – Jornal Agrovila São Sebastião .....	117
ANEXO VIII – Reportagem – Vila do Boa .....	119
ANEXO IX – Exigência de Cartório.....	121
ANEXO X - Projetos Urbanos - URB`s.....	123
ANEXO XI – Documentos de lotes .....	129
ANEXO XII – Comparação entre fotografias .....	137
Notas.....	140

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Ilustração 1 - Bacia do Rio São Bartolomeu..	3
Ilustração 2 - Limites das Regiões Administrativas do Distrito Federal.....	4
Ilustração 3 - São Sebastião - Núcleo Urbano. ....	6
Ilustração 4 - Evolução da Ocupação Urbana no DF..	23
Ilustração 5 - Mapa de caminhamento para definição do vértice SW do DF.....	29
Ilustração 6 - Edificação antiga da Fazenda da Papuda/1959 .....	30
Ilustração 7 - Tião Areia. ....	31
Ilustração 8 - Eleições para associação de moradores. ....	34
Ilustração 9 - Participações em eventos.....	34
Ilustração 10 - Jovens com os pais em eventos na cidade.....	35
Ilustração 11 - Mutirão de limpeza ambiental e escolares pintando a escola.....	35
Ilustração 12 - Mobilização comunitária por melhores condições para a cidade.....	36
Ilustração 13 - Bairros e entorno da área urbana de São Sebastião. ....	42
Ilustração 14 - Cartograma / Fundação Zoobotânica do DF. ....	43
Ilustração 15 - O parcelamento das glebas das Olarias .....	44
Ilustração 16 - Aspectos da Quadra 12.....	45
Ilustração 17 - Cidade vista do Morro Azul. ....	46
Ilustração 18 - Praça Tião Areia, a primeira praça da cidade.....	48
Ilustração 19 - Praça La Bodeguita.....	48
Ilustração 20 - Praça Marinalva - Quadra 12 do Morro Azul.....	48
Ilustração 21 - Mirante e Cascata do Preá. ....	49
Ilustração 22 - Ginásio do São Francisco e Salão Multiuso.....	49
Ilustração 23 - Cidade vista da DF 473..	49
Ilustração 24 - Vista da entrada principal da cidade. ....	50
Ilustração 25 - Demarcação da Linha Vermelha. ....	53
Ilustração 26 - Aspectos da ARIE do Mato Grande.....	55
Ilustração 27 - Olarias remanescentes no núcleo urbano.....	56
Ilustração 28 - Olaria comercial em funcionamento..	57
Ilustração 29 - Olaria artesanal.....	57
Ilustração 30 - Olaria recuperada.....	58
Ilustração 31 - Vista aérea de São Sebastião.....	60
Ilustração 32 - Estudo Preliminar- Plano de Ocupação para São Sebastião. 1993.....	61
Ilustração 33 - Revisão do Estudo Preliminar/1994.....	62
Ilustração 34 - Principais rodovias da Região Administrativa. ....	63
Ilustração 35 - Inserção de parte da RA de São Sebastião na área de Rezoneamento..	71
Ilustração 36 - Mapa esquemático dos projetos urbanos existente para a cidade.....	74
Ilustração 37 - Antigo Zoneamento da Região de São Sebastião. ....	76
Ilustração 38 - Novo Zoneamento para São Sebastião. ....	78
Ilustração 39 - Oferta habitacional para São Sebastião. ....	79
Ilustração 40 - Ocupação anos 1960 .....	81
Ilustração 41 - Ocupação anos 1960 a 1980 .....	83
Ilustração 42 - Ocupação anos 1960 a 1990 .....	83
Ilustração 43 - Ocupação atual e proposta .....	84
Ilustração 44 - Invasões antigas .....	85
Ilustração 45 - Novas invasões .....	86

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 - Crescimento populacional de São Sebastião.....	37
Tabela 2 - Crescimento populacional de São Sebastião comparado a Brasília e Brasil.	38

## RESUMO

O presente trabalho se organiza a partir de um estudo de caso sobre a cidade de São Sebastião, no Distrito Federal, localizada na bacia do rio São Bartolomeu. Nesse contexto, o objetivo deste trabalho foi estudar a dinâmica de ocupação da cidade de São Sebastião e verificar se os estudos, projetos e planos realizados para a cidade, após a decisão de sua fixação e regularização pelo governo, se constituíram em instrumentos adequados para nortear e reordenar a ocupação urbana naquela região. Por outro lado, a pesquisa registra o sonho de pessoas simples que, mesmo por meio de grilagem de terras, lutaram para transformar um parcelamento irregular em uma cidade.

Inicialmente, o desenvolvimento de São Sebastião teve uma trajetória ligada à exploração da terra por parcelamentos clandestinos voltados às classes médio-baixa e baixa, remanescente ainda da ocupação espontânea motivada por oferta de comércio de areia e exploração das olarias e cerâmicas para suprir parte da demanda à época da construção de Brasília. Desta forma a cidade foi se consolidando de forma diferenciada, afastada de qualquer rigor ligado a um planejamento urbano tradicional realizado por órgãos governamentais, desconsiderando o exuberante potencial cênico e ambiental existentes, resultando num centro urbano desprovido da qualificação tradicional de cidade.

Por meio de leitura e revisão da bibliografia escolhida, do entendimento da política de ocupação urbana no DF em geral e em São Sebastião em particular, da retrospectiva histórica do desenvolvimento da cidade, do estudo de documentos, planos e projetos relativos a São Sebastião e da elaboração de mapas comparativos, foi possível constatar que, à revelia de planos, projetos e processos governamentais, a evolução daquele núcleo urbano não foi pautada pela observação rigorosa às recomendações e diretrizes estabelecidas, nem pela população nem pelo próprio governo. Isso trouxe prejuízos de variadas ordens à cidade, como poderá ser verificado ao longo do trabalho.

Entender e trabalhar esta problemática tem sido ao longo do tempo um desafio para o profissional que trabalha com São Sebastião e gosta dessa cidade.

**Palavras-Chave:** São Sebastião, dinâmica de ocupação, urbanização, regularização fundiária.

## **ABSTRACT**

This work is organized around a case study about the city of São Sebastião, in the Federal District of Brazil, located along the São Bartolomeu River. This research analyses the city dynamics occupancy, and verify if the studies, projects and plans done, after the decision of its establishment and regularization by the government, were appropriate tools to guide and reorganize the urban spread in that region. Therefore, the research describes the dreams of a gentle people who, even by wrongdoing development, struggled to transform an irregular split in a city.

Sao Sebastião's development occurred by land exploration through the formation of clandestine subdivisions, geared towards the lower and lower-middle economic classes of the populace, a process which is still reminiscent of the spontaneous occupation motivated by the availability of sand, clay, and other raw materials for brick manufacturing goods which were important to supply part of the demand during the construction of Brasília. In this fashion, the town emerged in a differentiated manner, dissociated from the lack of flexibility and rigor associated with the traditional urban planning performed by government bodies, disregarding the existent aesthetic and environmental potential, resulting in an urban center that lacks the traditional qualifications of a city.

By reading and revising this work's reference books, understanding the urban occupational politics in the Federal District and in São Sebastião in particular, by looking at the historical retrospective of the town's development, through the study of documents, plans and projects related to São Sebastião, and the creation of comparative maps, it was possible to see that in spite of offered governmental plans, projects and processes, the development this urban center did not follow the existing recommendations and guidelines, neither by the population nor by the government. This brought detriments of various levels to the city, as it will be observed in this work.

To understand and work with this problem has been a challenge to the professional that works in São Sebastião and loves this city.

**Key- Words:** São Sebastião, urban dynamics, urbanization, land legislation

*As cidades não deveriam crescer.  
Assim, seríamos sempre crianças, mesmo quando adultos.  
Se a minha cidade não tivesse crescido,  
eu brincaria de esconder entre as árvores plantadas...  
...Se a minha cidade fosse ainda pequena como a conheci,  
a boca das casas beijaria as calçadas,  
exceto daquelas que se penteiam de jardins na frente e se agasalham de arbustos.  
...Minha cidade era um jardim botânico entre cujas árvores o casario se escondia.  
Havia uma montanha que, todas as manhãs,  
despertava o sol que se aninhava atrás dela.  
Ele piscava os olhos amarelos e começava a pintar o dia: primeiro as ruas,  
depois os quintais e, por fim, as janelas, que o derramava para dentro das casas.  
... Se a minha cidade não tivesse crescido, todos veriam que não minto:  
fora o tempo das águas, o céu carecia de nuvens e cegava os olhos de tão azul.  
E a lua tingia de mel o negrume da noite, adoçando enamorados.  
Havia praças perfumadas de flores e nos coretos tocavam flautim e tuba.  
...Os pardais da minha cidade não eram mudos; guardavam silêncio.  
E todo alvorecer a passarada fazia uma algazarra danada, eriçando o vento.  
As esquinas, redondas, enfeitavam-se de crianças.  
...O entardecer embevecia, pois ainda a fúria dos edifícios não seqüestrara o céu,  
e o horizonte banhava-se em aquarela:  
primeiro, o amarelo esmaecendo seus tons alegres;  
depois, o laranja tendendo para o azul escuro;  
enfim, a curva do mundo naufragada num mar vermelho que aos poucos se tingia de violeta,  
até que a noite emergisse aveludada, salpicada de brilhantes.  
...A minha cidade cresceu. Será que também cresci?*

*Minha avó, que conhece todos os mistérios, diz que não,  
apenas me alarguei para cima e para os lados.  
E me ensinou o caminho para eu voltar à minha cidade:  
escondo-me na memória e, lá dentro, brinco de menino na cidade que não mudou.*

## Introdução



*Com diferença de grau e intensidade,  
todas as cidades brasileiras exibem problemáticas parecidas.  
Seu tamanho, tipo de atividade, região em que se inserem etc,  
são elementos de diferenciação, mas, em todas elas,  
problemas como os do emprego, da habitação, dos transportes, do lazer,  
da água, dos esgotos, da educação e saúde são genéricos  
e revelam enormes carências.  
Quanto maior a cidade, mais visíveis se tornam essas mazelas.*

*Milton Santos*

## **0.1. Apresentação**

Da atuação da autora em vários momentos da vida recente de São Sebastião surgiu a vontade de estudar a cidade, que apresenta a existência de uma história diferenciada das demais cidades do Distrito Federal.

Ao acompanhar o desenvolvimento da cidade, ora como servidora pública concursada do quadro do Distrito Federal, na composição de equipe técnica para elaboração de planos e projetos para o local, ora como amiga de moradores e pioneiros, ficou evidente a história rica e diferenciada ali existente.

O sonho de transformar a vila antiga, onde os pioneiros passaram tanto tempo trabalhando para ajudar na construção de Brasília, em cidade construída e conquistada por eles, emocionou e incentivou a pesquisa e estudo da cidade. Para os pioneiros, partir *do sonho* até chegar *à cidade real* foi um caminho longo, muito aconteceu e continua acontecendo, incentivando a população a continuar na busca de melhorias para sua cidade.

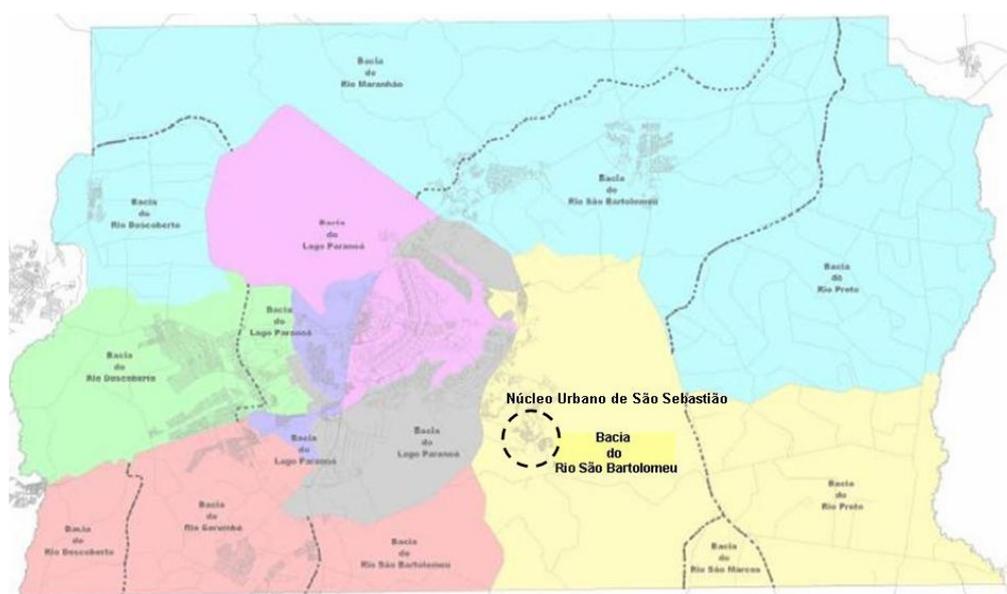
## **0.2. A origem das terras**

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

Com a expiração dos contratos de arrendamento, a finalização das obras do Plano Piloto e a abertura de estradas que favoreciam a chegada de materiais industrializados em larga escala, as olarias foram sendo desativadas e um núcleo urbano foi se estruturando aos poucos ao longo do córrego Mata Grande e Ribeirão Santo Antônio da Papuda, como resultado do parcelamento irregular do solo.

## 0.2. Localização da cidade

A cidade de São Sebastião está localizada ao sul do DF, na bacia hidrográfica do Ribeirão Santo Antonio da Papuda, um dos afluentes do rio São Bartolomeu. Parte de sua área está na Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto Federal nº. 88.940, de 1983, o que impõe uma avaliação de toda a Região Administrativa sob as regras e critérios de tal unidade de conservação.



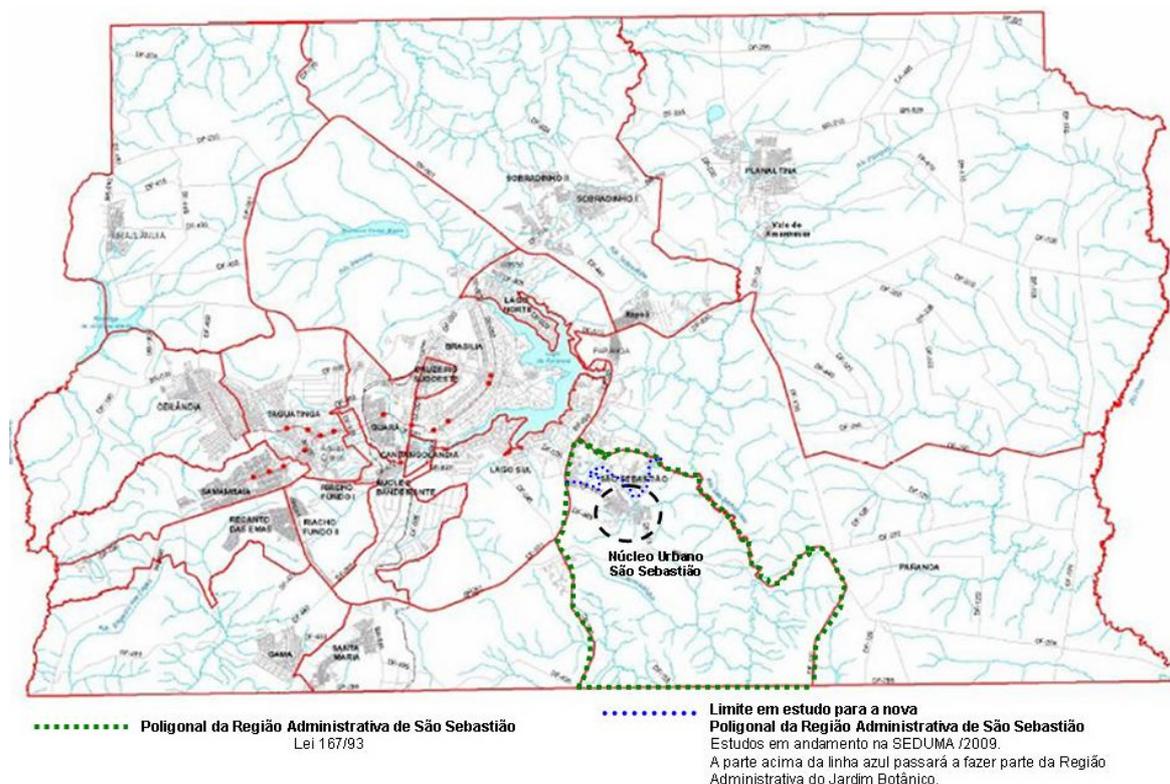
**Ilustração 1** - Bacia do Rio São Bartolomeu. Fonte: Mapa 1C - PDOT/2008.

Pela Constituição Federal, não é permitido o fracionamento do território do DF em municípios, (SEDUMA/2007). A Lei 4.545, de 1964, instituiu as Administrações Regionais no DF e, a partir daí, foram sendo regulamentados os assentamentos existentes e criadas novas regiões.

São Sebastião pertencia anteriormente à Região Administrativa do Paranoá/RA VII, mas a Lei 167, de 25/06/1993, criou a Região Administrativa nº. XIV de São Sebastião.

A poligonal da RA XIV está sendo modificada em virtude da criação da Região Administrativa do Jardim Botânico, que abrangerá a maioria dos condomínios existentes.

O Governo do Distrito Federal ainda está em estudos para definição destas poligonais, onde vários condomínios localizados no entorno do núcleo urbano ficarão fora da RA<sup>1</sup> de São Sebastião.



**Ilustração 2 - Limites das Regiões Administrativas do Distrito Federal.**  
**Fonte: SITURB/SEDA.**

### 0.3. Processo de ocupação urbana no Distrito Federal

Para entender melhor a dinâmica de ocupação e desenvolvimento de São Sebastião, é importante verificar inicialmente como ocorreu o processo de ocupação urbana no Distrito Federal.

Aqui no DF, a ocupação urbana se estruturou a partir da proteção do núcleo principal, o chamado Plano Piloto. A princípio a idéia original era de que somente após a consolidação deste núcleo inicial é que ocorreria o assentamento das cidades satélites, porém a dinâmica da realidade social modificou sobremaneira esta concepção.

<sup>1</sup> RA – Região Administrativa.

O surgimento de cidades satélites para abrigar as populações dos operários pioneiros e das invasões que se localizavam nas imediações dos canteiros de obras tornou-se uma realidade prematura. (SEDUMA, 2007).

Esta política de contenção do crescimento do Plano Piloto resultou numa determinação espacial polinucleada do tecido urbano do DF. (PDOT - Documento Técnico-2008). Assim sendo, até meados da década de 1980, a maior preocupação dos planos de ordenamento territorial era deslocar as cidades satélites para fora da bacia do Paranoá, não havendo ações voltadas para um planejamento global.

Somente com a Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente é que a idéia de gestão ambiental urbana passa a nortear as questões urbanas, atentando para a proposta da lei de buscar uma compatibilização do desenvolvimento econômico-social com a preservação da qualidade do meio ambiente e do equilíbrio ecológico.

Com a evolução das questões contemporâneas ligadas à sustentabilidade do ambiente construído e ao desenho da paisagem, o ordenamento do território torna-se influenciado pelas exigências ambientais. A idéia do desenvolvimento sustentável passa a estar presente, envolvendo a assimilação de dimensões de sustentabilidade, ancorando os planejamentos de desenvolvimento e buscando garantir mais saúde, conforto e conhecimento, sem exaurir os recursos naturais do planeta (SEDUMA, 2007).

Aqui no Distrito Federal grande parte do território é constituída de áreas protegidas<sup>2</sup>.

Em decorrência, a questão do ordenamento do território é fortemente vinculada às exigências ambientais, passando a ser preocupação recorrente nos planos elaborados a partir do surgimento da Lei 6.938/81.

---

<sup>2</sup> No DF temos: **APA's** - Áreas de Proteção Ambiental: do Gama e Cabeça de Veado, do Cafuringa, do Lago Paranoá, do Rio Descoberto e do rio São Bartolomeu além da APA do Planalto Central; as **UCF** – Unidades de Conservação Federal: Parque Nacional de Brasília, Reserva Biológica da Contagem, Floresta Nacional de Brasília; **AEP**- Área especial de Proteção: Jardim Botânico de Brasília, Jardim Zoológico de Brasília, Área de Tombamento do Plano Piloto de Brasília; **EE**- Estação Ecológica: da Universidade de Brasília, de Águas Emendadas e do Jardim Botânico; **RE**- Reserva Ecológica: do Guará, do Gama, do IBGE e do Lago Paranoá; **RPPN**- Reserva Particular de Patrimônio Natural: Santuário Ecológico Sonhem, Chakra Grissu, Maria Velha e Córrego da Aurora. Existe ainda a Reserva Biológica do Descoberto, 26 **APM**- Área de proteção de Mananciais e 66 Parques Ecológicos e de Uso Múltiplos. (Fonte: Mapa Ambiental do DF, SEMARH/Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos-2006).

## 0.4. São Sebastião

Enquanto esta maioria das cidades chamadas inicialmente de “cidades satélites” surgia por decisão governamental para abrigar e deslocar do Plano Piloto grande contingente de população, a cidade de São Sebastião teve um movimento diverso da maioria destas cidades do DF.

São Sebastião teve sua origem ligada a uma aglomeração espontânea de população, surgida à margem de preocupações governamentais, localizada em sítio afastado do Plano Piloto (Ilustração 3).



**Ilustração 3** - São Sebastião - Núcleo Urbano. Fonte *Google Earth/2009*.

A população do núcleo original ocupou a área, motivada por oferta de comércio de areia e exploração das olarias e cerâmicas para suprir parte da demanda à época da construção de Brasília.

Com a desativação das principais olarias motivada pela diminuição da necessidade de material para a construção, o desenvolvimento de São Sebastião contou com uma trajetória muito curiosa ligada à exploração desta terra, constituída pelo aparecimento de parcelamentos clandestinos voltados às classes médio-baixa e baixa.

Assim, a cidade foi se consolidando de forma diferenciada, afastada de qualquer rigor ligado a um planejamento urbano tradicional realizado por órgãos governamentais. Desconsiderou o exuberante potencial cênico e ambiental existente. O resultado disso foi uma estrutura urbana desprovida da qualificação tradicional de cidade.

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

A partir da decisão governamental de fixar a cidade os estudos realizados envolvendo a área a partir de certo ponto de sua história (ou seja, o zoneamento e o rezoneamento da APA de São Bartolomeu, o EIA/RIMA para sua fixação, o projeto urbano para iniciar a fixação da cidade, o PDOT com redação final aprovada pela Câmara Legislativa do DF em março de 2009), ora respeitaram as necessidades e desejos de sua população e o meio ambiente ali existente, ora facilitaram o incremento de atividades e usos desvinculados de sua realidade, apontando para um desencontro entre o planejamento e a gestão do território.

O planejamento para a cidade, realizado por órgão oficial do Governo, apresenta propostas de organização do território mediante uma aproximação com as necessidades da cidade.

Paralelamente, entretanto, a gestão praticada vem demonstrando um desvinculamento deste planejamento, apresentando decisões casuísticas, políticas e focadas, na maior parte das vezes, em interesses de grupos e de particulares mais do que nos públicos e comunitários, numa prática comum dos governos sucessivos, que temos assistido até agora.

Entender e trabalhar essa dicotomia, ou seja, necessidades e desejos da população e meio ambiente versus projetos e planos, planejamento versus gestão, tem sido ao longo do tempo um desafio para o profissional que gosta da cidade e trabalha em prol dela e para a comunidade atuante ali existente.

A preocupação com essas questões e a intenção de elaborar o presente documento surgiu em decorrência da intervenção da autora, servidora pública do quadro do Governo do Distrito Federal, em vários momentos da história da cidade. Pode ser citado como mais relevante: a participação na equipe que atuou na elaboração do primeiro Plano de Ocupação para São Sebastião, realizado em 1991, em atendimento à lei que autorizava a fixação da população no seu local de origem; a coordenação de equipe da Administração Regional de São Sebastião na erradicação de ocupação da população localizada em áreas de risco da cidade; a participação na equipe que atuou na elaboração do projeto das primeiras quadras planejadas; o trabalho na Administração Regional, como gerente de planejamento urbano em dois momentos distintos: 1997-1998 e 2007-2008.

Nessas ocasiões, foi possível estabelecer uma proximidade com os moradores locais, bem como adquirir um conhecimento de toda a dinâmica de ocupação da cidade, o que auxiliou na intenção da análise proposta nesta dissertação.

Dentro desse contexto, este estudo procurou responder a uma grande questão:

***Qual foi a dinâmica de ocupação da cidade de São Sebastião e até que ponto os estudos, projetos e planos realizados constituíram-se em instrumentos adequados para nortear e reordenar a ocupação urbana existente naquela região?***

## 0.5. Objetivos

O estudo teve como **objetivo geral** estudar a evolução da ocupação urbana de São Sebastião por meio do resgate de sua história e do processo de regularização da cidade.

Como **objetivos específicos** ficaram definidos:

- (i) Realizar uma retrospectiva histórica da ocupação do território de São Sebastião e do processo de transformação de seu sítio, para entendimento da situação urbana atual da cidade;
- (ii) Avaliar se, após a decisão de fixação da cidade de São Sebastião, as ações empreendidas pelos diversos atores envolvidos na gestão daquele território obedeceram e consideraram as recomendações expressas nos diversos documentos e estudos realizados para a cidade;
- (iii) Identificar quais as recomendações e orientações dos estudos que não foram respeitadas, os prejuízos advindos da não observância a essas recomendações e orientações e sugerir diretrizes para sua correção.

Para o alcance desses objetivos, na **Introdução** e no **capítulo 1**, **este estudo** faz uma contextualização enfocando aspectos da política urbana e ambiental, planejamento territorial urbano, as especificidades do processo de planejamento urbano no Distrito Federal. Apresenta ainda pontos relativos a planejamento e a gestão ambiental.

No **capítulo 2** é feita uma retrospectiva histórica com vistas a resgatar a dinâmica de ocupação urbana em São Sebastião, apresentando aspectos da história relatada pelos moradores pioneiros e encontrados em documentos antigos, leis, planos e projetos.

O **capítulo 3** descreve em seções distintas as principais características existentes hoje na cidade, com vistas a auxiliar no entendimento dos resultados ocorridos em virtude da dinâmica urbana da cidade.

O **capítulo 4** apresenta os principais estudos oficiais existentes para a cidade e para a região onde está inserida, identificando aspectos principais de cada um deles, apresentando ao final, diagramas com a evolução urbana e ocupação do solo ao longo do tempo.

Finalmente, no **capítulo 5**, são apresentadas conclusões e sugeridas recomendações, como contribuição para o desenvolvimento e resgate de aspectos importantes e necessários para a cidade, com vistas a uma realimentação do processo de ocupação urbana.

## **0.6. Construção da pesquisa**

A pesquisa envolveu um estudo de caso, o da fixação e processo de legalização de São Sebastião.

Utilizou-se como fonte de dados secundários o estudo bibliográfico, desenvolvido a partir de livros e artigos que abordavam questões pertinentes ao tema estudado, bem como o meio informatizado, através de consultas à internet.

Para o levantamento de dados e informações específicos da cidade, foram estudados os documentos oficiais existentes: processos e projetos urbanísticos, memorial descritivo, normas e gabaritos (todos ainda não registrados em cartório e em fase de modificação).

A avaliação do Estudo de Impacto Ambiental e seu Relatório proporcionaram uma visão da configuração urbana proposta para a cidade inicialmente, que deveria ser desenvolvida no projeto de fixação da cidade.

Foi estudada também a legislação em vigor, sobre a qual a região está afeta, com atenção especial ao rezoneamento da APA de São Bartolomeu em função da inserção de parte da cidade nesta área.

Para a retrospectiva histórica da época de formação do núcleo urbano espontâneo, foi possível estabelecer contato com vários moradores pioneiros, a maioria ainda lideranças locais, com representatividade reconhecida na atuação comunitária, que se constituem quase como fonte primária, foros privilegiados de informação.

A idéia era verificar práticas, crenças, valores, coletar indícios dos modos como cada um daqueles sujeitos percebe e identifica a sua realidade e levantar informações sobre a lógica das relações que se estabelecem no interior da comunidade ali residente.

Além dessas fontes, foram ainda estudadas notícias de jornais, principalmente jornais locais, o que foi possível auxiliar na retrospectiva histórica, uma vez que não existe literatura sobre a cidade.

Através de entrevistas realizadas com moradores e trabalhadores da cidade, ficou facilitada a reconstrução de uma história oral da formação da cidade e algumas práticas atuais. Foram realizadas entrevistas qualitativas, semi-estruturadas, gravadas, de forma a favorecer uma conversação mais espontânea, tendo em vista a natureza simples da maioria dos entrevistados. Cada entrevista transcorreu sem limite de tempo e a partir de um roteiro composto por oito perguntas simples:

1. Quando veio para a cidade?
2. Qual o motivo de sua vinda para cá?
3. Como você vê sua cidade hoje?
4. Em termos de meio ambiente, como era sua cidade antes?
5. Existe uma história ou lenda antiga que você conhece e que ainda é contada na cidade?
6. Onde é o centro da sua cidade?
7. Do que você mais gosta em sua cidade?
8. Qual a atividade de lazer mais exercitada na cidade?

## Capítulo 1 - Contextualização



*Compreender a experiência metropolitana é uma tarefa que exige a reunião de diferentes olhares especializados, práticas profissionais e vivências, expressivos das questões que mobilizam a organização social e a intervenção pública.*

*O enfrentamento dessas questões envolve a reflexão da participação de diferentes atores sociais e políticos no delineamento do futuro desejado e desejável.<sup>iii</sup>*

## **1.1. Apresentação**

Historicamente o processo de expansão urbana ficava sujeito ao conceito de ordenamento territorial, que pressupunha a existência de uma desordem espacial a ser eliminada por planos.

Aos poucos, contudo, o ordenamento do território torna-se excessivamente influenciado por exigências ambientais, sobretudo, aqui no DF, com ênfase na proteção da Bacia do Lago Paranoá e do São Bartolomeu e existência de áreas de proteção ambiental - APA, com exigências de ações cada vez mais restritivas. A questão social ficava então vinculada a planos setoriais, colocando em segundo plano, problemas centrais como o desemprego, a desigualdade social e a estratificação sócio-espacial (SEDUMA, 2007).

A idéia do desenvolvimento sustentável de satisfazer as necessidades presentes, sem comprometer a capacidade das gerações futuras de suprir suas próprias necessidades, envolve a assimilação, segundo Sachs<sup>3</sup> (1993), de cinco dimensões de sustentabilidade a serem consideradas nos planejamentos de desenvolvimento: econômico, social, espacial, científico e cultural das sociedades, de forma a que se busque garantir mais saúde, conforto e conhecimento, sem exaurir os recursos naturais do planeta.

A seguir, nos itens subseqüentes, veremos o que está à disposição de planejadores, legislação e referencial teórico que favorecem o exercício destas idéias nos planos e projetos a serem empreendidos.

## **1.2. Licenciamento ambiental e a ocupação irregular**

É relevante destacar que o processo de licenciamento ambiental urbano, no âmbito da lei da Política Nacional de Meio Ambiente, segue a lógica de empreendimentos isolados e estanques – tal como fábricas e plantas industriais, desconsiderando, no caso de assentamentos urbanos, a dinâmica socioeconômica decorrente deste processo.

---

<sup>3</sup> SACHS, Ignacy. Estratégias de transição para o século XXI. Editora Nobel – 1ª Edição – 1993

Ribas (2003) destaca que a lógica urbana tem peculiaridades específicas que são desconsideradas na liturgia do processo de licenciamento tradicional. Como exemplo, pode-se destacar:

a) as ocupações irregulares, como é o caso do surgimento de São Sebastião, sofrem o rito de licenciamento específico da Resolução CONAMA 237/97 (que regulamenta a Lei 6938/91); qual seja: LP, LI e LO (Licença Prévia, Licença de Instalação e Licença de operação). Em se tratando de assentamentos pré-existentes esse rito não faz muito sentido, pois já está “em operação” a atividade a ser licenciada. Sabe-se que tramita na Câmara dos Deputados um anteprojeto de lei que procura compatibilizar a lei de parcelamento urbano e as regras da legislação ambiental do país – exatamente para evitar essas distorções.

b) O estudo de avaliação de impacto ambiental, determinante para o processo de licenciamento de empreendimentos urbanos maiores que 100 hectares é o denominado EIA/Rima. Segundo a Resolução 001/86 do Conama, o EIA/Rima tem que avaliar as alternativas locacionais e a hipótese de não realização do empreendimento. Esses requisitos são incompatíveis com os ditames da lei do plano diretor urbano – que define a regularização fundiária de interesse social da área de assentamentos irregulares – como é o caso de São Sebastião, não cabendo, portanto, discutir alternativas locacionais, nem a não realização do assentamento – que já está realizado.

Mais à frente, será enfocados pontos do processo de Licenciamento Ambiental em São Sebastião. Em especial será analisado se no caso específico da cidade, todo o ritual preconizado na lei ocorreu de forma regular, cumprindo todas as etapas previstas.

### **1.3. Política Urbana – o plano e a realidade**

O planejamento territorial urbano tem por finalidade definir a ocupação do território bem como prever os pontos e as áreas onde se localizarão atividades, e todos os usos do espaço ao longo do tempo.

Tem ainda, por objetivo, promover o desenvolvimento territorial e urbano para todos os habitantes, devendo interagir com as dinâmicas econômicas e sociais, considerar o meio ambiente, os recursos naturais disponíveis e a sua sustentabilidade.

Desta forma, o Plano Diretor, expressão do planejamento territorial e urbano, não só é um instrumento de controle e uso do solo como também um instrumento indutor do desenvolvimento sustentável.

O Estatuto da Cidade é a lei (Lei Federal 10.257/2001) que regulamenta o capítulo de política urbana (artigos 182 e 183) da Constituição Federal de 1988 e vem complementar e reforçar a legislação existente quando define para a política urbana o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Ele estabelece diretrizes gerais, incluindo a preocupação ambiental, buscando a garantia do direito a cidades sustentáveis e ao saneamento ambiental para gerações presentes e futuras.

Rolnick<sup>4</sup> (2002) comenta que o *Estatuto* delega a tarefa da definição da função social da propriedade para os municípios, oferecendo para as cidades um conjunto inovador de instrumentos de intervenção sobre seus territórios, além de uma nova concepção de planejamento e gestão urbanos.

Segundo Mattos (2002)<sup>5</sup> as principais diretrizes preconizadas pelo Estatuto são: a garantia do direito a cidades sustentáveis; a função social da propriedade; a gestão democrática da cidade; a recuperação dos investimentos do poder público que tenham resultado em valorização imobiliária; a justa distribuição dos ônus e dos benefícios do processo de urbanização e a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano. Ainda segundo Mattos, os instrumentos que fazem parte do Estatuto da Cidade se combinam com instrumentos já existentes de política urbana.

---

<sup>4</sup> **ROLNIK**, Raquel. *ESTATUTO DA CIDADE - INSTRUMENTO PARA AS CIDADES QUE SONHAM CRESCER COM JUSTIÇA E BELEZA*, em Curso de Gestão Urbana e de Cidades, EG/FJP, WBI, PBH, ESAF, IPEA, disponível em <http://www.eg.fjp.mg.gov.br/gestaourbana> - bibliotecavirtual/lista por autores> Acesso em novembro de 2007.

<sup>5</sup> **MATTOS**, Liana Portilho, *ESTATUTO DA CIDADE COMENTADO*. Editora: Mandamentos. 2002.

Esta combinação promove o aumento do poder do município para interferir na ocupação do solo; a regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente; a democratização da gestão urbana, no sentido de aumentar a participação dos cidadãos nas decisões da cidade e uma maior capacidade de financiamento da gestão urbana e de recuperação para o poder público de parte da valorização provocada pelos investimentos feitos na cidade.

Grazia<sup>6</sup> afirma que a aprovação do Estatuto da Cidade se constituiu em conquista de um valioso instrumento de política urbana. Se ele for apropriado pela população organizada e pelos municípios com o objetivo de realizar a função social da propriedade e da cidade nos municípios brasileiros, pode se constituir em grande utilidade na mudança do quadro de desigualdade, exclusão e segregação. Pode vir a ser também uma grande contribuição na luta por cidades justas, humanas, democráticas.

O Estatuto da Cidade ao ser regulamentado em 2001 poderia ter sido um importante aliado para a regularização de São Sebastião, caso os estudos e planos em andamento à época tivessem sido levados à frente. Isto principalmente no tocante à regularização fundiária e concessão de uso especial para fins de moradia, uma vez que, conforme veremos mais adiante, grande parte dos loteamentos ali existentes não atendem aos requisitos mínimos exigidos pela Lei 6766/79 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano.

Desde o Relatório da Comissão Cruls e Relatório Belcher até a elaboração do PDOT em 1997, o Distrito Federal contou com muitos Estudos e Planos para seu ordenamento territorial. Entretanto, se por um lado, em alguma porção do território tem sido ocupado de forma ordenada, por outro os loteamentos proliferaram desordenadamente.

Historicamente o processo oficial de planejamento urbano do DF, representado pelos diversos planos diretores (Plano Piloto, PEOT, POT, POUSO, PDOT/92 etc) nunca considerou os processos de ocupações irregulares de terra urbana (loteamentos clandestinos, e invasões de área por meio de grilagem) em curso.

---

<sup>6</sup> **GRAZIA**, Grazia di. *REFORMA URBANA E ESTATUTO DA CIDADES*, em Curso de Gestão Urbana e de Cidades, 14 A 25 de maio de 2001. EG/FJP, WBI, PBH, ESAF, IPEA, disponível em [http://www.eg.fjp.mg.gov.br/gestaourbana-bibliotecavirtual/lista por autores](http://www.eg.fjp.mg.gov.br/gestaourbana-bibliotecavirtual/lista_por_autores)> Acesso: novembro de 2007.

Em décadas anteriores à década de 1990, eles sequer eram registrados na cartografia oficial – porque predominava a política de remoções das invasões. Com o advento do Estatuto da Cidade, esta perspectiva mudou – sendo admissível a regularização fundiária em áreas onde já há efetivamente assentamentos irregulares.

Apesar de todo o planejamento realizado, existe hoje no Distrito Federal uma grande variedade de parcelamentos, alguns urbanos divididos em informais que se encontram implantados e formais em processo de aprovação e alguns parcelamentos rurais.

São Sebastião é um destes parcelamentos que foi se consolidando ao longo do tempo em virtude da pouca atenção governamental dada ao movimento de crescimento da população local, o que, com o passar do tempo, favoreceu sua consolidação.

#### **1.4. A importância da gestão compartilhada**

Segundo Bezerra<sup>7</sup> (1996), há que se ter uma compreensão da essencialidade do papel da gestão, não como um apêndice ou uma mera extensão do planejamento. A gestão deve ser entendida como a ação centrada na tomada de decisão sobre casos particularizados e diferenciados pela dinâmica sócio-econômica, condicionada pela tecnologia e que se expressa no espaço.

Ribas<sup>8</sup> (2003) defende que os atuais instrumentos, procedimentos e práticas de gestão do solo urbano são impróprios para lidar com a problemática do meio ambiente urbano, favorecendo, em muitos casos, a diminuição dos recursos naturais e o estabelecimento de estruturas informais de ocupação - agravando as condições da pobreza urbana, dificultando as ações públicas e privadas e gerando como consequência perdas econômicas.

Ainda segundo Ribas, o grande desafio que se apresenta é a gestão ambiental urbana, pois o que se observa é inadequação dos instrumentos de planejamento e principalmente de gestão.

---

<sup>7</sup> **BEZERRA**, M. C. Planejamento e gestão ambiental: uma abordagem do ponto de vista dos instrumentos econômicos. Tese de Doutorado. FAUUSP, São Paulo, **1996**.

<sup>8</sup> **RIBAS**, Otto Toledo. A sustentabilidade das cidades: os instrumentos de gestão urbana e a construção da qualidade ambiental. Tese de Doutorado. Brasília: UNB/CDS, **2003**.

Na maioria dos casos estes instrumentos têm natureza restritiva, punitiva e prescritiva e não privilegiam a negociação entre os diferentes agentes intervenientes no processo de gestão ambiental do território, não viabilizam o atendimento das demandas sócio-econômicas com proteção ambiental e, portanto não tem alcançado os objetivos preconizados.

A gestão compartilhada e co-responsável entre os diversos atores envolvidos na dinâmica urbana se apresenta como alternativa que pode vir a ser eficaz na construção de um desenvolvimento sustentável.

Desta forma pode ser possível administrar o conflito existente entre o uso dos recursos naturais para atendimento das demandas sócio econômicas e as ações de proteção do meio ambiente.

Para isto, segundo Bezerra é necessário se estabelecer e reconhecer que o papel do Estado é imprescindível, porém, pelas dificuldades financeiras inerentes, ele não pode arcar sozinho com todas as responsabilidades de proteção ambiental devendo estas ser compartilhadas entre o setor privado e a sociedade civil.

Constata-se que os planos são mais inclinados em regularização e menos preocupados em planejamento integrado, onde os programas estabelecidos para as diversas áreas setoriais: educação, saúde, habitação, meio ambiente etc. pouco ou nada tem com o macro zoneamento do território definido.

Observa-se que, apesar da existência de um conjunto de ações, programas e projetos prioritários para a gestão territorial, na prática, falta um real comprometimento das demais políticas setoriais com os objetivos pretendidos pelo plano. Observa-se que grande parte, estas políticas não são convenientemente implantadas, chegando vários deles a nem sequer serem executadas.

No DF, as ações efetivadas, de fato, referem-se, em sua maioria, a projetos e planejamento, sem que tenha havido a correlação, pretendida pelo PDOT, com políticas setoriais, nem a sua articulação com as ações desempenhadas pelos demais órgãos setoriais (SEDUMA – 2008).

Conforme dito por Jatobá (2000), a prática de planejamento urbano e ambiental adotada no país levou a que plano e gestão tenham se constituído em ações diferenciadas, realizadas em momentos distintos e por diferentes agentes.

Aos planejadores cabe a elaboração, tecnicamente “perfeita” do plano, aos administradores, a tarefa de aplicá-lo e monitorá-lo. Como estes dois grupos geralmente têm visões e interesses diferentes, é comum que os planos não sejam aplicados como previsto. Acrescenta-se a isto a falta de participação dos agentes sociais (atores) na elaboração do plano e a proposição de medidas idealizadas, distantes da realidade.

Por outro lado, a presunção de que os instrumentos jurídicos, gerados como produto do processo de planejamento (ex: planos diretores, normativas, leis de zoneamento) possam, por si só, promover a adequada utilização dos recursos naturais e o ordenamento territorial, revela uma visão simplista quanto à complexidade das relações entre capital, Estado e sociedade e seus interesses conflitantes na gestão territorial.

Apesar de todo o planejamento e dos planos concebidos para São Sebastião, verifica-se uma desvinculação entre o planejamento realizado e a gestão imposta ao território, principalmente entre os anos 1990 e 2000, que ocorreu de forma casuística, atendendo interesses e governos de forma imediatista, numa omissão aparentemente deliberada uma vez que coincidentemente neste período a política de distribuição de lotes acontecia à revelia de qualquer programa habitacional estruturado.

## **1.5. Processo de Planejamento Urbano no DF e a dinâmica de ocupação em São Sebastião**

### **1.5.1. Apresentação**

Conforme já dito anteriormente, no DF, a idéia original era de que somente após a consolidação do núcleo principal, ou seja, quando o Plano Piloto atingisse 500.000 habitantes é que ocorreria o assentamento das cidades satélites.

Entretanto, a dinâmica da realidade social modificou esta concepção inicial, antecipando, mesmo antes da inauguração da Capital, o surgimento de cidades satélites para abrigar as populações dos operários pioneiros e das invasões que se localizavam nas imediações dos canteiros de obras. Taguatinga surge primeiro, em 1958, Sobradinho, em maio de 1960, Gama tem início em outubro de 1960, em 1961 surge o Núcleo Bandeirante, o Guará em 1966 e em 1970 é criada a Ceilândia.

A partir deste momento, surge a determinação espacial polinucleada do tecido urbano do Distrito Federal, com a criação sistemática de núcleos urbanos periféricos e a incorporação das cidades preexistentes a Brasília – Planaltina e Brazlândia – como cidades satélites. Neste ponto não havia maiores preocupações com o planejamento global do território, baseando-se a maior preocupação em deslocar-se as cidades satélites para fora da bacia do Paranoá (SEDUMA 2007).

### **1.5.2. Instrumentos de organização do DF**

No que se refere à organização dos espaços do Distrito Federal, o primeiro instrumento legal pode ser considerado o Decreto Federal nº. 163, de 26 de fevereiro de 1962, que dividiu as terras do Distrito Federal em Área Metropolitana; Área das Cidades Satélites e Área Rural que abrangia toda a superfície restante.

Em 1970 foi elaborado o PLANIDRO (Plano Diretor de Água, Esgoto e Controle da Poluição) que definiu o Zoneamento Sanitário para o Distrito Federal de acordo com as possibilidades de ocupação do solo previstas à época, objetivando a preservação dos recursos hídricos e o esgotamento dos núcleos urbanos existentes e a implantar.

Esse documento recomendava a não ocupação dos espaços livres na Bacia do Paranoá e estabelecia um limiar populacional de ocupação que se tornou a premissa básica para o uso do solo, influenciando a elaboração dos planos posteriores.

O Decreto nº. 2.739, de 16 de outubro de 1974, reafirma a divisão do território, sem definição precisa dos seus limites físicos, nas três áreas já apresentadas primeiramente pelo Decreto Federal nº. 163/62 e adotadas pelo Código Sanitário do Distrito, aprovado pela Lei Federal nº. 5.027, de 14/06/1966.

Em 1975, com base nos dados do PLANIDRO e do Zoneamento de 1974, foi elaborado o Zoneamento Sanitário do Distrito Federal.

Neste zoneamento, a ocupação de áreas na Bacia do Paranoá e em parte do São Bartolomeu eram consideradas como problemas sanitários, enquanto que as ocupações nas Bacias do Descoberto e demais áreas do São Bartolomeu como de ocupação prejudicial, restando, as áreas confinadas a estas como recomendáveis para ocupação.

O PEOT (Plano Estruturador de Organização Territorial) elaborado em 1977 e homologado pelo Decreto nº. 4.049, de 10 de janeiro de 1977, constituiu-se na primeira medida administrativa concreta objetivando o ordenamento territorial do Distrito Federal. Sua finalidade principal era propor uma estratégia de ocupação territorial para o DF que favorecesse o crescimento equilibrado do território, direcionando as áreas de expansão urbana, no sentido de minimizar-se, gradativamente, a estrutura poli-nucleada e desarticulada dos núcleos urbanos existentes, substituindo-a por um tecido urbano articulado que diminuísse os custos sociais do transporte urbano e infra-estrutura.

Ao final dos anos 1980 foi realizado o POUSO - Plano de Organização e Uso do Solo Urbano e o POT - Plano de Ordenamento Territorial, ambos planos de uso e ocupação do solo, concebidos em uma perspectiva de zoneamento geral e definição da expansão urbana.

A rigor, a ocupação do território do DF, até os anos 1990, foi intensamente planejada. A partir de 1977, 6 (seis) planos de ordenamento territorial foram elaborados, isto sem mencionar o próprio Plano Piloto, os Planos Diretores Locais e os planos setoriais, de habitação, transporte, água e esgoto, etc.

O documento denominado Brasília Revisitada - Decreto 10.829/87, de Lúcio Costa, constituiu-se numa verdadeira proposta de expansão urbana para a região do Plano Piloto e logo após, também em 1987, ocorreu o tombamento de Brasília cujo objetivo central foi o de preservar o Plano Piloto (SEDUMA 2007).

O modelo de plano diretor inclui normalmente um diagnóstico exaustivo de diversas áreas setoriais (educação, saúde, habitação, meio ambiente etc.) com o estabelecimento de variados programas, apresentando ao final um macro zoneamento do território.

No DF, em 1992 foi elaborada a primeira versão do PDOT - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF, que foi revisado e acrescido, substancialmente, em 1997, Lei nº. 17 de 29 de janeiro de 1997.

Este plano estabeleceu a exigência de que todas as localidades urbanas tivessem Planos Diretores Locais, o zoneamento geral do território do Distrito Federal, abrindo ainda a possibilidade de parcelamento do solo pelo particular, o que até então era atribuição reservada ao Poder Público.

Foi elaborada pelo executivo nova revisão do PDOT, pela SEDUMA<sup>9</sup>, que teve sua redação final aprovada pela Câmara Legislativa do DF em março de 2009, após emendas dos parlamentares ao texto original do executivo.

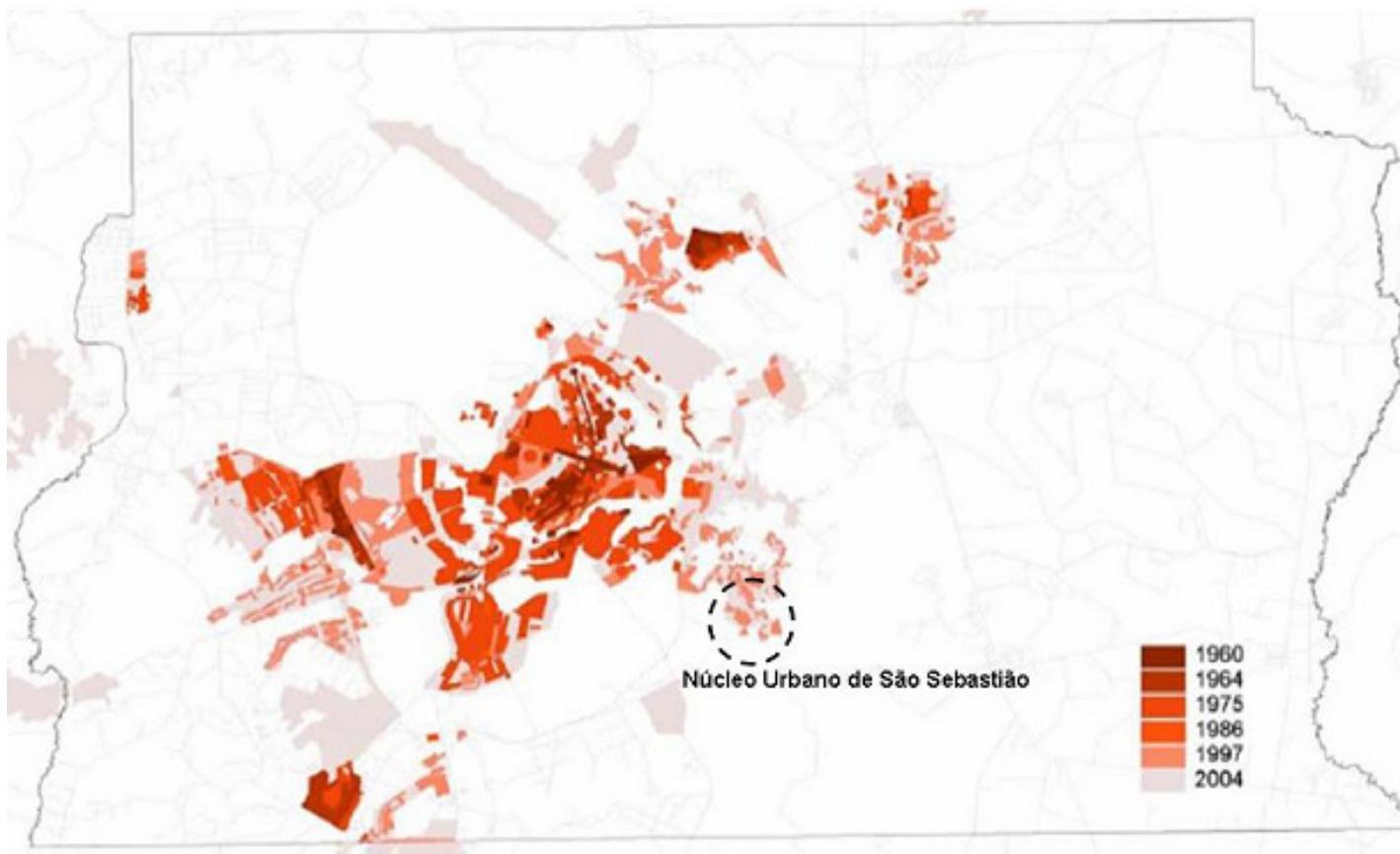
Neste contexto São Sebastião foi aos poucos se consolidando, ocupando cada vez mais áreas no entorno do núcleo original, se transformando em área habitacional com história própria e contando com uma população politicamente ativa que soube defender seu espaço, conforme veremos no capítulo 2.

Ao analisarmos a Ilustração 2 a seguir, que apresenta a evolução da ocupação urbana do DF, podemos verificar que a área de São Sebastião vem aparecer oficialmente nos mapas somente nos anos 1990, provavelmente em decorrência da lei de fixação da cidade, ignorando seu histórico e existência anteriores.

A idéia do rio São Bartolomeu, como um dos responsáveis por grande parte de abastecimento futuro de água para o Distrito Federal fez com que São Sebastião ficasse a margem do planejamento oficial realizado, onde a ocupação da área de entorno do rio era vista com reservas pelos órgãos de planejamento e pelos planos elaborados.

---

<sup>9</sup> SEDUMA – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Governo do Distrito Federal.



**Ilustração 4** - Evolução da Ocupação Urbana no DF. Fonte: Documento Técnico para Revisão do PDOT/2008.

## Capítulo 2 – São Sebastião - A gênese



*Alguns homens vêem as coisas como são e dizem “Por quê?”.*

*Eu sonho com coisas que não existem e digo “Por que não?”.*

*George Bernard Shaw<sup>iv</sup>*

## **2.1. Apresentação**

Dentro do contexto da evolução urbana no DF, cuja preocupação maior era preservar o Plano Piloto, São Sebastião teve “liberdade” para continuar existindo à revelia das ações governamentais, mesmo após a desativação da maioria das olarias.

Fatores como distância entre este vilarejo e o Plano Piloto, o fato de estar fora da bacia do Paranoá, o baixo número de habitantes e a dificuldade de deslocamento entre a vila e Brasília, fizeram com que durante um longo período, São Sebastião estivesse aquém das preocupações governamentais, contribuindo de forma determinante para sua continuidade.

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

Posteriormente, quando da decisão governamental de regularização da cidade, surgiram os bairros projetados e implantados pelo Estado. Dessa forma os bairros apresentam hoje traçados urbanísticos distintos e atendem à população com renda também distinta, situando-se nas faixas de baixa e médio-baixa.

## **2.2. A entrevista com os moradores**

No início dos estudos, ficou evidente a falta de bibliografia específica que tratasse da história da cidade e de seu surgimento.

Como São Sebastião foi resultante de uma luta da população pela sua fixação, optou-se por fazer inicialmente uma pesquisa junto aos moradores como tentativa de resgatar parte da história não escrita da cidade.

Ao longo das entrevistas, por meio do contato direto com as pessoas entrevistadas, foi possível ainda coletar informações, fotos e documentos particulares antigos que auxiliaram neste resgate histórico.

Os critérios para as entrevistas foram de antiguidade, importância no contexto das mobilizações realizadas e representatividade na atuação junto à comunidade.

Posteriormente foram realizadas entrevistas com pessoas com atuação profissional local que moravam em outras localidades, para se ter idéia da sua percepção com os aspectos da cidade.

Dessa forma, foi realizada a entrevista com 11 pioneiros (isto é, aqueles que moram na cidade há mais de 30 anos), 10 moradores entre 10 e 15 anos na cidade (período que coincide com o início dos estudos para a legalização do núcleo urbano e no qual a cidade sofreu o maior número de invasões de novas habitações) e 13 pessoas que somente trabalham na cidade.

Dos entrevistados, somente alguns pioneiros concordaram em ter o nome revelado. Os demais pediram para não serem identificados.

As tabelas com os resultados das entrevistas e o nome dos entrevistados se encontram no Anexo I.

De um modo geral, a pesquisa mostra que os entrevistados residentes mais antigos têm uma ligação com a história da cidade e se sentem orgulhosos disto. Isso é reportado pelo apreço às amizades antigas, pela satisfação de terem contribuído para a fixação da cidade e pelo fato de serem pessoas reconhecidas por todos os demais moradores, seja pela condição de serem pioneiros, seja por serem filhos de pioneiro.

Há uma sensação de perda ao falarem dos rios, da vegetação, da fauna e da flora exuberantes, existentes antes, e que, com o desmatamento de grandes áreas, foram substituídos por muitos loteamentos, que hoje se constituem nos bairros da cidade. Segundo eles, até o clima mudou, já que antes grande parte do ano era constituída por dias frios. Apesar de tudo, ainda sentem orgulho da paisagem bucólica existente, paisagem esta também elogiada por quem só trabalha na cidade.

Da mesma forma, existe um saudosismo ao se referirem ao “ar de cidade de interior”, que existia antes, e foi perdido quando vários bairros apareceram e a população cresceu. Já não se conhece todos os vizinhos e, a cada dia, aparece um novo morador.

A violência atual, existente principalmente no período noturno, é queixa recorrente dos mais antigos e motivo de preocupação para aqueles que somente trabalham na localidade.

A história da filha do fazendeiro que tinha um papo e que seria a origem do nome Papuda para a região foi recorrente a todos os moradores, assim como o conhecimento da existência de vestígios de construções de fazendas antigas, e locais de castigo para os escravos.

A história da cidade se confunde com as visões de sua conformação física: a praça Tião Areia é vista por seus moradores como o centro da cidade, em frente à casa de seu fundador, onde a cidade começou e onde existe a rua do comércio que passa em frente à praça, com as lojas mais típicas e antigas. Essa, no entanto, não é a percepção das pessoas que apenas trabalham na cidade, que, ao serem entrevistadas, se reportaram ao centro da cidade como sendo aquele onde existem as grandes instituições públicas.

As atividades de lazer mais exercitadas na cidade sofreram pequenas modificações ao longo do tempo: antigamente se constituíam em passeios nos rios e em festas típicas, como São João, carnaval de rua, presépios ao vivo e missa do galo - todas feitas pelos próprios moradores. Hoje o lazer está muito ligado a eventos mais contemporâneos, como shows ao vivo nas praças principais, sarau cultural mensal, festa de aniversário da cidade, via sacra e luau na cascata localizada na entrada da cidade.

## **2.3. Aspectos históricos – a história contada**

### **2.3.1. A Fazenda da Papuda**

O local onde hoje se localiza a área urbana de São Sebastião era parte da chamada “Fazenda da Papuda” (ver Anexo II).

Uma história que corre de boca em boca na cidade, contada pelos pioneiros que chegaram ao local por volta de 1952, é que o nome “Papuda” se deve ao fato de uma das três filhas do antigo dono desta fazenda - a Velha Sinhá- possuir a doença do bócio e ter desenvolvido, como resultado, um “papo”.

Assim, seja no antigo vilarejo, seja no local da construção de Brasília, os antigos pioneiros - os chamados “candangos” - se referiam ao local sempre como a “Fazenda da Papuda”.

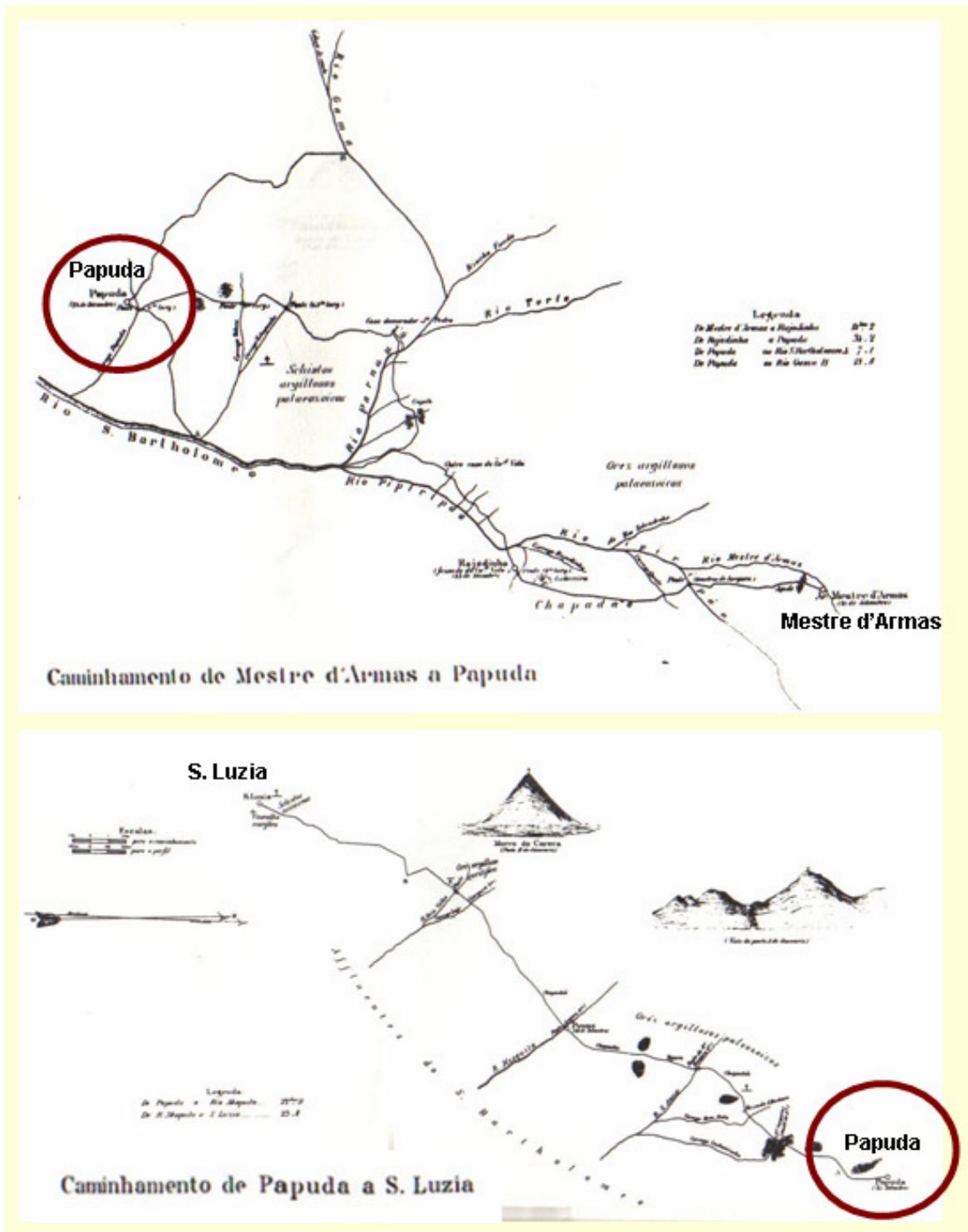
No Relatório Cruls<sup>10</sup>, pode-se verificar que foi dada pouca atenção ao estudo da população que vivia nas terras a serem definidas para o Distrito Federal. Apesar disso, em um dos trechos da descrição do caminhar das turmas encarregadas de definição dos vértices do quadrilátero do futuro Distrito Federal, o vértice sudoeste – SW, pode ser visto no mapa apresentado a indicação da Fazenda Papuda, quando da descrição do “Caminhamento de Mestre D’Armas a Papuda” e “Caminhamento de Papuda a S. Luzia”<sup>11</sup>, bem como apresenta nos relatos a citação de doenças que acometiam a população local, no vale do rio Paranã, onde se pode observar a citação da “doença do papo”:

*“As regiões banhadas pelo Rio Paranan são muito sujeitas a febres intermitentes e palustres que dão logar a grande mortandade entre os habitantes ribeirinhos. Os não acclimatados e segundo affirmam, sobre tudo os estrangeiros e os Brasileiros da raça branca que vão vender fazendas e miudezas ou comprar gado, são quase sempre victimas fataes da febre, se durante o inverno commettem a imprudência de emprehender viagem por taes paragens. Mais de um caso de idiotismo observei em creanças cujos paes me disseram ter-lhes aparecido quando soffreram das sezões. Os papos também são comuns no Vão do Paranan... (Relatório Cruls, 2003:178).”*

---

<sup>10</sup> Em 1892, o Presidente Floriano Peixoto instituiu a Comissão Exploradora do Planalto Central, a fim de demarcar o local onde seria construída a futura capital do País. O relatório sobre a expedição realizada, denominado **Relatório Cruls**, do nome de seu autor, Luiz Cruls, constitui, além da mais completa reportagem sobre o Planalto Central, o primeiro Relatório de Impacto Ambiental (Rima) de nossa história. Seu autor é o engenheiro e geógrafo belga que veio para o Brasil no segundo quartel do século XIX, e que deu grande contribuição na área da cartografia e da astronomia em nosso País. Foi diretor do Observatório Imperial do Rio de Janeiro (RelatCruls - Edição de 2003).

<sup>11</sup> Santa Luzia é a atual cidade de Luziânia, no estado de Goiás.



**Ilustração 5** - Mapa de caminhamento das turmas encarregadas da definição dos vértices do quadrilátero do Distrito Federal.  
 Fonte: Relatório Cruis – Edição 2003

Quando da chegada dos primeiros pioneiros ao local onde hoje se localiza a cidade de São Sebastião, restavam ainda na área edificações remanescentes da antiga fazenda, inclusive um trecho da senzala que passou a ser local de pouso para os viajantes que atravessavam o Distrito Federal, tocando boiadas ou em travessias entre as fazendas da região.

Podem ainda serem encontrados, no núcleo antigo, restos de construções atribuídas aos escravos e até mesmo uma cruz de madeira onde supostamente estes escravos teriam sido castigados.



**Ilustração 6** - Edificação antiga da Fazenda da Papuda/1959  
Acervo particular Tião Areia.

### **2.3.2. Tião Areia**

Com a instalação das olarias, e a grande demanda por materiais para a construção da capital, um grande contingente de trabalhadores procurava o local em busca de empregos. Durante um tempo a antiga cidade viveu um período dourado com a exploração de areia e argila abundantes na região.

A confecção de tijolos maciços e furados em São Sebastião foi responsável por cerca de 90% do total utilizado na construção de Brasília, conforme vários documentos pesquisados.

Com o término das obras e a expiração dos contratos das olarias, a comunidade que ali vivia se viu sem empregos e sem lugar para morar.

Houve uma orientação por parte dos governantes para que todos deixassem o lugar que pertencia ao Governo do Distrito Federal-DF. Muitos foram embora e aceitaram mudar para as novas cidades satélites em construção no DF.

Um pioneiro que teimou em ficar e se fixou numa das glebas anteriormente destinadas às olarias e que, segundo seu próprio relato, chegou ao local em 1959, foi o Sr. Sebastião, conhecido como “Tião Areia”.



**Ilustração 7** - Tião Areia. Fonte: Correio Braziliense – 21/08/2005.

Segundo ele mesmo conta, o nome Tião Areia surgiu em decorrência da grande quantidade de “Sebastiões” existentes entre os trabalhadores.

Para diferenciá-los, apareciam os apelidos: um era o Tião do Prego, outro o Tião Borracheiro, outro Tião da Lenha e o Tião Areia, porque tirava areia do córrego e vendia para a NOVACAP<sup>12</sup>.

Tião Areia começou então a parcelar a gleba de que tinha posse e a repassar pequenas porções de terra para quem não tinha aonde ir e que desejava ficar na cidade.

Na década de 1980, com a exploração de areia e o resultado das vendas de porções da terra, ele adquiriu muitas glebas, vários caminhões que utilizava em trabalhos para o governo, usando mão de obra local e principalmente popularidade.

Sempre reivindicando melhorias para o vilarejo, Tião Areia, juntamente com outros pioneiros e lideranças locais, foi, aos poucos, conseguindo avanços para o local: energia elétrica, chafariz de água potável, creche, posto de saúde entre outros. Continuou, também, distribuindo pedaços de terra aos necessitados.

Com o tempo, foi sendo conhecido e respeitado pelos moradores da região e se tornou líder comunitário. Articulou com outros, a Associação Comunitária dos Moradores da Papuda, que contava com 18 fundadores pioneiros.

### **2.3.3. De vilarejo a Vila São Sebastião**

Na década de 1970, o Núcleo de Custódia de Brasília<sup>13</sup> - primeiro presídio da nova capital - que anteriormente ficava na VELHACAP<sup>14</sup>, foi transferido para uma área da Polícia Federal, localizada na antiga Fazenda da Papuda, nas imediações da área ocupada pelos pioneiros. De uma história de glórias vinculada à criação de Brasília, a cidade passou a ter o nome ligado à idéia do Presídio da Papuda, o que começou a incomodar a comunidade local. Surgiu então um movimento orquestrado pela associação dos moradores para decidirem um novo nome para a cidade.

Uma reunião da Associação Comunitária dos Moradores da Papuda foi marcada para o dia 24 de fevereiro de 1985, para que fosse escolhido o nome da vila.

---

<sup>12</sup> NOVACAP - Companhia Urbanizadora da Nova Capital, responsável pela construção de Brasília.

<sup>13</sup> O Núcleo de Custódia de Brasília foi o primeiro presídio do DF.

<sup>14</sup> Assentamento pioneiro que corresponde hoje à Candangolândia.

Houve grande propaganda e articulação dos líderes comunitários em torno das possibilidades sugeridas. No anexo III, é apresentada uma Carta do Presidente das Cerâmicas da Fazenda Papuda à Associação dos Moradores da Papuda para ser lida na assembléia de escolha do novo nome da cidade, uma vez que ele, por motivos pessoais, não poderia estar presente na reunião. Esta carta passou a fazer parte da história como testemunha da proposta do nome da cidade em homenagem a Tião Areia, considerado o fundador da cidade.

Segundo relato dos moradores, a carta provocou grande comoção entre os presentes e em seguida foi iniciada a votação. Por maioria dos votos é escolhido o nome de “Vila São Sebastião”, ou “Agrovila São Sebastião”, em homenagem a Tião Areia, reconhecido por todos como o fundador da cidade e também por ser nome de santo.

A partir desse fato, a cidade ganhou força e conhecimento no DF. Seus moradores imbuídos de uma nova energia partiram em busca de regularização para a cidade.

As articulações para a fixação da cidade foram estruturadas pelos líderes comunitários, principalmente por Tião Areia. Este pioneiro foi prestigiado e patrocinado por vários políticos que enxergavam nele grande poder de atuação local e um canal com a comunidade que se iniciava.

Assim começou uma nova fase para o pioneiro Tião Areia. Agora, além do reconhecimento da comunidade como líder local, ele adquiriu prestígio político e, em decorrência, conquistou prêmios e reconhecimento. No Anexo IV é apresentado um diploma concedido a Tião Areia oferecido pela LBA - Fundação Brasileira de Assistência, bem como um diploma de pioneiro concedido por autoridades locais da cidade. Ainda hoje existe bastante curiosidade em torno deste pioneiro. No Anexo V e Anexo VI são apresentadas reportagens recentes sobre Tião Areia.

#### **2.3.4. A tradição em mobilização da comunidade**

A comunidade local nunca parou de reivindicar e lutar pela melhoria da cidade. Unidos, foram aos poucos buscando boas condições físicas e legalização para a terra que ocupavam, conseguindo simpatia das autoridades governamentais.

Seguindo a tradição dos mais velhos, os jovens de São Sebastião também são protagonistas de uma história de mobilização e participação em ações na cidade. Nos últimos anos conseguiram do governo do DF a prioridade na construção de áreas para esporte e lazer para crianças e adolescentes.

Em decorrência da mobilização da comunidade, do reconhecimento da possibilidade de estudo para a fixação da população no local onde se encontrava assentada, do desgaste político e de outras naturezas que existiriam caso fosse feita a remoção daquela gente foi iniciada uma seqüência de ações do Governo do DF em relação à Vila São Sebastião, com vistas à sua regularização.

O próximo capítulo irá explorar as ações do governo empreendidas em busca da regularização da cidade, que teve a participação ativa da comunidade.



**Ilustração 8** - Eleições para associação de moradores. Acervo de Josino Alves de Castro. Década/1990.



**Ilustração 9** - Participações em eventos. Primeira missa e coral no lote recém conquistado para a igreja católica. Acervo particular D. Antônia Teles de Mello - 1998



**Ilustração 10** - Jovens com os pais em eventos na cidade. Acervo de Josino Alves de Castro/1998



**Ilustração 11** - Mutirão de limpeza ambiental e escolares pintando a escola. Foto: Adm. Regional/2008.

## 2.4. Quando a vila vira cidade – a história registrada

### 2.4.1. A lei que fixou a população

Reconhecendo a possibilidade de permanência da população no local, inicialmente, o governo publicou a Lei 204/91, que autorizava a fixação da população dentro de uma área definida por uma poligonal urbana. No anexo VII, é mostrado parte de um jornal local noticiando a fixação da cidade.

A comunidade local comemorou este fato e começou uma campanha de mobilização para que todos se unissem em busca de melhorias para a infra-estrutura da cidade.

Para cumprir a Lei 204/91, vários órgãos do governo passaram a realizar estudos na área, resultando então na entrega de um Plano de Ocupação para a Vila São Sebastião, em março de 1993, pelo antigo DeU/GDF <sup>15</sup>. Este plano apontava propostas urbanas para a fixação, bem como restrições iniciais para o vilarejo.

---

<sup>15</sup> - Departamento de Urbanismo do Governo do Distrito Federal



**Ilustração 12** - Mobilização comunitária por melhores condições para a cidade. 21/01/1993. Acervo particular/Josino Alves de Castro.

Neste mesmo ano, em junho, a Agrovila passou a ser a XIV Região Administrativa do Distrito Federal, por meio da Lei nº 167, de 25/06/93, data que passou a ser o dia oficial do aniversário da cidade.

Com a expectativa de regularização da cidade, esta se tornou alvo de invasões, principalmente ao longo dos córregos, nas áreas remanescentes de retirada de material para as olarias.

Em 1994, por exigência legal e com vistas a nortear os estudos para a regularização, foi realizado EIA/RIMA<sup>16</sup> para a cidade. Entre outras diretrizes, este estudo apontou a necessidade de contenção do aumento populacional. Neste estudo, foram sugeridas ações drásticas no controle de invasões, principalmente nas áreas localizadas ao longo dos córregos onde havia risco de inundação e desabamento de edificações.

---

<sup>16</sup> - EIA/RIMA - Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental

## 2.4.2. Crescimento populacional

Apesar de todas as orientações para o controle do número de habitações, a cidade continuou sendo alvo de ininterruptas invasões, resultando em um grande aumento populacional.

Em 1991, a cidade contava com 17.390 habitantes; em 1998, a população aumentou para 44.235 e, em 2004, a área urbana de São Sebastião contava uma população de 69.469 habitantes <sup>17</sup>. Em 2008 foram estimados 110.000 habitantes para a cidade <sup>18</sup>.

Na tabela 1, é possível perceber que o maior aumento populacional da cidade coincidiu exatamente com os anos em que o governo realizava ações de regularização.

<b>Crescimento anual da população de São Sebastião</b>		
<b>% ao ano</b>		
1991/1998	1998/2000	2000/2008
14,25	20,63	8,05

**Tabela 1** - Crescimento populacional de São Sebastião em três períodos distintos.  
Fonte: site SEDUMA. [www.seduma.df.gov.br](http://www.seduma.df.gov.br) (acesso em dezembro de 2007)

Na tabela 2, é feita uma comparação estatística do crescimento da população de São Sebastião em relação à Brasília e Brasil no período de 1991 até o ano 2000.

É possível notar, assim, o elevado crescimento populacional apresentado pela cidade de São Sebastião.

Neste período, ocorreu um grande número de invasões em São Sebastião motivadas pela busca de lotes que seriam distribuídos pelo governo, no programa de erradicação de habitações em áreas de preservação e de risco, conforme veremos no próximo capítulo.

<sup>17</sup> - Fonte: SEPLAN/CODEPLAN – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios PDAD 2004.

<sup>18</sup> - Fontes: SEDUMA e IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) População Projetada de 2006 a 2010.

<b>Comparação do crescimento anual da população de São Sebastião</b>		
<b>Período de 1991 a 2000 - % ao ano</b>		
São Sebastião	Brasília	Brasil
15,47	2,82	1,64

**Tabela 2** - Crescimento populacional de São Sebastião comparado a Brasília e Brasil.  
 Fonte: site SEDUMA. [www.seduma.df.gov.br](http://www.seduma.df.gov.br) (acesso em dezembro de 2007)

### **2.4.3. A busca pela regularização da cidade**

Do ano 2000 até o ano de 2007 as ações governamentais voltadas oficialmente para a regularização da cidade não foram eficientes a ponto de resultarem em sua legalização e conseqüente registro.

É importante evidenciar que São Sebastião ainda não se encontra registrada em cartório e conseqüentemente a população não conta com título imobiliário, ou seja, a escritura pública dos lotes que ocupa.

A Secretaria de Desenvolvimento Urbano realizou a revisão do PDOT<sup>19</sup> entre 2005 a 2008, tendo sido este plano sido aprovado em 25 de abril de 2009. Nele há indicações de novas diretrizes para a cidade, inclusive com orientações claras para o registro definitivo em cartório.

Em 2008, com o Programa Brasília Sustentável do Governo do Distrito Federal, iniciou-se o processo de contratação de uma empresa para realizar levantamento da cidade real e estudar possibilidades legais para o registro em cartório da cidade de São Sebastião.

Essa contratação objetiva, entre outras coisas:

---

<sup>19</sup> - PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

*“promover ações estruturantes no território por meio da melhoria da qualidade de vida da população, assegurando o acesso à moradia digna e segura, à água potável, à terra urbanizada, ao meio ambiente preservado e à mobilidade com segurança, tendo como forma de agir a pactuação entre os diferentes segmentos sociais sobre os destinos de seu território, pautada na ação democrática, descentralizada e com participação popular. Assim, o planejamento fundamentado nas vocações e fragilidades do território, entendido como o conjunto de dimensões urbanas, econômicas, sociais e ambientais, constitui o primeiro passo para o alcance dos objetivos de desenvolvimento sustentável da região, com inclusão social e ampliação da cidadania” (SEDUMA - Termo de Referência- São Sebastião – 2008).*

A regularização de uma cidade parte inicialmente da elaboração do projeto urbano, suas normas e gabaritos e é obtida com o registro deste projeto em cartório, após o qual são emitidos os títulos imobiliários de cada lote, seja uma unidade residencial, comercial ou lotes institucionais.

No capítulo 4 todos os projetos e planos elaborados para a cidade serão explicados individualmente bem como será apresentado o motivo pelo qual a cidade ainda não se encontra registrada em cartório, a despeito de todos os estudos empreendidos até o momento.

## Capítulo 3 - Características da cidade



*Todas as cidades são diferentes geograficamente,  
mas o que descobrimos é que são todas semelhantes nos seus ritmos de vida,  
nas suas dinâmicas, na forma como se interage.*

*Luís Bettencourt<sup>v</sup>*

### 3.3. A área urbana

#### 3.3.1. Composição da área urbana

A área urbana de São Sebastião é composta hoje por 12 bairros (alguns com nomes de santos por sugestão dos moradores) e cerca de 110 mil habitantes.

Os bairros são: **Bairro Tradicional** – o núcleo inicial -, **Bairro Centro** – considerado o centro da cidade e onde está localizada a praça Tião Areia –, **Residencial Oeste**, **Bonsucesso** (lotes destinados a atividades para o desenvolvimento econômico), **São Bartolomeu**, **Morro Azul**, **Residencial do Bosque**, **Vila Nova**, **Bela Vista**, **São José**, **São Francisco** e **João Cândido**.

Próximo à poligonal urbana oficial da cidade, acoplada a ela, surgiram novos bairros que estão contemplados para regularização no PDOT/2009.

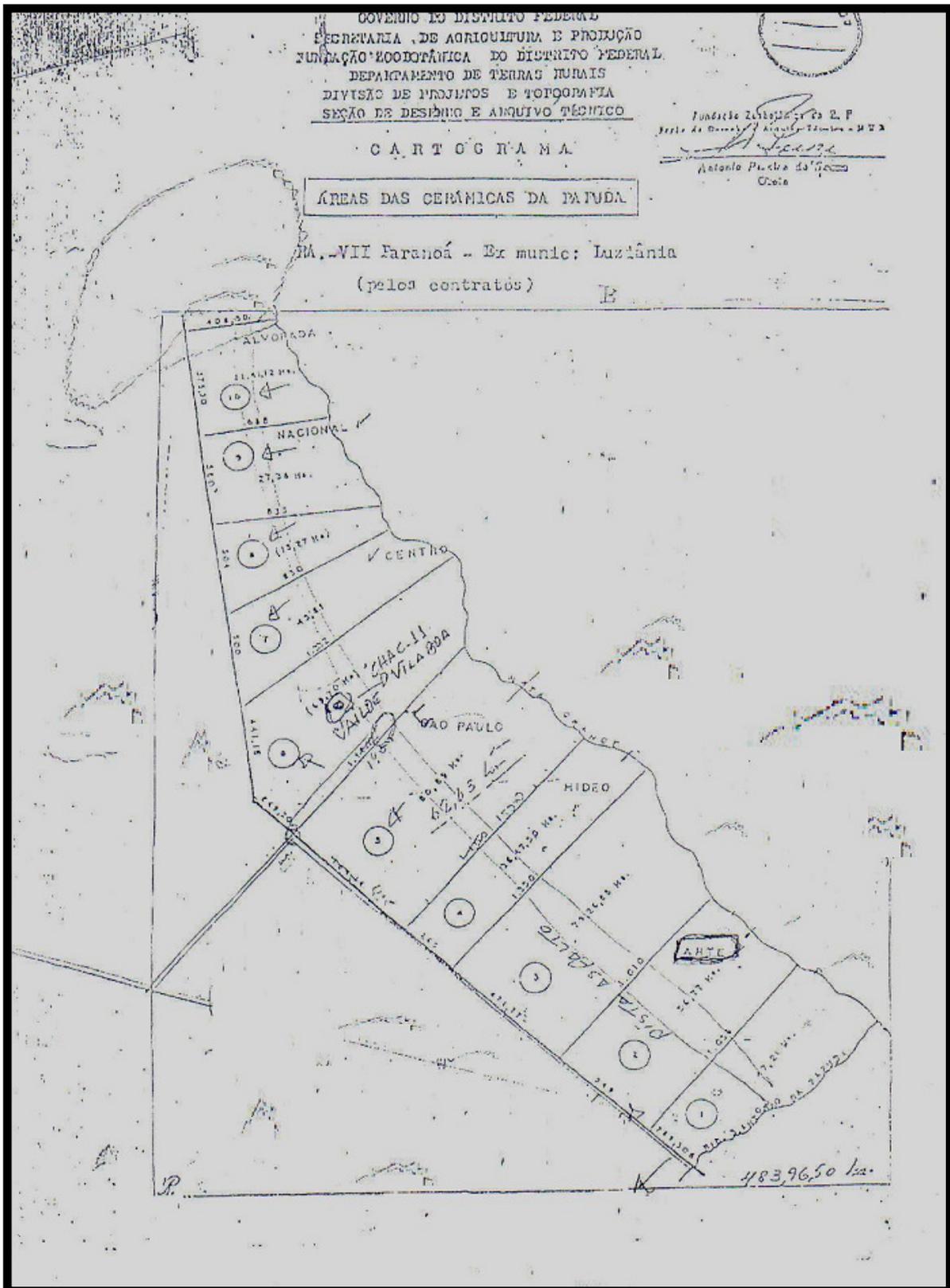
Do lado direito do córrego Mato Grande, além da **Vila do Boa** e da **Quadra 12 do Morro Azul**, que são aglomerações antigas, surgiram recentemente o **Morro da Cruz** e o **Residencial Vitória**.

Do lado esquerdo do córrego Mato Grande, outros assentamentos mais recentes de baixa renda também estão cogitados para serem regularizados: **Chácaras Itaipu**, **Mansões Braúna**, **Vila Vitória** e **Vivendas Del Rey**.

Os demais condomínios do lado esquerdo têm características de média e alta renda e serão inseridos na nova poligonal do Jardim Botânico.

Nos itens a seguir serão detalhados os bairros Tradicional, Centro, Quadra 12 do Morro Azul e Vila do Boa. Estes bairros guardam diferenciação em seu desenvolvimento e em sua história, o que os diferencia dos demais bairros da cidade.





**Ilustração 14** - Cartograma / Fundação Zoobotânica do DF.  
 As glebas foram numeradas de 01 a 10, partindo-se do ponto inferior direito ao ponto superior esquerdo.

Abaixo, foi realizada superposição do cartograma com o projeto da cidade. Pode-se perceber claramente a coincidência existente entre os limites de cada gleba e as antigas quadras residenciais. O ponto vermelho se refere aproximadamente à Praça Tião Areia, existente bem no meio do atual bairro Centro.

Como o Tião Areia residia em frente à praça, e por ser ele que iniciou os parcelamentos, a antiga numeração das quadras do núcleo original passou a ser seqüencial do centro da cidade para sua extremidade, respeitando o ponto referencial inicial da praça.



**Ilustração 15** - O parcelamento das glebas das Olarias, o bairro Tradicional e o bairro Centro. Os números 1 a 9 dizem respeito à numeração antiga das quadras do núcleo original.

Com o projeto urbano elaborado houve uma mudança no endereçamento dos bairros, por solicitação da própria comunidade que encontrava dificuldades em se localizar. As ruas passaram a ter números seqüenciados, ordenados de forma crescente da extremidade da cidade em direção ao centro, facilitando assim o referencial para deslocamento dos moradores atuais. A Praça Tião Areia passou a ser na Rua 48 e ainda hoje é considerada ponto central de São Sebastião.

### 3.3.3. A Quadra 12 do Morro Azul

De visual privilegiado, a quadra se localiza num dos pontos mais alto da cidade. Segundo seus moradores, por estar perto do céu azul e estar em ponto mais alto que o centro da cidade, veio o nome Morro Azul.

Esta quadra está localizada fora da poligonal urbana oficial da cidade e por isso não teve, ao longo do tempo, a atenção do governo no tocante à instalação de infra-estrutura urbana e de sua regularização. Água e Luz eram até pouco tempo atrás, retirados clandestinamente das redes oficiais e os serviços de correio e limpeza pública não atendiam ao local.

Em função da falta de infra-estrutura básica, a primeira epidemia da hantavirose ocorrida na cidade fez sua primeira vítima neste local. A população ali residente em sinal de protesto pela negligência a que era submetida e tomando a área como símbolo de suas reivindicações, fundou uma praça que é cuidada, tratada e mantida pelos próprios moradores, chamada de Praça Marinalva da Cruz, em homenagem à primeira vítima fatal do surto.

A associação de moradores, unida e mobilizada, em luta contínua, vem conseguindo paulatinamente as melhorias para o local, sendo a sua última grande conquista a inserção da quadra como área de regularização no PDOT/2009 para a fixação das habitações, dentro do futuro bairro Nacional. Com esta conquista, os moradores esperam, para breve, melhorias como rede de esgoto, endereçamento oficial, pavimentação e iluminação pública nas vias, entre outros aspectos de infra-estrutura urbana.



**Ilustração 16** - Aspectos da Quadra 12. Foto: Mara Araujo. 2008



**Ilustração 17** - Cidade vista do Morro Azul.  
Fotos Mara Araújo/2008.

### 3.3.4. A Vila do Boa

Vila do Boa é um bairro pouco afastado da cidade, ele mantém uma atmosfera rural e um aspecto bucólico, estando inserido em agradável área às margens do córrego Mato Grande. É vizinho da Cerâmica Nacional, olaria antiga ainda em funcionamento.

O nome do bairro é devido a um dos moradores mais antigos do local: Boaventura da Silva, um baiano de Barreiras que veio para Brasília em 1973, conforme informou sua antiga esposa, dona Senhorinha. Seu Boa foi um dos mais bem-sucedidos produtores de hortaliças nas décadas de 70 e 80 na antiga Agrovila São Sebastião. Desde então, bastante conhecido, virou referência: quem chegava ao local procurando um endereço, sempre encontrava alguém que respondia: “Lá no Boa”. Daí, o hábito fixou o nome.

Com o tempo, Seu Boa foi dividindo os 15 hectares comprados em sociedade com um parente e, quando se separou da dona Senhorinha, a área restante foi loteada entre os dez filhos, que, por sua vez, também parcelaram seu pedaço de chão, resultando num aglomerado de casas modestas, nas bordas de um morro à entrada de São Sebastião pela estrada do Sol<sup>20</sup>.

Dona Senhorinha continuou na casa onde nasceram quatro de seus filhos, enquanto Seu Boa passou alguns anos fora do Distrito Federal. Hoje, dona Senhorinha, após tanto tempo, é autoridade máxima no lugar, reconhecida como referência no bairro. Sete dos dez filhos de dona Senhorinha e seu Boa moram na vila. Além deles, netos, bisnetos, sobrinhos, primos, uma grande família rodeada de si mesma. Todos, portanto, se conhecem na vila de duas ruas principais e algumas ruelas transversais. Não há aquele que não cumprimente dona Senhorinha, peça-lhe informação sobre almoços e festas na paróquia, sobre preço de casas que estão à venda. Crianças e adolescentes pedem-lhe a bênção, sejam ou não parentes. "Não é parente, mas é quase", diz ela... (Anexo VIII - Correio Braziliense-2006).

Durante muitos anos este bairro esteve fora da poligonal urbana da cidade, e, em consequência, não contou com investimentos públicos de infra-estrutura. Com o PDOT/2009, a Vila do Boa foi incorporada no futuro bairro Nacional e, finalmente, poderá contar com a regularização das habitações ali existentes.

---

<sup>20</sup> A Estrada do Sol é a mais importante via que atravessa a Região Administrativa do Bairro Jardim Botânico, que é vizinha de São Sebastião e onde se localiza grande número de condomínios indicados para regularização pelo PDOT 2009.

### 3.3.5. Pontos referenciais da cidade



**Ilustração 18** - Praça Tião Areia, a primeira praça da cidade. Localizada no centro, oferece sombra a quem a procura. Foi reformada pela Administração Regional em 2008. Fotos: Mara Araújo/2008.



**Ilustração 19** - Praça La Bodeguita  
Tradicional ponto de encontro dos amigos às tardes. Localiza-se na Vila Nova. Foi reformada pela Administração Regional em 2008. Fotos: Mara Araújo/2008.



**Ilustração 20** - Praça Marinalva - Quadra 12 do Morro Azul  
Esta praça foi idealizada pelos moradores da quadra. A Administração Regional implantou um parquinho para as crianças em 2007. Fotos: Mara Araújo/ 2008.



**Ilustração 21** - Mirante e Cascata do Preá, localizados na entrada principal da cidade. A comunidade costuma comparecer ao “lual” mensal que já é tradicional neste local. Fotos: Mara Araújo/ 2008



**Ilustração 22** - Ginásio do São Francisco e Salão Multiuso. Foto Mara Araújo/ 2008



**Ilustração 23** - Cidade vista da DF 473. Fotos Mara Araújo/2008.

### 3.4. Dados socioeconômicos da cidade<sup>21</sup>

Ao longo do tempo, a característica da população foi mudando, apresentando diferenças daquela comunidade que iniciou a história da cidade.

Um aspecto interessante que vale destacar sobre a característica das habitações é que, desde o início da cidade, elas eram construídas em alvenaria, utilizando tijolos da região. A comunidade nunca aceitou a construção de barracos em madeira. E esta restrição persiste até hoje com grande controle da própria população local, tanto que, dos domicílios existentes, pode ser constatado somente cerca de 1% de barracos em madeira, que se localizam em invasões mais recentes no entorno da cidade.

Por muito tempo, São Sebastião foi apelidada de “cidade do barro”, pela característica das casas em tijolos sem acabamento, o que conferia à paisagem, quando se chegava pela entrada principal, a cor avermelhada de barro.



**Ilustração 24** – Vista da entrada principal da cidade. Foto: Administração Regional de São Sebastião - 1997

---

<sup>21</sup> Dados retirados da Coletânea de informações socioeconômicas – RA XIV – São Sebastião – CODEPLAN - 2007

### 3.4.1. Dados gerais<sup>22</sup>

O tempo de moradia da população na cidade se divide em 7,3% com mais de 30 anos, 10,5% de 20 a 29 anos, 37,8% de 10 a 19 anos.

Das residências, 52% são próprias e 48% são cedidas ou alugadas. A renda média por domicílio situa-se na faixa de 5,2 salários mínimos<sup>23</sup>.

Quanto ao grau de instrução, 41,1 % possuem o primeiro grau incompleto, 9,3 % o primeiro grau completo, 18,5 % o segundo grau completo. Somente 2,4 % das pessoas são analfabetas e 2,1% sabem ler e escrever.

Com relação à ocupação, a natureza das atividades mudou: de trabalhadores da construção civil, característica inicial da população, hoje existem apenas 3,6 % de pessoas nesta profissão. As demais atividades estão entre comércio, servidores públicos federais e distritais, serviços domésticos (10,1 %) e prestação de serviços em geral.

### 3.4.2. A área rural

São Sebastião tem uma grande área rural que é tão privilegiada em natureza quanto sua área urbana, contando inclusive com ótimos empreendimentos voltados para o turismo rural. A produção agrícola ali praticada também tem seu destaque no contexto do DF. Podemos citar como produção mais significativa (PDAD 2004) <sup>24</sup>:

- Cultura temporária – responsável por cerca de 1% da produção do DF:
  - Produção de feijão = 1.932,60 toneladas (674,50 hectares);
  - Produção de milho = 5.866,60 toneladas (977,00 hectares);
  - Batatas = 2.067,00 toneladas (78 hectares);
  - Milho verde = 3.920,00 toneladas (288 hectares);
  - Tomate = 165,30 toneladas (3,7 hectares);
- Cultura permanente – responsável por cerca de 1% da produção do DF:
  - Manga = 717,36 toneladas (170,80 hectares);
  - Banana = 140,80 toneladas (8,8 hectares);

---

<sup>22</sup> Coletânea de informações socioeconômicas – RA XIV – São Sebastião – CODEPLAN – 2007

<sup>23</sup> PDAD – Pesquisa de amostragem domiciliar/2004 – CODEPLAN.

<sup>24</sup> Idem.

- Produção de carne
  - Bovina = 507.194 kg –11,15 % do DF;
  - Suína = 184.020 kg –1,78 % do DF;
  - Caprina – cerca de 6% do DF;
  - Ave = cerca de 2% do DF.
- Produção de leite = 8,06 % da produção do DF;
- Produção de ovos = 0,21 % da produção do DF

### **3.5. Fragilidades ambientais existentes**

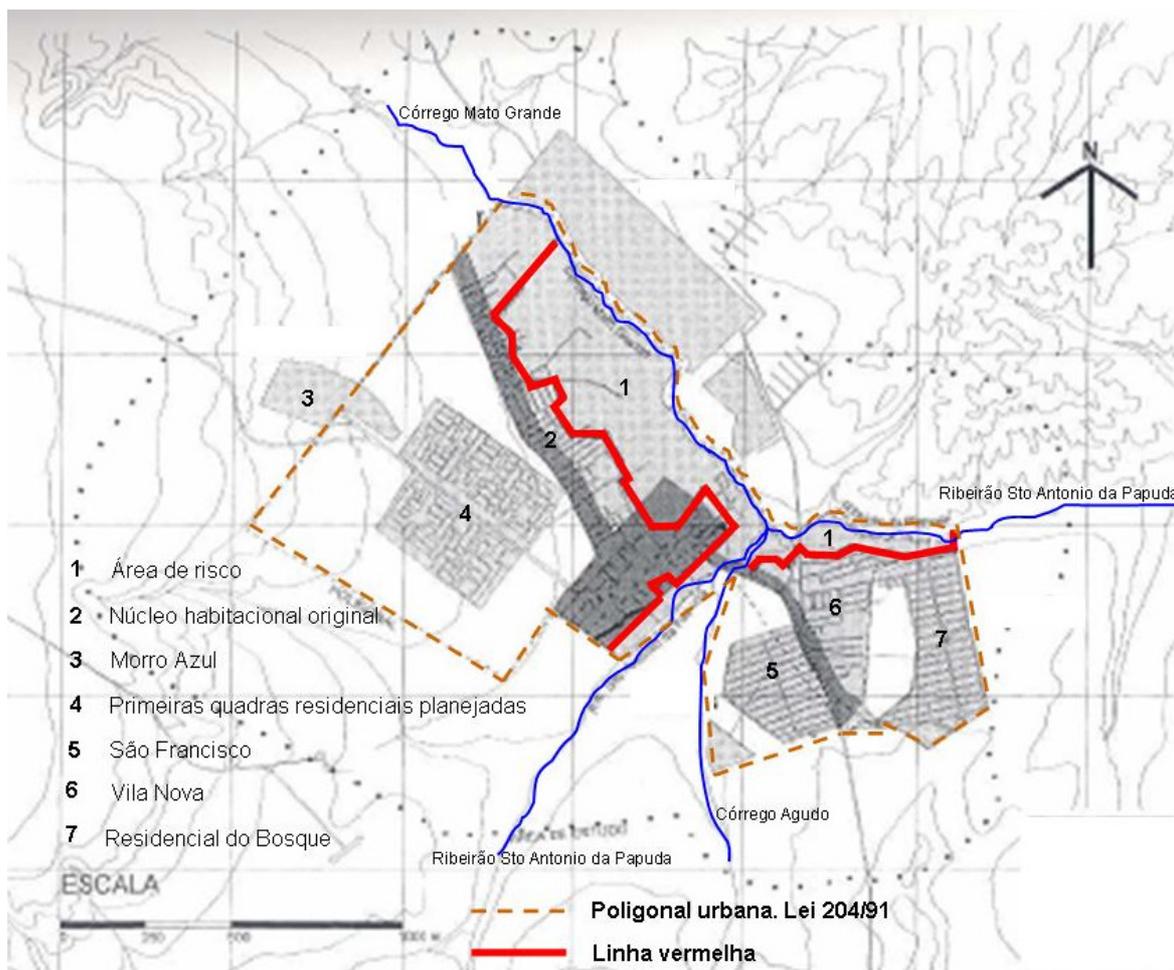
#### **3.5.1. ARIE do córrego Mato Grande**

Quando o Governo do DF editou a Lei 204/91, que autorizava a fixação da população dentro de uma poligonal definida, a Defesa Civil do DF se preocupou com a falta de parâmetros para nortear esta fixação, devido às ocorrências que atendia na cidade e de observações, controle e estudos que vinha realizando na área desde o ano de 1988.

Aquele órgão elaborou um relatório consolidando estas observações, apontando ameaças, vulnerabilidades, risco de inundação e desabamentos para as residências localizadas ao longo dos córregos Mato Grande e Santo Antônio da Papuda. Neste relatório, era apresentado um mapa com a definição de uma linha vermelha, que serviria de limite para a retirada das edificações ao longo dos córregos.

O relatório foi entregue em 1992 ao Governo do DF solicitando providências no tocante à remoção das famílias localizadas nestas áreas de risco. Durante vários anos, a área entre a linha vermelha e o córrego Mato Grande foi conhecida como “Área de Risco” e a “linha vermelha” foi objeto de estudos e observações.

Nessa época, o núcleo habitacional original estava consolidado e os atuais bairros do Morro Azul, São Francisco, Vila Nova e Residencial do Bosque já haviam sido parcelados por particulares, estavam, aos poucos, sendo vendidos e contavam com uma vigilância de seus loteadores, inibindo invasões.



**Ilustração 25** - Demarcação da Linha Vermelha. Fonte: EIA/RIMA - TCI/1994

Na década de 1990, foram elaborados pelo governo os projetos das primeiras quadras residenciais para receber a população removida da área de risco.

A área de risco despertou então a atenção de pessoas que, interessadas em obter lotes do governo de forma fácil, uma vez que havia orientação da Defesa Civil para a retirada dos moradores daquele local, invadiam a área sistematicamente, exigindo do governo ações e operações de remoção destes invasores.

A falta de uma fiscalização ostensiva, a atração pelos lotes do governo que apresentavam infra-estrutura básica e tamanho considerável em relação ao espaço ocupado anteriormente, o fato de os loteadores particulares inibirem invasões em seus loteamentos e a política existente de distribuição gratuita de lotes que via na área um potencial de investimento eleitoral foram fatores que contribuíram para um período conturbado de invasões.

Como consequência, houve um aumento dos problemas ambientais na área de risco, motivado por aberturas de poços para captação de água, abertura de fossas, desmatamentos, deposição de lixo sem critérios e continuidade de olarias sem fiscalização ou licenciamento, entre outros fatores.

Somente em 2004 é que esta tradição de invasões na área contou com um instrumento de inibição: foi editado o Decreto 25.067, em setembro, que dispôs sobre a criação da Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE – do córrego Mato Grande, exatamente nesta área, considerando como limites da poligonal a linha vermelha e os cursos dos córregos.

Atualmente, alguns órgãos ambientais responsáveis e gestores pela Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE – do córrego Mato Grande, em parceria com a Administração Regional da cidade, mantêm uma vigilância sobre o local e estão realizando estudos para a recuperação da área com vistas a posterior disponibilização para usufruto da população.

Algumas olarias ainda se mantêm em funcionamento no local, todas sem licenciamento ambiental para esta atividade, sendo alvo também de estudos por estes órgãos.

Nesta área, ainda existem cerca de 20 chacareiros residentes, que aguardam o Plano de Manejo do Parque com a esperança de serem fixados no local. Estes chacareiros formam uma associação forte, também de pioneiros da cidade. Resistentes a abandonar o local e mobilizados em torno de uma possível fixação, conseguiram a inclusão no decreto de criação da ARIE de um artigo que favorece uma provável concessão de uso para o exercício de atividades compatíveis com a lei ambiental.

Apesar de ter sido, ao longo do tempo, alvo de exploração do solo para retirada de madeiras e argila para as olarias e de retirada de cobertura vegetal para instalação das invasões, a área guarda ainda trechos de muita beleza e massas de vegetação ainda preservada.

Alguns equipamentos urbanos para a população foram instalados como estratégia, numa tentativa de educar a população para sua preservação.



**Ilustração 26** - Aspectos da ARIE do Mato Grande. Foto: Mara Araújo/2008.

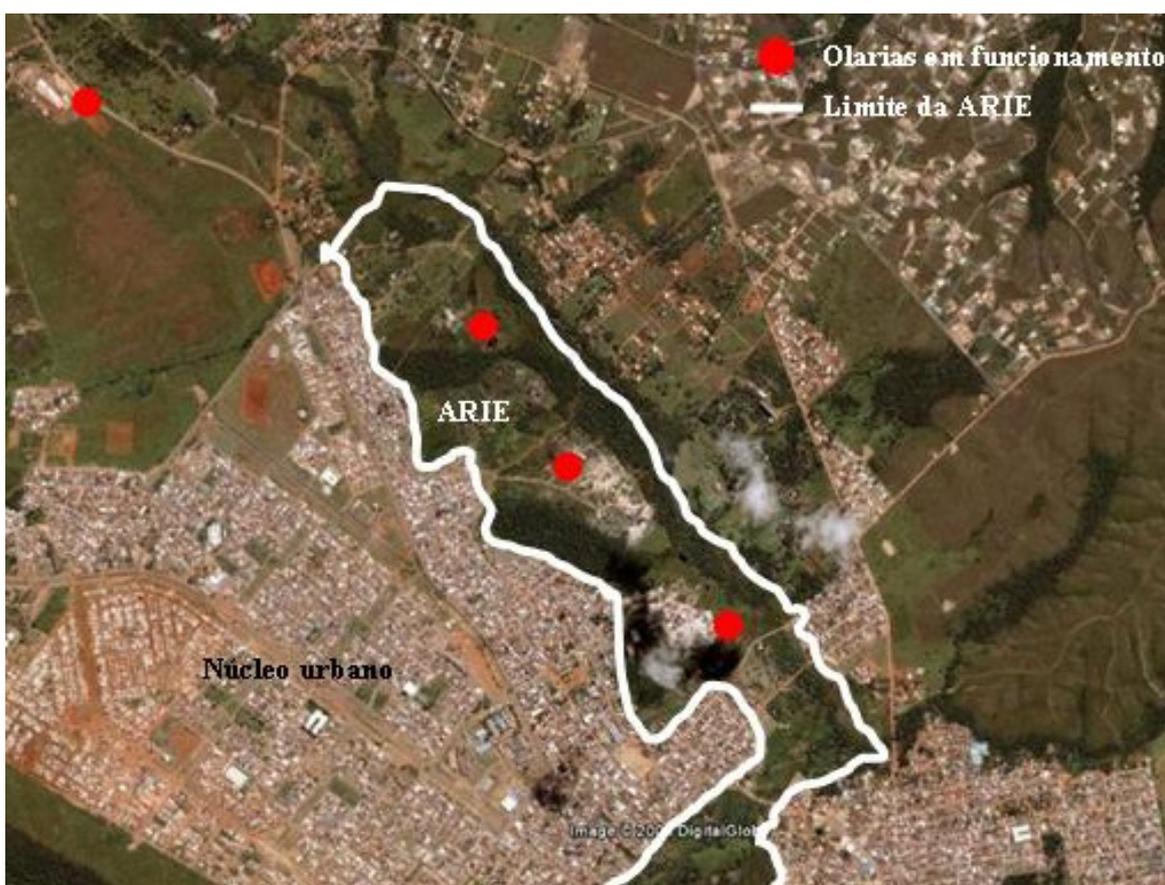
### **3.5.2. As olarias remanescentes**

Mesmo com uma fiscalização mais eficiente e continuada ainda hoje existem algumas olarias em operação na cidade que utilizam materiais retirados da área onde se instalam, mas nenhuma delas conta com licenciamento ambiental válido.

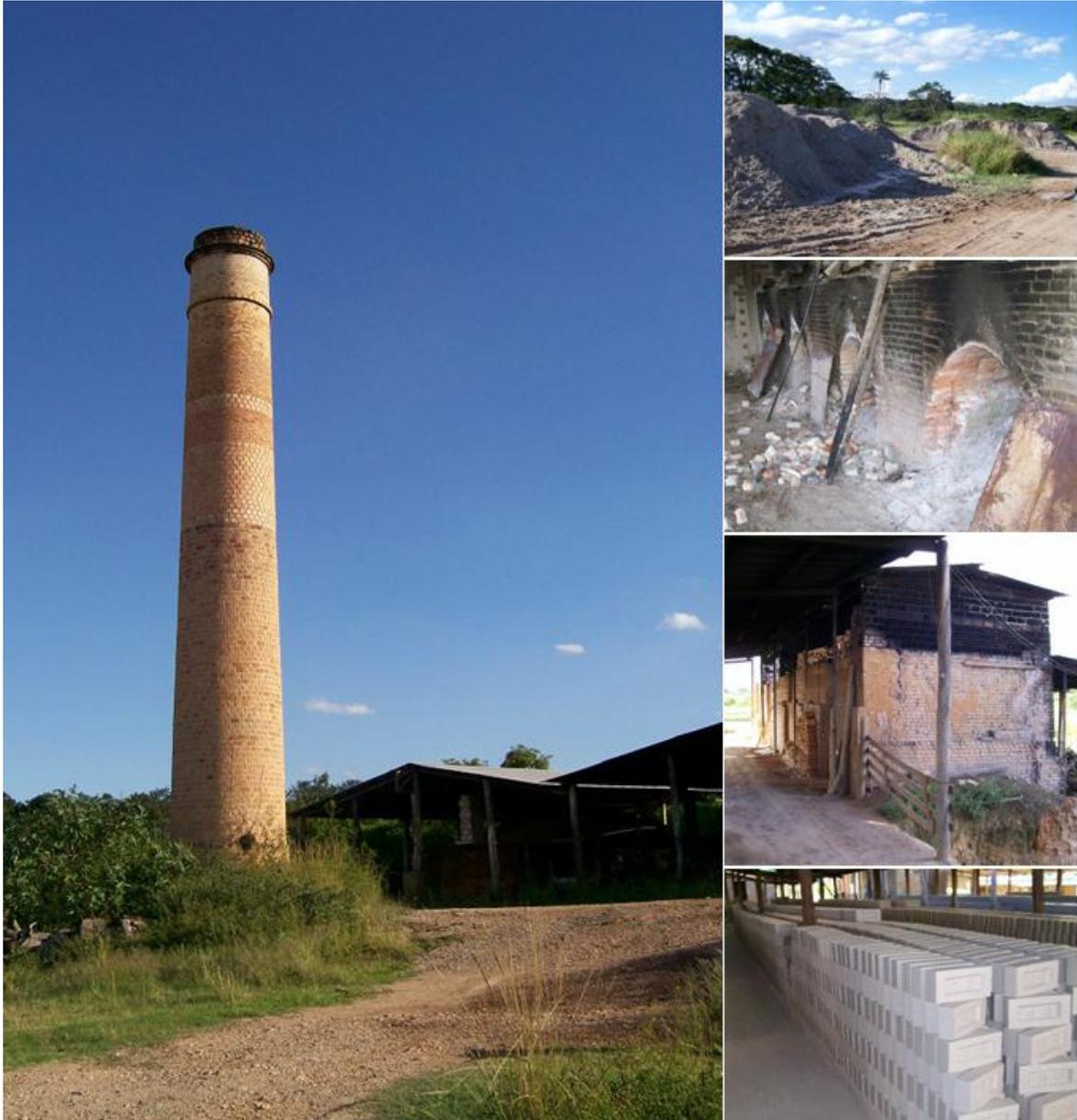
Ao analisarmos os parâmetros de controle que o órgão ambiental dispõe nos licenciamentos, é possível verificarmos que nenhuma das olarias existentes teria condições de cumprir estes itens. Mesmo assim, até o momento não foi expedida uma ordem de interdição que cesse o funcionamento dessas olarias, permanecendo todas em plena atividade. Além da retirada de matéria prima para a fabricação dos tijolos, elas ainda contribuem para um desmatamento para a geração de energia dos fornos destinados à queima dos tijolos.

Até o momento, não foi realizado pelos órgãos ambientais um plano de recuperação das áreas degradadas pela exploração de argila e desmatamento, nem um plano de manejo para a ARIE.

Abaixo, temos a localização das olarias que ainda estão em operação, sendo que três delas se encontram dentro da ARIE do córrego Mato Grande.



**Ilustração 27** – Olarias remanescentes no núcleo urbano. Fonte: Google Earth 2009.



**Ilustração 28** - Olaria comercial em funcionamento. Fases da feitura dos tijolos. Foto: Mara Araújo/2008.



**Ilustração 29** - Olaria artesanal. Utilização de tração animal para amassar o barro. Foto: Mara Araújo/2008.

### 3.5.3. A olaria recuperada

Uma área destinada anteriormente a uma olaria, adquirida por um particular, localizada do lado esquerdo do córrego Mato Grande, foi totalmente recuperada, transformando o local num *oásis*<sup>25</sup>, mostrando que existe possibilidade de reversão das condições das áreas remanescentes das olarias.

No antigo local de retirada de argila para a feitura dos tijolos, foi feito um trabalho de movimentação de terras e um represamento da água do córrego. Foram criadas várias lagoas que se comunicam entre si, onde há um criatório de peixes destinado à pesca esportiva. Além disso, grande parte da área foi destinada a reflorestamento, onde funciona ainda um viveiro de plantas para atividade comercial.



**Ilustração 30** – Olaria recuperada. À direita se percebe a área de olaria já recuperada. No local funciona uma empresa de pesca e lazer. Fonte:Google Earth 2009.

Com a experiência realizada por esta empresa, é possível verificar que há possibilidade de reversão das condições de degradação existentes ao longo do córrego, bastando, para isso, serem realizados estudos sérios, investimentos e vontade política, uma vez que se trata de área pública.

<sup>25</sup> Projeto de recuperação de área degradada realizado por uma empresa de pesca e lazer.

## Capítulo 4 - Estudos e projetos

\*

*O ato de planejar uma cidade não deve ser um ato técnico, isolado,  
ato de impor um projeto aos seus usuários, mas deve sim,  
se constituir também em ato político, dialógico,  
de construção e realização de uma vontade coletiva de superação,  
de humanização e de convivência profunda com a cidade.*

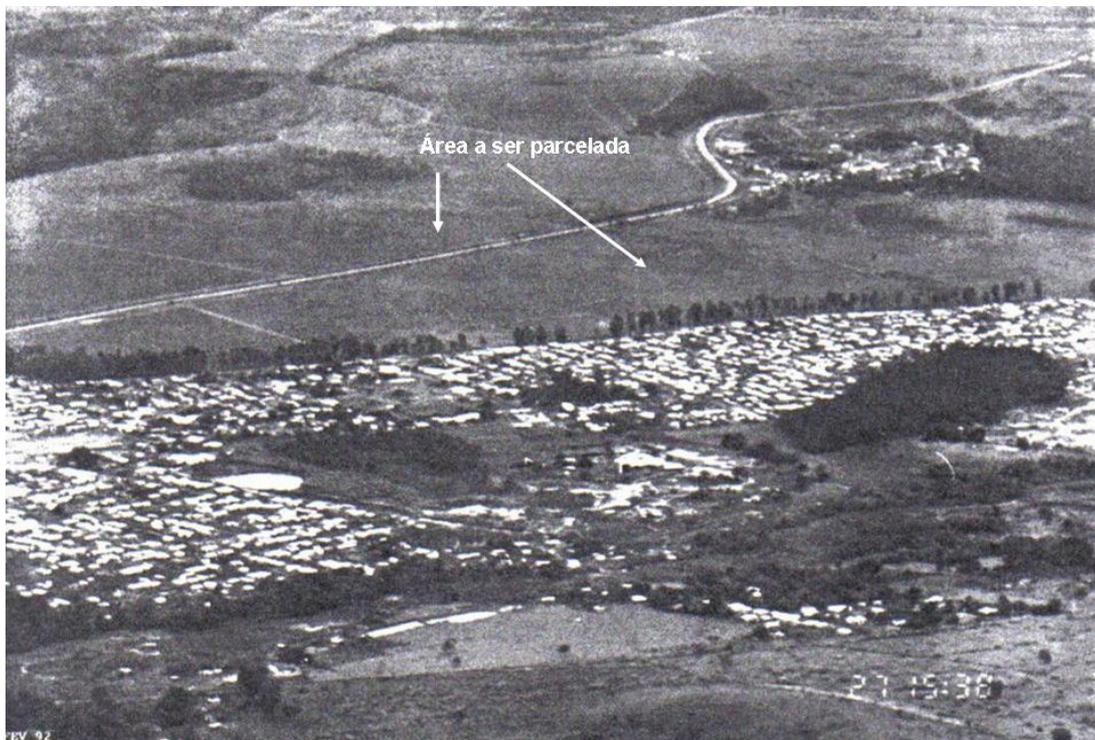
*César Góis.*

## 4.1. Apresentação

Por ser vista como invasão, até 1991 nenhuma ação governamental, sob o ponto de vista de planejamento, foi empreendida na Agrovila São Sebastião.

As ações públicas até então, por intervenção e luta das lideranças comunitárias, restringiam-se à liberação de poucas benfeitorias, como instalação de chafarizes de água potável, energia elétrica em alguns pontos, telefones públicos e algumas linhas de transporte.

Conforme visto anteriormente, somente em fins de 1991 o governo editou a Lei nº. 204, que autorizava a fixação da população local. Em abril de 1992, o IPDF<sup>26</sup> iniciou o processo de análise de condições existentes na cidade e a viabilidade legal da fixação, tomando como parâmetros aqueles constantes na Lei 204 e as recomendações do relatório da Defesa Civil. Foram estudadas alternativas técnicas possíveis para a ocupação urbana, onde grande parte da área que se encontrava livre era anteriormente destinada a reflorestamento pela antiga PROFLORA<sup>27</sup>.



**Ilustração 31** - Vista aérea de São Sebastião. Pode ser vista a área proposta para nova ocupação urbana. Fevereiro de 1992. Fonte: Arquivo Público – DF.

<sup>26</sup> IPDF - Antigo Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do DF.

<sup>27</sup> PROFLORA - Antiga Companhia de Florestamento e Reflorestamento do DF.

## 4.2. Projetos e estudos para a área

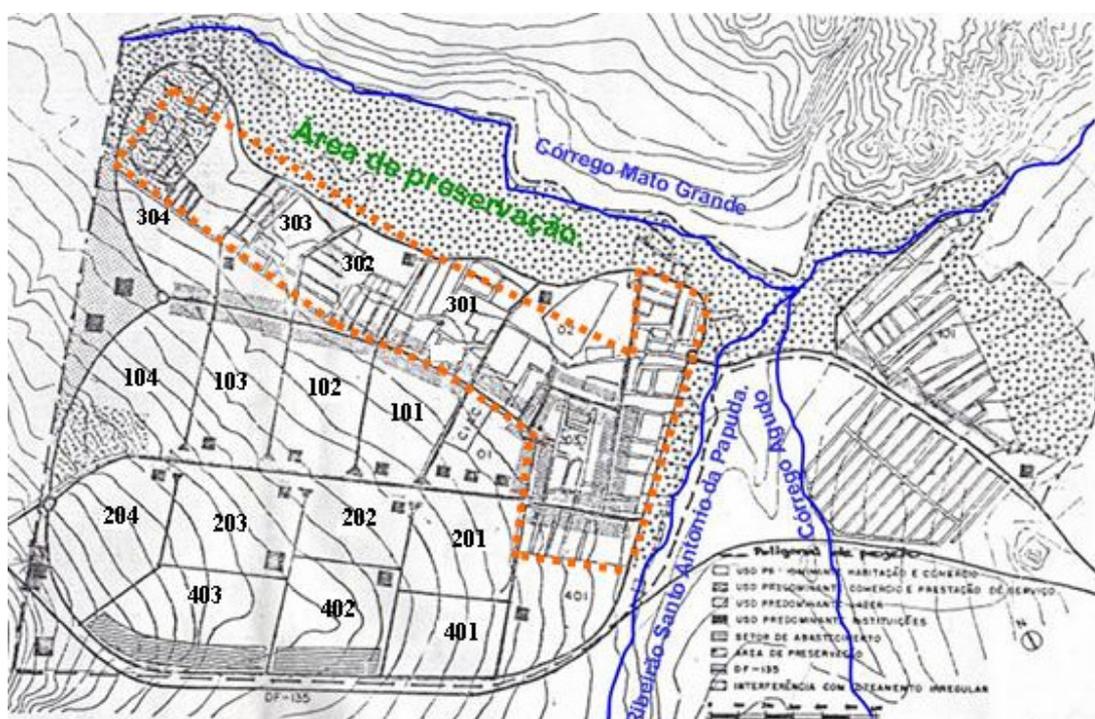
A seguir, de forma cronológica, serão apresentados os estudos realizados para a cidade.

### 4.2.1. O primeiro projeto

Foi elaborado em 1992 o Plano de Ocupação para São Sebastião e colocado à disposição da população e dos órgãos competentes do governo em 1993 para avaliação e sugestões.

Este estudo apresentava como pontos principais:

- O respeito ao núcleo urbano surgido espontaneamente (quadras 300);
- A criação de várias quadras residenciais (quadras 100, 200 e 400) para a remoção da população localizada em áreas de riscos ou localizada em áreas de preservação ambiental, bem como para distribuição pelo Programa Habitacional do Governo;
- A criação de áreas de preservação ambiental, localizadas ao longo do Córrego Mato Grande e Ribeirão Santo Antônio da Papuda, como artifício para reversão do quadro de degradação da área em função de desmatamento indiscriminado e da exploração de matéria prima para as olarias.

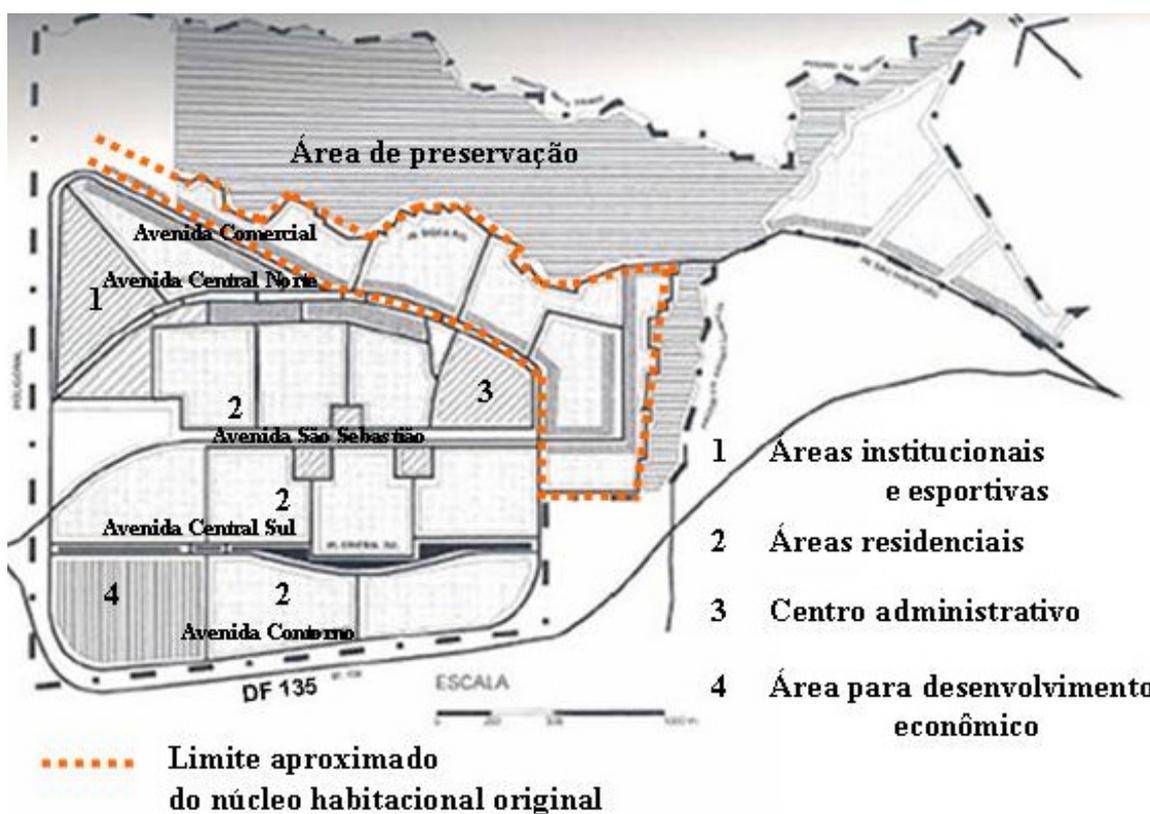


..... Limite aproximado do núcleo habitacional original

**Ilustração 32** - Estudo Preliminar- Plano de Ocupação para São Sebastião. 1993.  
Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

#### 4.2.2. O segundo projeto

Para servir de subsídio à contratação do EIA/RIMA para a cidade, em 1993 o plano de ocupação foi revisto. Algumas modificações foram introduzidas destacando-se aí a modificação das quadras 400 com a realocação da quadra destinada ao setor econômico (ADE<sup>28</sup>), o deslocamento da DF 135<sup>29</sup> para os limites da cidade e a estruturação de duas avenidas longitudinais, Comercial Norte e Comercial Sul, concorrentes à Avenida Comercial e Avenida São Sebastião existentes.



**Ilustração 33** - Revisão do Estudo Preliminar/1994.  
Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Colocada à disposição para avaliação e sugestões, esta segunda proposta foi rejeitada pela comunidade, que solicitou, entre outros aspectos, o retorno da ADE para o limite da poligonal para que servisse de zona tampão entre a cidade e o presídio.

Para o núcleo habitacional original, foi solicitado que o endereçamento fosse fixado com numeração de ruas e não dividido em quadras, para garantir uma característica de cidade de interior.

<sup>28</sup> - ADE - Área de Desenvolvimento Econômico

<sup>29</sup> - DF – Rodovia Estadual. Nomenclatura utilizada pelo Departamento de Estradas de Rodagem do DF



A operação de remoção da população foi realizada de forma desordenada, lenta, sem controle das famílias que saíam da área e, também, sem controle de lotes vendidos ou alugados no novo assentamento, tendo como resultado mais invasões sem que houvesse nenhuma ação repressiva por parte do governo.

Com esse contexto, foi iniciado o estudo de impacto ambiental para a cidade, para que fosse dado prosseguimento à regularização da cidade.

#### **4.2.3. EIA/RIMA – Estudo de Impacto Ambiental e seu Relatório**

A Constituição Federal estabelece que, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, é necessária a elaboração de estudo prévio de impacto ambiental.

De igual modo, a Lei Federal 6938/81 definiu a avaliação de impacto ambiental como um dos instrumentos da política nacional de meio ambiente com vistas à preservação da qualidade do meio ambiente e do equilíbrio ecológico.

O CONAMA, por meio da Resolução nº. 001/86, regulamentou esse artigo da CF e estabeleceu, em seu Artigo 2º, a necessidade de elaboração de estudo prévio de impacto ambiental – EIA - e respectivo relatório de impacto ambiental/RIMA, o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente.

Esses estudos devem ser submetidos à aprovação dos órgãos competentes para só então terem sua licença de instalação expedida.

O EIA compreende o detalhamento técnico-científico associado aos meios físico, biótico e antrópico, à inserção do empreendimento em uma região, aos impactos provocados, às medidas necessárias e aos programas ambientais correspondentes.

O RIMA reflete as conclusões do EIA e é um documento elaborado a partir do EIA, mas que apresenta uma abrangência menor, podendo ser considerado um resumo deste último.

Este estudo tem, basicamente, os seguintes objetivos:

- a) Avaliar a viabilidade ambiental do empreendimento e fornecer subsídios para o seu licenciamento (LP) junto ao órgão ambiental competente;

- b) Complementar e ordenar uma base de dados temáticos sobre a região onde se inserem as obras propostas;
- c) Permitir, através de métodos e técnicas de identificação/avaliação de impactos, o conhecimento e o grau de transformação que a região sofrerá com a introdução das obras propostas, como agente modificador;
- d) Estabelecer programas que visem prevenir, mitigar e/ou compensar os impactos negativos e reforçar os positivos, promovendo, na medida do possível, a inserção regional das obras propostas;
- e) Caracterizar a qualidade ambiental atual e futura da Área de Influência;
- f) Definir os programas de acompanhamento/monitoramento que deverão ser iniciados e/ou continuados durante e/ou após a implantação do empreendimento.

O EIA/RIMA da cidade de São Sebastião foi contratado pela TERRACAP em 1994 para análise da viabilidade ambiental de fixação definitiva do núcleo urbano existente, com um raio de abrangência de 1 km em volta da poligonal urbana.

Toda a área remanescente, os condomínios existentes ao longo da DF 001, os parcelamentos irregulares de chácaras existentes dentro da RA e fora da poligonal urbana não foram abordados neste estudo de forma conveniente e não faziam parte do escopo técnico contratado. Entre várias diretrizes, o EIA/RIMA apontou a necessidade de contenção do aumento populacional, sugerindo ações drásticas no controle à invasão e parcelamento indiscriminado do solo.

À época, a área de estudo englobava 501 ha., e a população estaria por volta de 35.000 habitantes. Com a contratação deste estudo, a população subiu em curto prazo para cerca de 44.000 habitantes. A composição média familiar era de 5,5 habitantes por família, com faixa de renda baixa e média baixa. A área de risco, sujeita a desmoronamentos e inundações, que se localizava ao longo dos córregos Mata Grande e Ribeirão Santo Antônio da Papuda, que, conforme dito anteriormente, seria destinada à área de preservação, foi um ponto primordial a ser focado nos estudos.

É importante ressaltar que este EIA/RIMA estudava somente a fixação da área urbana, o centro da Região Administrativa, com um raio de abrangência de 1 km em volta da poligonal urbana. O restante da área da Região administrativa não estava sendo avaliado.

Analisando o EIA/RIMA, é possível verificar que as correlações de uso do solo pela população e o impacto advindo desta ocupação foram convenientemente enfocadas no estudo. Existiu toda uma preocupação em levantar e analisar as necessidades da população, sua demanda e a oferta de serviços necessários e existentes.

As variáveis ambientais também foram analisadas corretamente: o uso indiscriminado da mata ciliar às margens dos córregos existentes e o uso abusivo da extração de material para as olarias existentes à época foi preocupação recorrente no estudo.

Analisou-se também o impacto da fixação, tendo em conta ser a área localizada em local de manancial para distribuição futura de água para todo o DF.

Por se tratar de assentamento ocorrido inicialmente de forma espontânea, houve grande preocupação com as características urbanas, tanto as existentes desde os primórdios da cidade, como as planejadas em início de implantação à época. A paisagem urbana, a paisagem rural e a paisagem natural foram estudadas separadamente, particularizando-se estes três aspectos, por ser observado o choque provocado pela ocupação urbana na área de estudo.

No estudo, foi observado que a qualificação do urbano - com manifestação de arquitetura vernacular, apresentada com edificações, em sua maioria, inacabadas, desfavorecendo a imagem urbana - não se constituía em aglomerações com interesse paisagístico, com ausência de marcos referenciais de valor. Em contraponto, encontravam-se áreas de grande beleza e exuberância naturais, como a área rural imediatamente ligada à poligonal urbana da cidade.

A área rural era constituída por chácaras, campos e pastagens que se acomodavam nas encostas existentes, amenizando então a imagem inóspita existente no urbano. Existiam loteamentos clandestinos, agregados externamente à poligonal, apresentando complicados problemas fundiários.

Foi observado ainda que a área natural existente apresentava resultados negativos, associados à ação do urbano, onde os “córregos e matas de galeria perdiam a exuberância natural, apresentando-se subjugados e degradados pelo avanço da cidade”.

O estudo analisou a possibilidade de ser feita expansão da área urbana.

Esta expansão seria destinada, primeiramente, ao assentamento de população residente em área de risco de inundação, que apresentava possibilidade de contrair e disseminar doenças e epidemias com impacto em sua qualidade de vida e, em segundo lugar, à necessidade de preservação da área que era à época local de grande manancial para futuro abastecimento de água para todo o DF.

Ficou concluído que não existiam empecilhos técnicos para o abastecimento d'água para a cidade, porém os custos per capita estavam altos, acima da média considerada razoável.

Outra sugestão apontada no estudo se referia à rede de água e esgoto: aconselhava-se não implantar a ligação de rede de água nos domicílios sem a correspondente rede de esgoto com respectivos tratamentos e destino final, sugerindo, inclusive, as formas mais adequadas.

O estudo analisou também questões de relevante interesse: criação de áreas de preservação de meio ambiente, preservação de córregos e matas, viabilidade de continuidade das olarias, setorização do uso do solo, consolidação de pontos focais de lazer, comércio e outras atividades, realocação da DF 135 para evitar o seccionamento da área urbana, manutenção de baixa densidade habitacional e a resolução das questões fundiárias existentes.

A caracterização da qualidade ambiental futura da área da cidade de São Sebastião baseou-se em duas hipóteses, sendo a primeira a fixação da cidade com remanejamento da população localizada nesta área de fragilidade ambiental e uma eventual realocação de toda a área urbana para local mais adequado. A hipótese que foi acatada foi a de sua fixação.

As recomendações mais significativas que constavam daquele estudo foram:

- Controle, fiscalização constante e cadastramento de pessoas que vivem em áreas irregulares, para controle do aumento populacional;
- Elaboração em caráter de urgência do projeto de drenagem;
- Implantação de sistema de esgotamento sanitário;
- Instalação de sistema de tratamento e destinação final de esgotos;
- Direcionamento correto de águas pluviais;

- Revisão da necessidade de instalação de equipamentos urbanos, levando-se em conta a população real dentro da RA e não somente na poligonal urbana;
- Manutenção de áreas ambientais monitoradas e em ações de recuperação bem como proteção permanente sobre flora e fauna;
- Realocação da DF 135 para o limite externo da RA, retirando-a da área urbana;
- Regularização da cidade com competente registro em cartório.

Essas recomendações refletiam os principais aspectos a serem enfocados e observados para um correto controle do desenvolvimento da cidade e uma gestão integrada do território.

Caso tivessem sido levadas a efeito ao longo do tempo, hoje a ocupação da área urbana não apresentaria tantos problemas, como alta densidade populacional, baixa quantidade de área verde pública livre, falta de áreas para destinação de lotes institucionais de uso público e comunitário entre outros.

#### **4.2.4. Rezoneamento da APA de São Bartolomeu**

Em 1996 foi realizado o Rezoneamento Ambiental da Área de Proteção Ambiental da bacia do Rio São Bartolomeu por meio da Lei nº 1.149 de 11/07/96.

Este rezoneamento faria a revisão das diretrizes preconizadas no Decreto Nº 88.940, de 07 de novembro de 1983, no que dizia respeito à Bacia do Rio São Bartolomeu e teve como base a perspectiva da construção de dois lagos, conforme preconizava o Plano Diretor de Água e Esgoto existente à época.

Na lei do rezoneamento, foram definidas as atividades permitidas, restritas ou proibidas para a APA da bacia do rio São Bartolomeu, associados aos seguintes usos do solo:

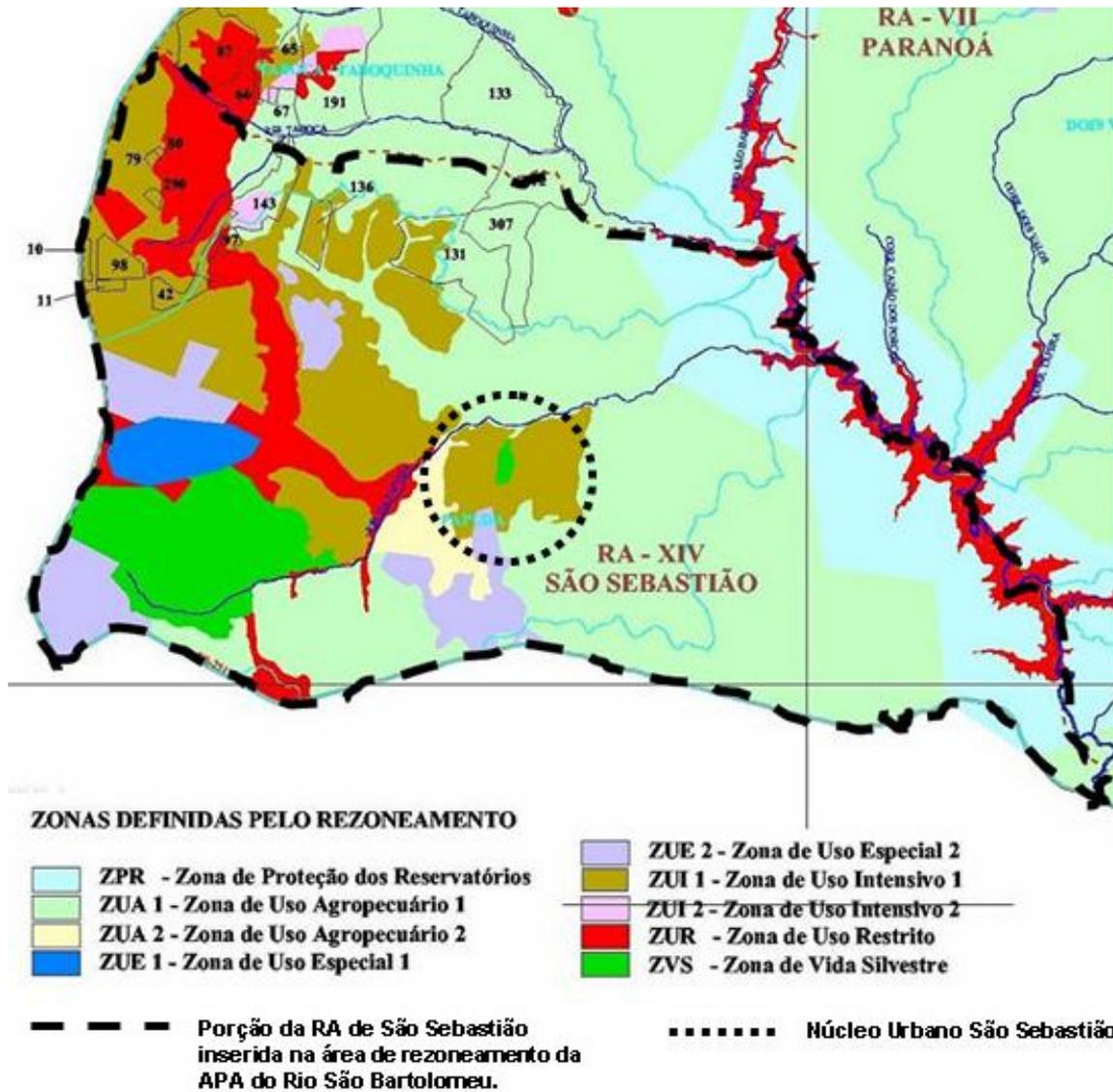
- de conservação - que tem como objeto conservar e proteger os ecossistemas naturais;
- de conservação de pastagens nativas - que se destina ao suporte da pecuária extensiva com a utilização de pastagens naturais;
- para agropecuária extensiva - que se destina à produção em pequena escala, para comercialização;

- para agricultura intensiva - que se destina à produção em grande escala, para comercialização;
- para silvicultura - que compreende a cultura de espécies autóctones ou exóticas de porte arbóreo, destinada à comercialização;
- para uso urbano - que se caracteriza pela concentração de população em áreas que dispõem de infra-estrutura ou atividades de apoio;
- para empreendimentos localizados - que correspondem a diversas tipologias de uso do solo, cuja implementação se dá de forma localizada, isolada, sob licenciamento ambiental, sujeitas a estudo de impacto ambiental a critério do IEMA/SEMATEC, as quais se classificam nas seguintes categorias, desde que compatíveis com as zonas em que se inserem: industrial, comercial, institucional, prestação de serviços, extrativismos mineral e rural - destinadas, entre outros usos, à produção intensiva de animais e de preservação que se caracteriza pela proibição de atividades que importem alteração da biota.

As zonas que foram definidas no rezoneamento da APA são:

- Zona de Vida Silvestre - **ZVS**, que correspondia às áreas onde a proteção é essencial tanto para a sobrevivência de espécies de fauna e da flora da biota regional como para os biótopos raros de significado regional, nacional e internacional, nas quais se permitem usos para preservação e conservação.
- Zona de Uso Intensivo – **ZUI**, que coincidia com a ocupação urbana existente à época e que corresponde às parcelas dos sistemas de terra ST1 e STF destinado à utilização para fins urbanos. Ficaram incluídos nesta categoria os parcelamentos do solo com finalidade urbana, em tramitação na data de publicação da Lei.
- Zona de Uso Especial 1 - **ZUE 1**, correspondia às poligonais de proteção hídrica das captações de água sob a supervisão da Companhia de Água e Esgotos de Brasília - CAESB, de acordo com o Decreto nº 12.960/1990.
- Zona de Uso Especial 2 - **ZUE 2**, correspondia às áreas de florestamento e fruticultura remanescentes de projetos implantados pela PROFLORA S.A. - Florestamento e Reflorestamento, constituindo manchas de interesse especial para proteção.

- Zona de Uso Agropecuário 1 - **ZUA1**, que correspondia aos sistemas de terra ST4 e ST5, que apresentavam ecossistemas mais frágeis e conservados.
- Zona de Uso Agropecuário 2 - **ZUA 2**, correspondia às parcelas dos sistemas de terra ST1, ST2 e ST3, nas quais se permitiam os usos para conservação; conservação de pastagem nativa; silvicultura; agropecuária extensiva; agricultura intensiva; empreendimentos localizados, das categorias comercial, institucional, de prestação de serviços, extrativismo mineral e rural.
- Zona de Uso Restrito - **ZUR**, ao longo do rio São Bartolomeu, que correspondia às áreas a serem inundadas por reservatórios e às bordas das chapadas e encostas onde se encontravam remanescentes de vegetação nativa, com interesse para recarga de lençóis freáticos, proteção das bordas e encostas e manutenção de estoques genéticos. Os usos permitidos nesta zona foram: conservação, conservação de pastagem nativa, agropecuária extensiva, empreendimentos localizados da categoria extrativismo mineral, classe 2.
- Zona de Proteção dos Reservatórios – **ZPR**, que correspondia aos perímetros das áreas de proteção dos reservatórios definidos no Decreto Federal nº 13.869, de 31 de março de 1992, para conservação, conservação de pastagem nativa, agropecuária extensiva, silvicultura e empreendimentos localizados institucionais e de prestação de serviços.
- Parte da Região Administrativa de São Sebastião está inserida nesta APA: todo o núcleo urbano da cidade e a maioria dos condomínios de seu entorno também.
- A porção de São Sebastião inserida na poligonal de rezoneamento da APA de São Bartolomeu apresenta todas as nove zonas ali definidas. Ao longo do rio São Bartolomeu, é possível ser verificado grande número de chácaras de recreio, alguns parcelamentos apresentando glebas menores para habitação, tudo sem qualquer controle e monitoramento do uso nas suas margens.



**Ilustração 35** – Inserção de parte da RA de São Sebastião na área de Rezoneamento. Mapa base: Rezoneamento Ambiental da APA do São Bartolomeu, Lei 1.149/96.

Atualmente, com o novo PDOT, houve modificação nos limites das zonas estabelecidas, de forma a consolidar e regularizar as ocupações existentes.

#### 4.2.5. O Projeto urbano elaborado para a cidade

Em 1997 foi montado grupo inter-órgãos, coordenado pela SUCAR<sup>30</sup>, com vistas a realizar estudo de reavaliação da Área de Risco de São Sebastião.

<sup>30</sup> SUCAR – Subsecretaria de Coordenação das Administrações Regionais, atual Coordenadoria das Cidades.

O relatório desses estudos é que deu suporte aos trabalhos da Administração Regional de São Sebastião, no tocante à remoção de habitações localizadas em locais inadequados, cujas famílias constavam de cadastramento realizado previamente pelo IDHAB<sup>31</sup>.

Neste mesmo ano de 1997, foi realizado um levantamento topográfico em todo núcleo urbano, o que viabilizou a elaboração de um projeto urbano para a cidade.

É importante ressaltar que a maioria dos aspectos definidos como princípios de projeto desde a elaboração do primeiro estudo, continuou consolidada na cidade e no projeto urbano, em grande parte devido à participação efetiva da população em seu desenho, podendo ser destacado: a continuidade do núcleo urbano inicial com suas características espontâneas, a permanência da Praça Tião Areia e a manutenção das áreas de preservação.

De 1997 até o ano de 2000 foram elaborados todos os projetos de urbanismo para a cidade, juntamente com os Memoriais Descritivos e as Normas e Gabaritos correspondentes. Os projetos foram depositados em cartório para obterem o devido registro. Porém, por questões fundiárias, não foi possível a efetivação desse registro.

Segundo informações da TERRACAP, as terras à direita do córrego Mato Grande e Ribeirão Santo Antônio da Papuda são desapropriadas e, à esquerda, partes são desapropriadas em comum e outra parte é de particulares, havendo uma pendência judicial para definir os limites de cada parte, resultando no fato de a área estar *sub judice*.

O 2º Ofício de Registro de Imóveis do DF, cartório onde foram depositados os documentos para o devido registro da cidade, informou em 2001, que as ações envolvendo a área confinante entre as fazendas Papuda e Taboquinha estavam suspensas até a decisão final na ação demarcatória e que só procederia ao exame da questão do registro dos projetos de São Sebastião mediante autorização ou comunicação judicial. (Ver Anexo IX).

Esta situação permanece até os dias de hoje, resultando em prejuízos para a cidade, podendo ser destacados:

- Com a tradição de invasões na cidade, os projetos não mais correspondem à situação real existente, apontando para a necessidade de novo levantamento da situação real e ajuste nestes projetos;

---

<sup>31</sup> IDHAB – Instituto de Desenvolvimento Habitacional de Brasília

- Vários lotes destinados a instituições públicas foram invadidos para fins residenciais, comprometendo a oferta de serviços públicos comunitários para a população e sobrecarregando as redes de infra-estrutura que foram calculadas para uma população menor;
- A população local fica impossibilitada de obter financiamentos ou empréstimos com vistas à melhoria de suas casas;
- Os projetos das edificações não são aprovados e nem obtêm licença para construção, uma vez que não existem normas e gabaritos oficiais para a cidade, resultando em obras irregulares e com dificuldade de serem inseridas nos padrões construtivos e legais em vigor.

A seguir, na ilustração 37, é apresentado um esquema dos projetos de urbanismo elaborados para a área urbana da cidade, sendo destacado o número de cada projeto e o bairro a que se relaciona. No Anexo X são apresentadas as plantas URB's<sup>32</sup> correspondentes.

Estes projetos serão atualizados, revistos e substituídos por empresa contratada, conforme já foi dito no Capítulo 2, item 2.4.3.

---

<sup>32</sup> No DF os projetos de urbanismo são abreviados URB e são seguidos por uma numeração e pelo ano em que foram elaborados.

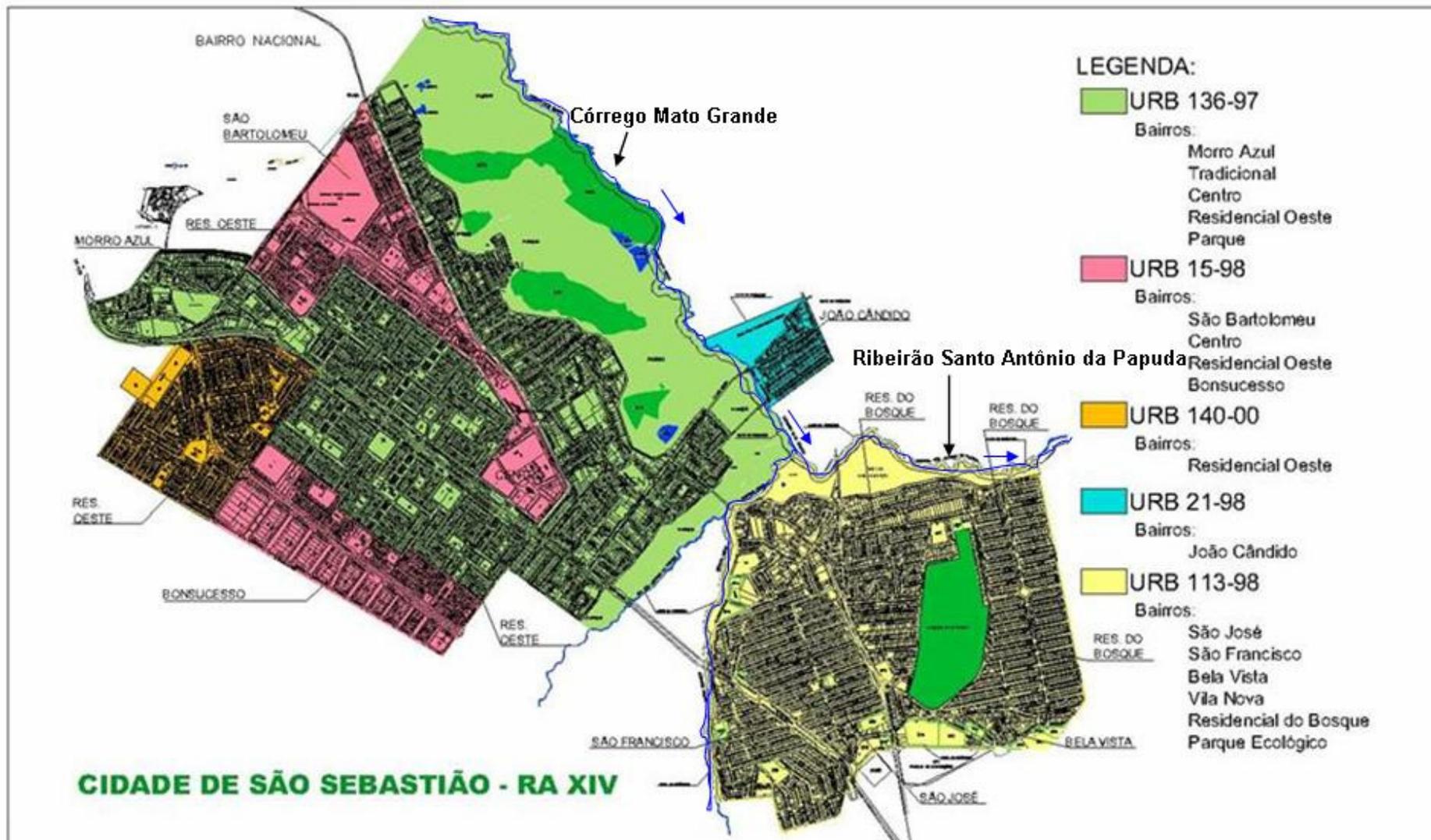


Ilustração 36 – Mapa esquemático dos projetos urbanos existente para a cidade.

#### **4.2.6. São Sebastião e o Plano Diretor**

O PDOT – Plano de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial – é o instrumento básico da política territorial e de orientação aos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão das localidades urbanas, de expansão urbana e rural do território do Distrito Federal.

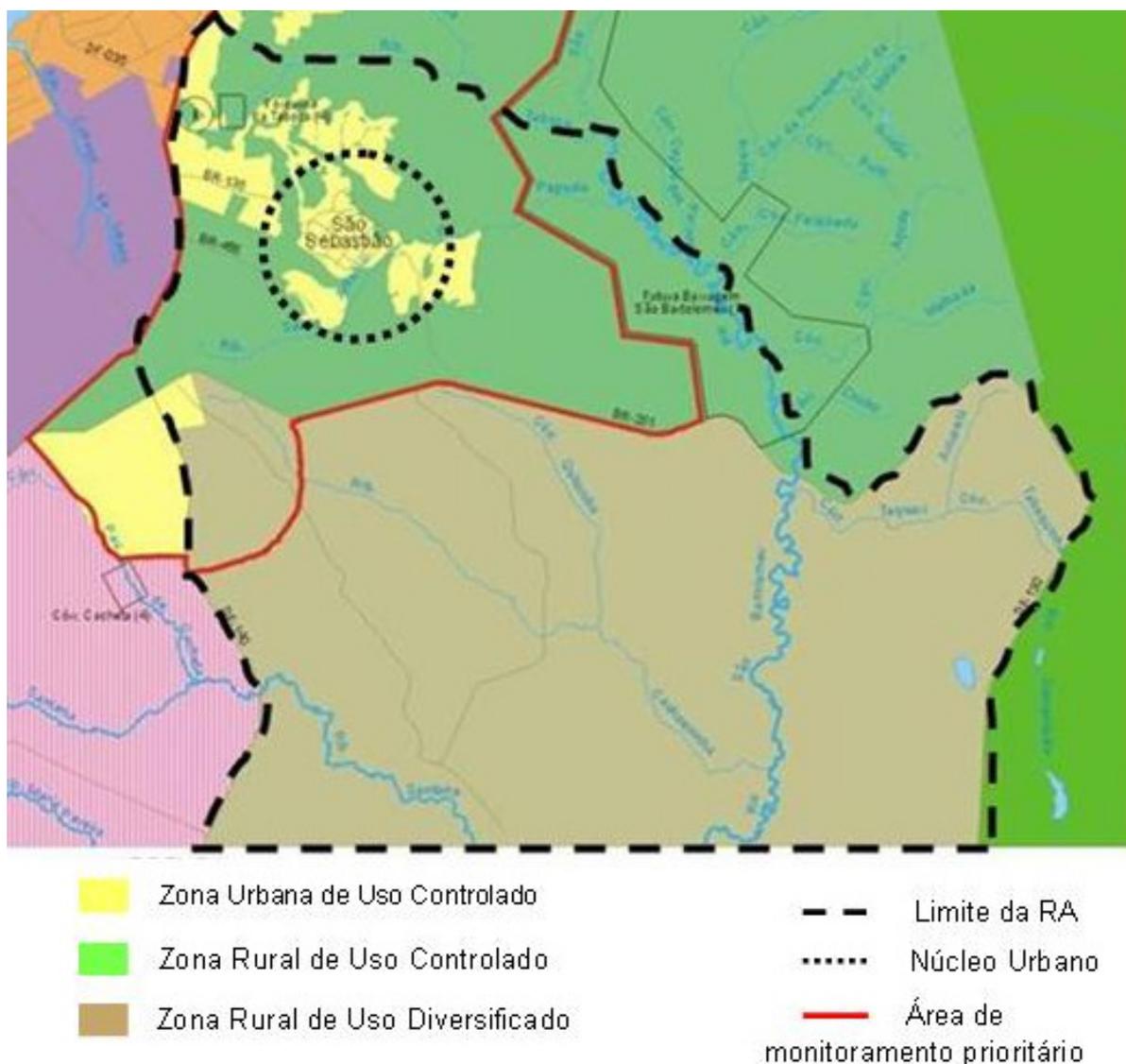
Segundo a Lei Orgânica do DF, art. 31, o PDOT deve abranger todo o espaço físico do DF e deve regular, basicamente, a localização dos assentamentos humanos e das atividades econômicas e sociais da população (SEDUMA - 2008).

##### **4.2.6.1. O PDOT DE 1997**

Em 1992 foi elaborada a primeira versão do PDOT - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF –, que foi revisado e acrescido, em 1997, pela Lei nº. 17, de 29 de janeiro de 1997. A revisão desses planos, já se levando em conta o EIA/RIMA da cidade e o Rezoneamento da APA, trouxe novas estratégias que incidiam diretamente na área de São Sebastião:

- Estabelecimento as bases territoriais para o desenvolvimento de um programa de regularização dos parcelamentos por meio de diretrizes de uso, levando-se em consideração as condicionantes ambientais;
- Restrição da ocupação urbana nas áreas consideradas sensíveis do ponto de vista ambiental e de saneamento nas localidades de Brazlândia, de São Sebastião, dos núcleos urbanos isolados e nas áreas com incidência de parcelamentos nas bacias do Rio São Bartolomeu, do Lago Paranoá e do Rio Maranhão e,
- Instituição de monitoramento da ocupação territorial e priorização na região de incidência dos parcelamentos irregulares, à margem oeste do Rio São Bartolomeu e na Bacia do Rio Maranhão.

A Região Administrativa de São Sebastião apresentava, no macrozoneamento do PDOT de 1997, três zonas: Zona Rural de Uso diversificado, que correspondia a mais de 50% de sua área, uma grande porção destinada a Zona Rural de Uso Controlado e uma pequena porção como Zona Urbana de Uso Controlado.



**Ilustração 37** – Antigo Zoneamento da Região de São Sebastião.  
 Fonte: Mapa de Macrozoneamento PDOT/dezembro de 1997.

Acima pode ser visto o limite definido pela linha vermelha, chamada de Área de Monitoramento Prioritário, prevista pelo artigo 12 inciso II da Lei 17/97, lindeira à projeção da então futura Barragem de São Bartolomeu.

Contrariando a razão de sua existência, o fato de ser estabelecida como de monitoramento prioritário não impediu ao longo do tempo o surgimento de invasões, que hoje se constituem nos condomínios do Bairro Jardim Botânico e em propostas de mais áreas para habitação, demonstrando que a definição dessa área não se constituiu em instrumento eficaz de controle.

Faltaram mecanismos de fiscalização adequados, de penalização por atuações na área de forma mais contundentes por parte do Estado, resultando no surgimento de condomínios com características urbanas que hoje estão em fase de regularização.

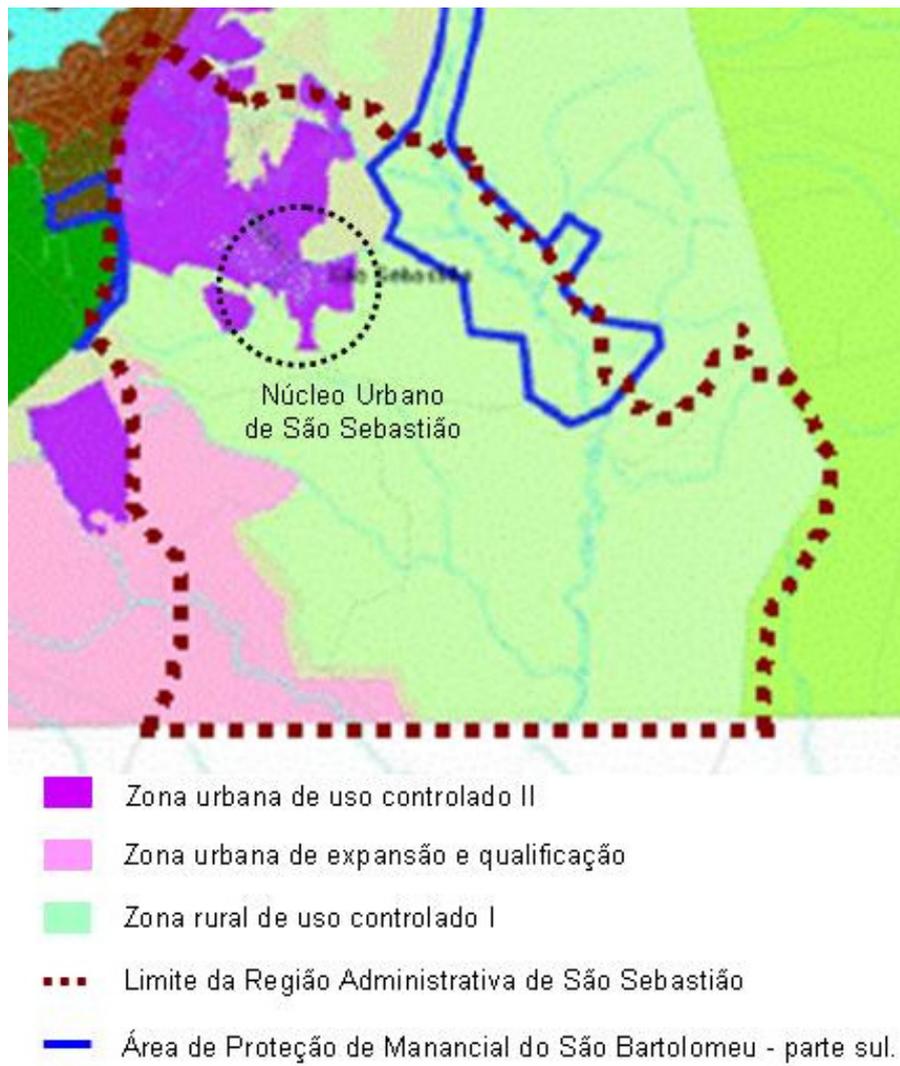
#### **4.2.6.2. O PDOT DE 2009**

O PDOT de 2009 – Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 –, que aprovou a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT – apresenta uma nova definição para o ordenamento do território de São Sebastião.

Na ilustração, é possível ser observada a ampliação da Zona Urbana de Uso Controlado. Esta categoria é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidades demográficas, com enclaves de alta densidade e estão sujeitas às restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água (LC 803/2009 – artigo 70).

Em azul, nota-se a confirmação da área de proteção de manancial do rio São Bartolomeu, parte sul, como porção de terra para proteção em função de captação de água destinada ao abastecimento público (LC 803/2009 – artigo 95 e 96).

Passa a existir a Zona Rural de Uso Controlado I, que é composta predominantemente por áreas em que são desenvolvidas atividades agropastoris, de subsistência e comerciais agroindustriais e não agrícolas dos setores secundários e terciário da economia. Assim, com a Zona Urbana de Uso Controlado, a zona urbana fica sujeita às restrições e condicionantes impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela sua importância no que toca à preservação e à proteção dos mananciais destinados a captação de água para abastecimento público.



**Ilustração 38** - Novo Zoneamento para São Sebastião.  
 Mapa 1A – Zoneamento PDOT/2009. Fonte: DODF Nº 80 DE 27/04/2009.

Na ilustração abaixo, pode-se ver a ARIS representada por S11, que corresponde à ARIS do Morro da Cruz e se constituiu em Área de Regularização de Interesse Social - ARIS, prevista no novo plano para os condomínios predominantemente de baixa renda, com características de lotes que não atendem à lei 6766/79.

Ainda para regularização, a E 3 – ARINE Mônaco, Área de Regularização Específica, é um condomínio de média e alta renda.

Acima da linha vermelha estão definidas, para regularização, outras áreas habitacionais, porém há um estudo para que estas áreas passem para a Região Administrativa do Jardim Botânico, conforme já dito anteriormente.



### **4.3. O processo de expansão e ocupação da cidade**

Após os estudos realizados, foi possível elaborar mapas que representassem de forma esquemática o processo de expansão e ocupação na cidade.

A seguir serão apresentados por décadas, diagramas com a representação da expansão da cidade.

A distribuição por décadas foi feita de forma aproximada, por tendências de maior ocorrência nos anos apresentados em diversos documentos analisados.

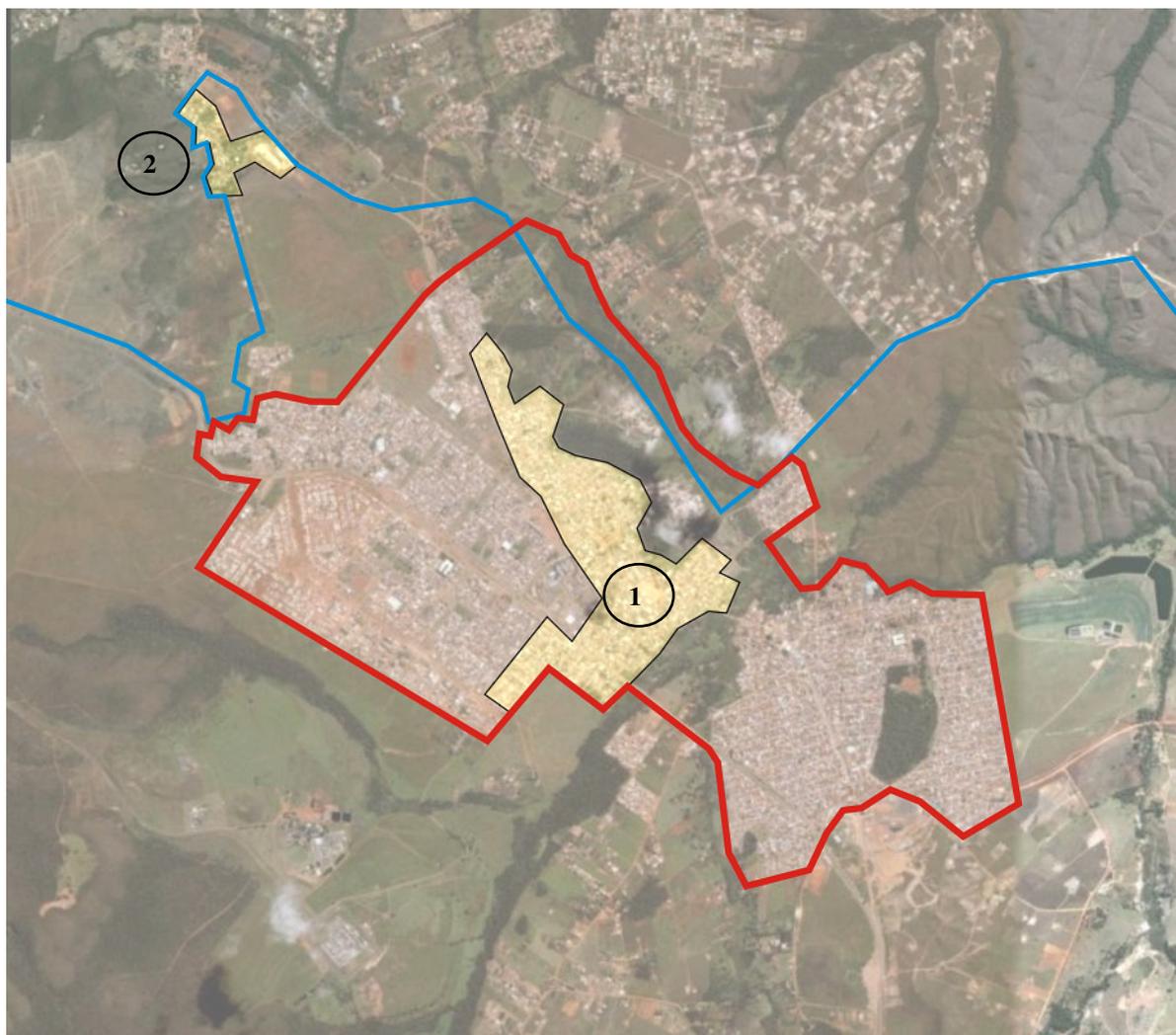
Esta diagramação foi possível de ser construída fazendo-se comparação entre os documentos consultados: processos administrativos, documentos oficiais da cidade, documentos vinculados às transferências de posse entre os moradores e também entre comparação de fotografias analisadas.

No Anexo XI são apresentados documentos comumente utilizados nas transações entre particulares, nas ações de compra e venda.

No Anexo XII são apresentadas duas fotografias, a título de ilustração, com as comparações e observações realizadas nos estudos.

### 4.3.1. Anos 1960

Nos anos 1960, somente o núcleo original (1) remanescente das ocupações das glebas das olarias existia no local. A Vila do Boa (2) apresentava uma pequena ocupação sob a forma de chácaras para exploração agrícola.



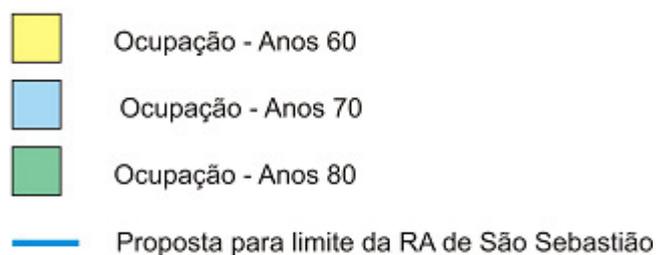
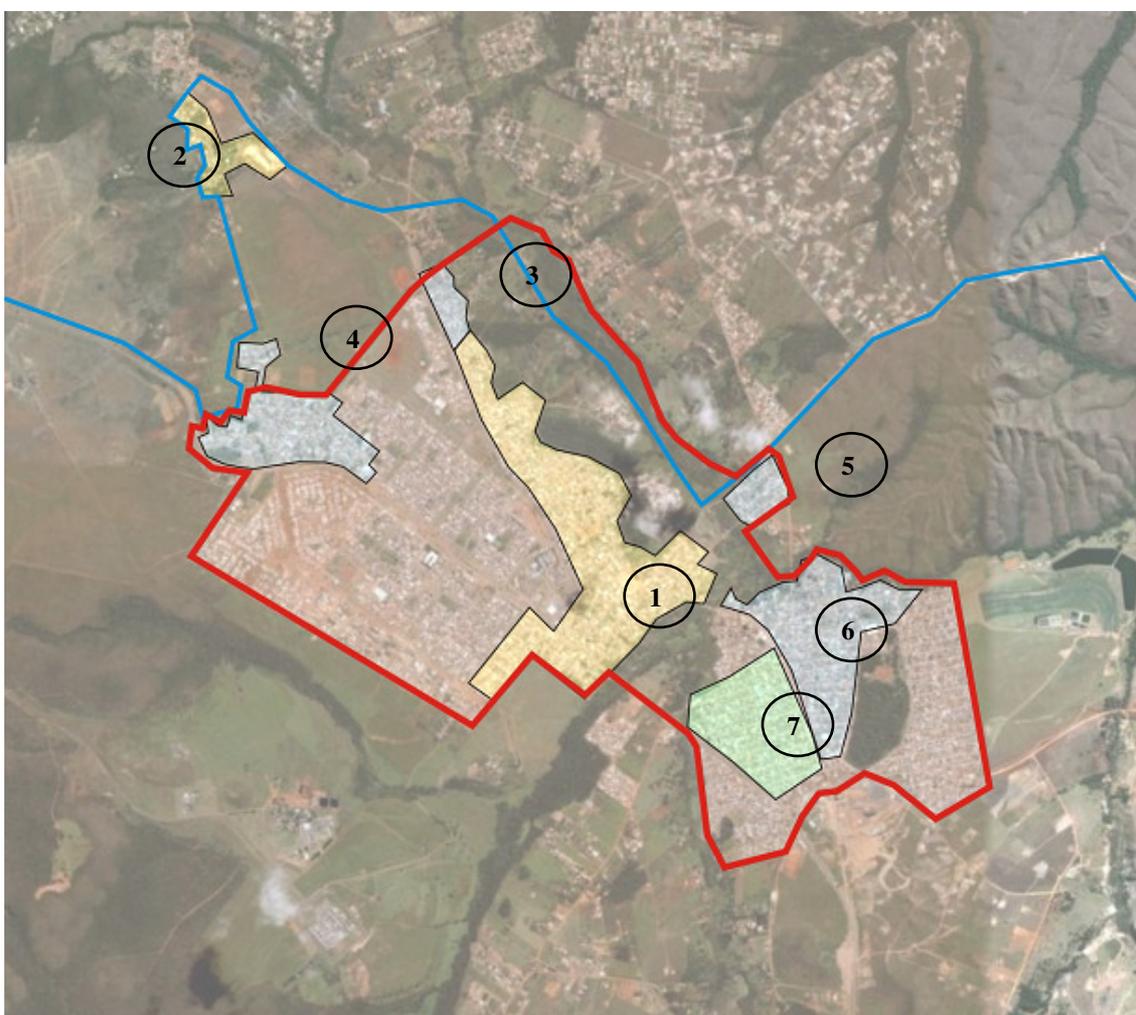
-  Ocupação - Anos 60
-  Proposta para limite da RA de São Sebastião

**Ilustração 40** – Ocupação anos 1960

### 4.3.2. Anos 1970 e 1980

O processo de expansão e ocupação no entorno do núcleo original começou na década de 1970, com a mobilização da comunidade contra a transferência do presídio para as proximidades da cidade.

Surgiu então a extensão do núcleo original (3), parte do Morro Azul (4), o atual bairro João Cândido (5) e a Vila Nova (6), seguidos na década de 1980 pelo bairro São José (7).



### 4.3.3. Anos 1990

Nos anos de 1990, com a expectativa de regularização, há um movimento sem controle de invasões na cidade e surgiram os seguintes bairros dentro da poligonal da cidade: a expansão do bairro São José (8), o São Francisco (9) e o Residencial do Bosque (10), resultantes de venda e parcelamento irregular do solo por particulares.

Nesta época foi realizado pelo governo o projeto para algumas quadras residenciais, as quadras 100 e 200 (11), localizadas no interior da área urbana, para remoção da população localizada em áreas de risco. Além destes, começa a surgir pontos de ocupação no entorno da poligonal, como o bairro Residencial Vitória (12).

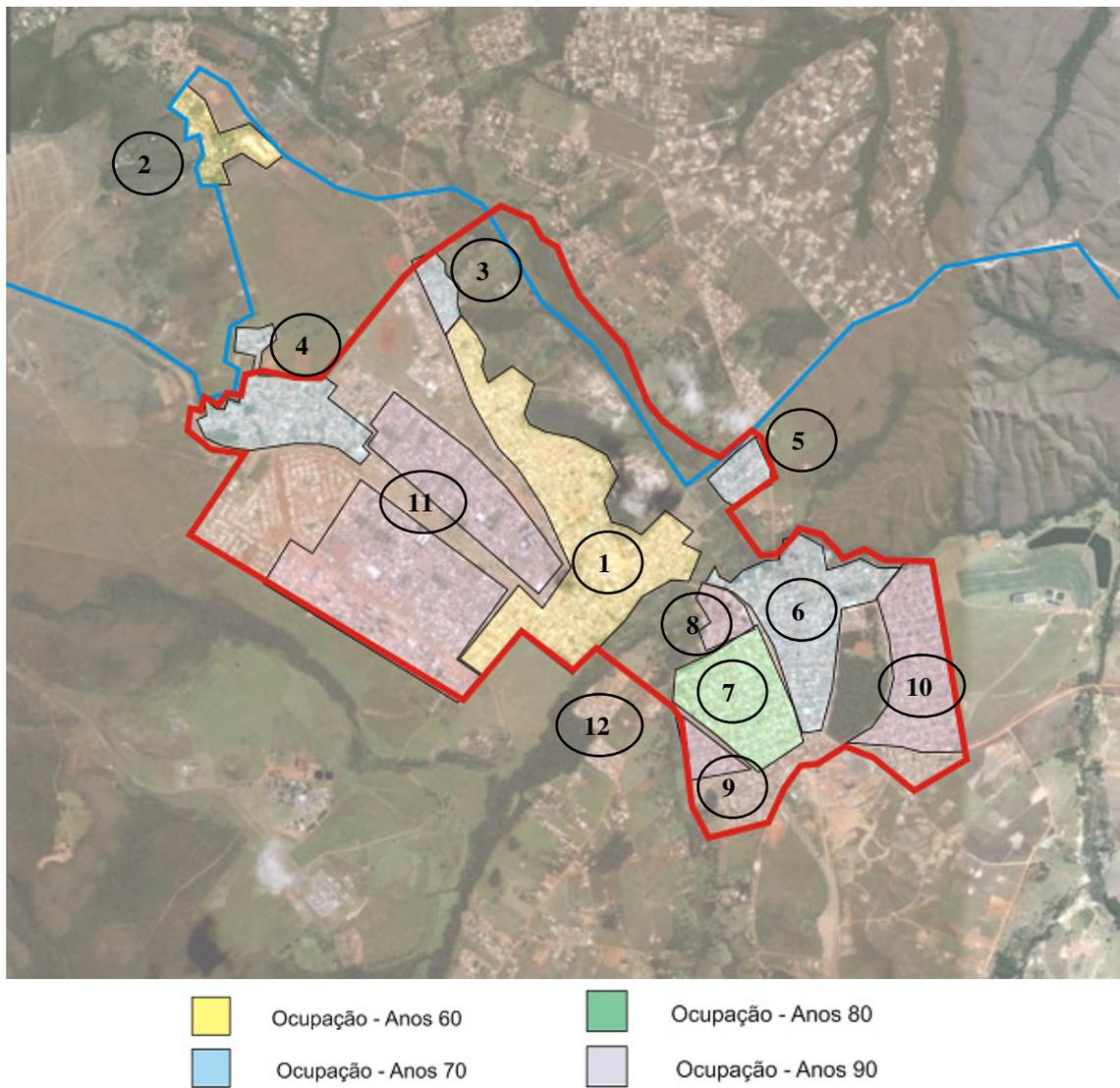


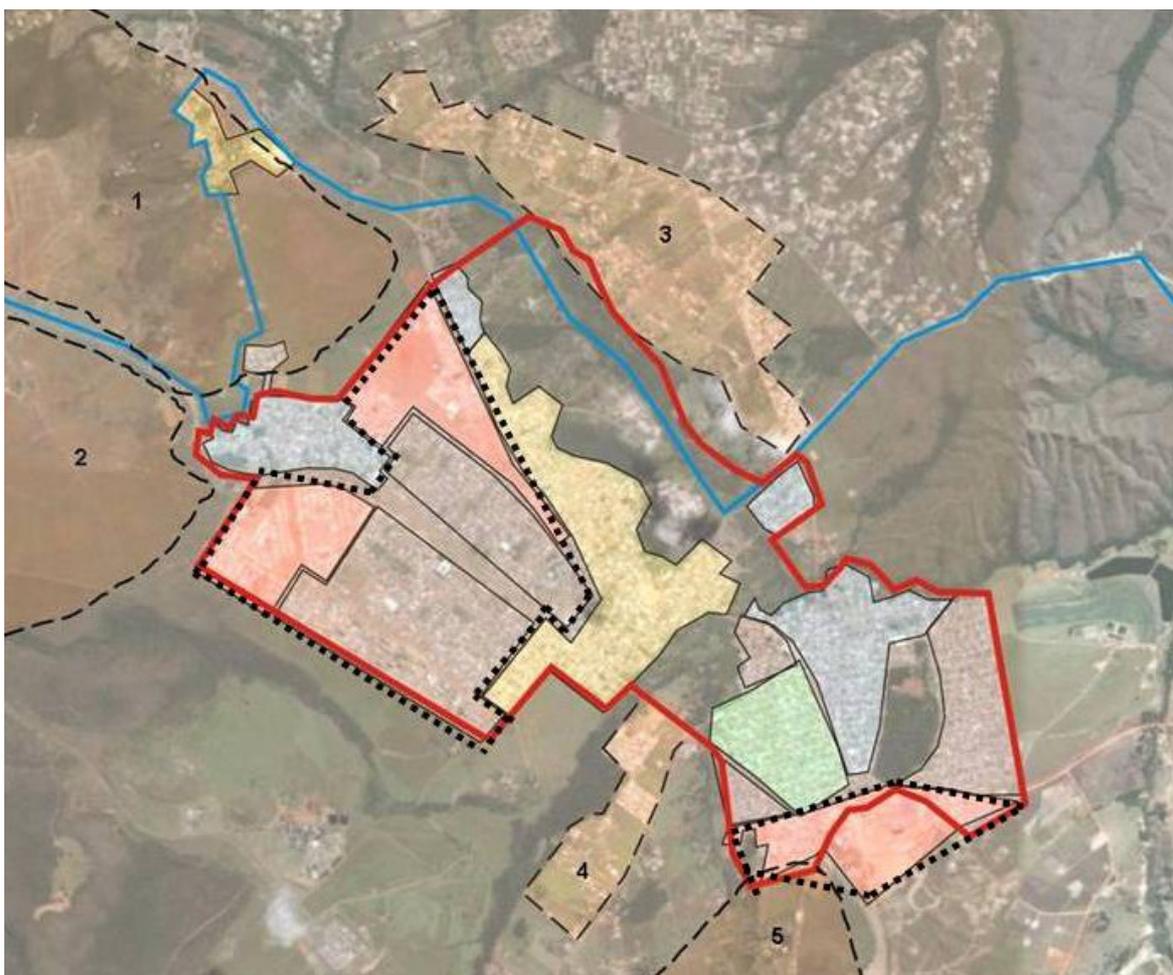
Ilustração 42 - Ocupação anos 1960 a 1990

#### 4.3.4. Anos 2000

Na seqüência, até o ano 2000 toda a área remanescente urbana é parcelada pelo governo e ocupada para fins habitacionais (área pontilhada na figura abaixo), com uso também para instituições públicas. As atividades comerciais são localizadas em áreas de posse de particulares, uma vez que não existe ainda escritura para as unidades imobiliárias, o que impede a venda por parte da TERRACAP.

Hoje a área urbana sofre uma pressão por loteamentos irregulares surgidos no entorno de sua poligonal. O bairro Residencial Vitoria (4) e os condomínios à margem esquerda do córrego Mato Grande (3) estão sendo regularizados pelo PDOT/2009.

Ainda, contribuindo para o crescimento urbano da cidade, foram propostos novos bairros para oferta habitacional no PDOT/2009: Nacional (1), Crixá (5), Mangueiral e expansão do Mangueiral (2).



**Ilustração 43** – Ocupação atual e proposta

### 4.3. O processo de invasões na cidade

Conforme dito reiteradamente, as invasões em áreas livres e intersticiais sempre foram uma constante na cidade.

Abaixo é mostrado como as invasões ocorriam antes do processo de regularização da cidade ter iniciado, com maior incidência ao longo dos córregos.

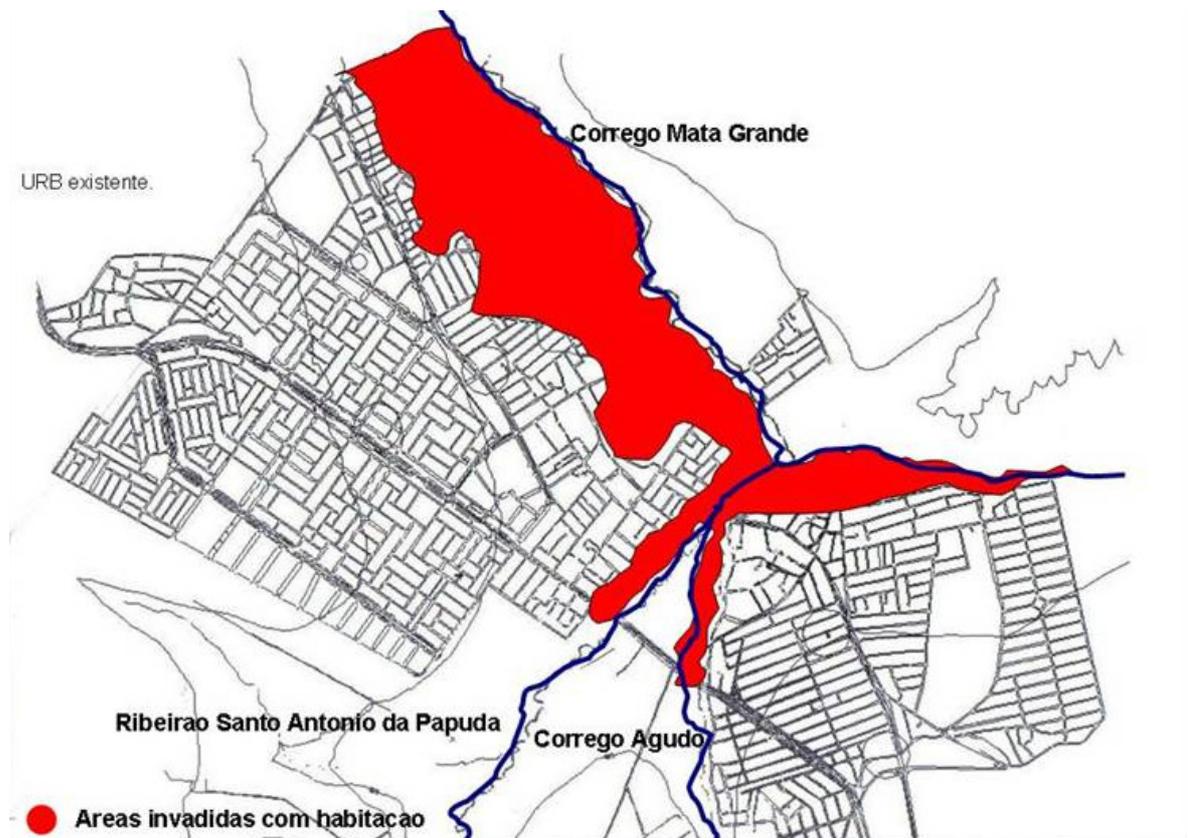


Ilustração 44 – Invasões antigas

Com a criação da Área de Relevante Interesse Ecológico do córrego Mato Grande, as invasões passaram a ocorrer em lotes institucionais livres, comprometendo a oferta destes serviços para a comunidade, restando pouca ocupação remanescente na ARIE.

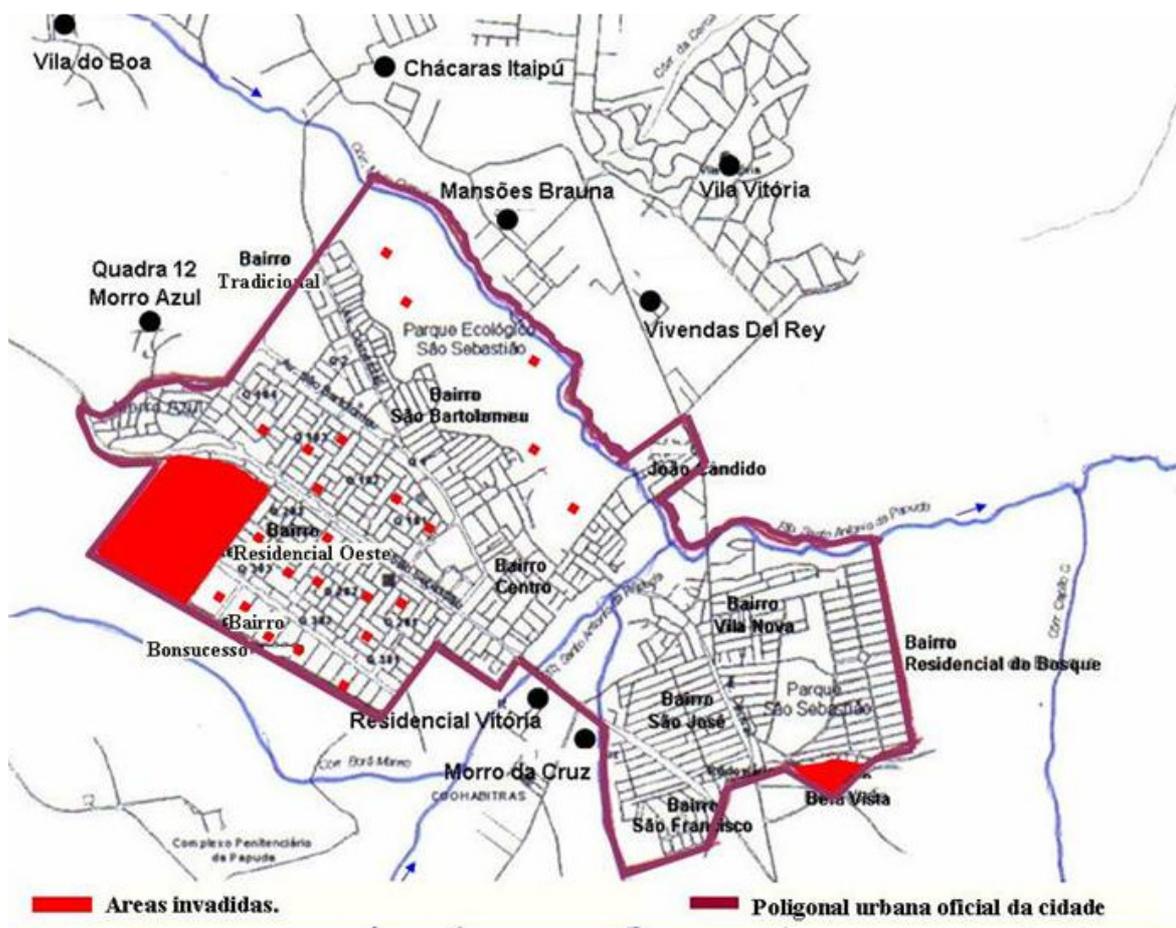


Ilustração 45 – Novas invasões

Após a descrição dos planos e projetos elaborados para São Sebastião, com o conhecimento de suas especificidades, poderemos passar para o próximo capítulo, onde serão desenvolvidas as conclusões e as recomendações para a cidade, obtidas também por meio da análise dos fatos, documentos e reportagens analisadas.

## Capítulo 5 – Conclusões e Recomendações

\*

*Lutar por um melhoramento integral do habitat das pessoas  
significa não reduzir a luta dos moradores de periferia  
as suas necessidades materiais imediatas,  
mas incorporar a elas uma visão integral de desenvolvimento em que  
o direito à moradia e a boas condições de vida  
estejam ao lado do direito a um meio ambiente saudável.*

*Martin Longoria*

## **5.1. Principais conclusões**

As conclusões expostas a seguir refletem, de forma sintética e ordenada, as observações realizadas ao longo do trabalho.

### **5.1.1. Sobre o planejamento para a cidade**

Relembrando Góis (2003), o planejar não deve ser ato de submissão técnica de interesses de grupos e classes, mas sim, deve ser ato político, dialógico, de construção e realização de uma vontade coletiva de superação, de humanização e de convivência profunda com a cidade.

Inicialmente, conforme pode ser verificado no resgate da história da cidade, no processo de busca de fixação e legalização de São Sebastião, vemos fortemente instalado o movimento dialógico, a participação do cidadão no processo. Os primeiros projetos foram construídos a “quatro mãos”: governo e sociedade.

Após a instalação do poder legal, em 1993, com a criação da Região Administrativa XIV, há um afastamento da população das ações empreendidas. As associações comunitárias, antes tão fortes e articuladas, perderam a força diante do poder institucional instalado.

A gestão compartilhada e co-responsável entre os diversos atores envolvidos na dinâmica urbana e que se apresenta, como alternativa que pode vir a ser eficaz na construção de um desenvolvimento sustentável, conforme já dito anteriormente, não compareceu na evolução da cidade a partir daí.

Com isso, apareceram aglomerados acoplados à poligonal urbana, todos sem as características desejáveis e necessárias, sendo notória a falta de infra-estrutura urbana, equipamentos públicos, áreas verdes e públicas, tudo contribuindo para uma baixa qualidade de vida da população ali residente.

Então, apesar de instituído um planejamento urbano estatal a partir de 1992 com o decreto de fixação da cidade e com a criação da Região Administrativa em 1993, o que se percebe é uma ocupação desordenada de áreas públicas, resultante da falta de

interação nas ações locais, entre a atuação do Estado, da sociedade civil organizada, construtores e particulares.

O planejamento realizado a partir da sistematização do conhecimento da região, que poderia facilitar as orientações sobre o uso do território, atendendo a todas as demandas necessárias e desejáveis, ficou desconectado da gestão, ou seja, do conjunto de ações destinadas a obter um máximo de racionalidade no processo de decisão e desenvolvimento do território.

### **5.1.2. Sobre o Estatuto da Cidade e sua contribuição para São Sebastião**

As inovações contidas no Estatuto da Cidade, o qual apresenta uma nova estratégia de gestão com a incorporação da possibilidade de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade, vieram reforçar como legítima a atuação da comunidade ao longo do tempo, no acompanhamento dos projetos e planos da cidade.

O Estatuto veio também favorecer as possibilidades de regularização das posses urbanas ali instaladas, até hoje em situação ilegal, onde grande parte dos lotes existentes, seja no núcleo inicial ou naqueles formados por incorporadores particulares ilegais, contraria as disposições legais e institucionais existentes. Grande parte dos loteamentos, hoje bairros da cidade, não atende aos requisitos mínimos exigidos pela Lei 6766/79, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano.

Dessa forma, no tocante à regularização fundiária, o estatuto vem favorecer com seus instrumentos de natureza urbanística, notadamente a concessão de uso especial para fins de moradia.

### **5.1.3. Sobre o EIA/RIMA elaborado para a cidade**

A partir das recomendações mais significativas que constavam deste estudo, foi implantado, no núcleo urbano original, o sistema de esgotamento sanitário com sistema de tratamento e destinação final de esgotos e parte do sistema de drenagem pluvial, que

vem sendo implantado por etapas, sendo que as áreas surgidas recentemente não estão ainda sendo atendidas pelos dois sistemas.

O controle, fiscalização constante e cadastramento de pessoas que vivem em áreas irregulares – para controle do aumento populacional –, a revisão da necessidade de instalação de equipamentos urbanos – levando-se em conta a população real dentro da RA e não somente na poligonal urbana –, a manutenção de áreas ambientais monitoradas e em ações de recuperação, bem como proteção permanente sobre flora e fauna e, finalmente, a regularização da cidade – com o competente registro em cartório – são exigências feitas à época que até hoje não foram obedecidas.

#### **5.1.4. Sobre o Licenciamento Ambiental**

Como já dito antes, o licenciamento ambiental é um dos principais instrumentos de gestão. No caso de São Sebastião foi expedida a Licença Prévia nº. 650, em 13 de agosto de 1998, com validade prevista para 365 dias. Esta licença é relativa à área prevista no estudo preliminar para implantação da cidade.

Observa-se, primeiro, que essa licença de instalação foi expedida muito tempo depois de serem iniciadas as ações governamentais. Segundo, a licença já está expirada e também não foi acompanhada das demais etapas previstas: Licença de Instalação e Licença de Operação.

Dessa forma, todas as obras realizadas na cidade, sejam públicas ou particulares, não tiveram autorização prévia e nem mesmo diretrizes expressas a serem seguidas.

Evidentemente que, em se tratando de local inserido em área de proteção ambiental, as conseqüências são indesejáveis sob o ponto de vista econômico, social, de qualidade e de objetividade.

Em 2008, trechos de redes de captação de águas pluviais obtiveram o licenciamento por parte do IBRAM. Porém, esse foi um fato isolado e não uma atitude cotidiana nas ações do governo na cidade.

### **5.1.5. Sobre os projetos realizados para a cidade**

Consta-se que São Sebastião não fugiu à regra cujos estudos, projetos e planos realizados não foram suficientes para se constituírem em instrumentos adequados para nortear e reordenar a ocupação urbana na região.

Apesar de todo o planejamento e dos planos concebidos para São Sebastião, verifica-se uma desvinculação entre o planejamento realizado e a gestão imposta ao território, principalmente nos 10 anos entre 1990 e 2000, quando cada ação governamental voltada para a regularização da cidade fomentava a tradição de invasões locais.

Caso os projetos tivessem sido respeitados e implantados como planejados, hoje a ocupação da área urbana não apresentaria tantos problemas, como já dito anteriormente, como alta densidade populacional, baixa quantidade de área verde pública livre, falta de áreas para destinação de lotes institucionais de uso público e comunitário entre outros.

## **5.2. Recomendações**

A seguir, serão apresentadas algumas recomendações sugeridas para ações e estudos futuros relacionados à cidade.

Apesar de reconhecer as dificuldades do papel do estado, a falta de pessoal com o quadro de servidores aquém das necessidades e as dificuldades financeiras sempre existentes e, para minimizar os efeitos, as conseqüências negativas sobre o território, relativamente à expansão urbana ocorrida e proposta aqui apresentadas, podem ser definidas como recomendações possíveis:

- A realização de uma gestão compartilhada e co-responsável entre os diversos atores envolvidos na dinâmica urbana: planejadores, executores, moradores e órgãos ambientais, com vistas a um desenvolvimento sustentável;

- A realização do registro em cartório do projeto urbano da cidade, definindo seu limite legal, favorecendo, dessa forma, o monitoramento de novas invasões, tendo como base o conhecimento dos limites físicos registrados;
- A reavaliação da necessidade de instalação de equipamentos urbanos e equipamentos públicos para atender a nova demanda de população, uma vez que hoje esta oferta já é deficitária;
- A extensão, a todo o conjunto do loteamento, das redes de abastecimento de água e coleta de esgotos devidamente ligada à estação de tratamento existente, evitando contaminação de lençol freático por existência de novas fossas e a abertura de poços para abastecimento de água nas áreas não atendidas por estes serviços;
- A elaboração do projeto de drenagem e implantação das redes, nas áreas acrescidas, tendo em conta que se trata de área com reconhecida fragilidade ambiental e solos suscetíveis a erosão, aliado ainda à sua inserção em área de proteção ambiental;
- A promoção de programas de recuperação e revitalização das áreas ao longo dos cursos d'água existentes e das matas remanescentes, envolvendo a participação da população como agente ativo no processo;
- A promoção de programa de educação ambiental para a população para conhecimento das características ambientais e urbanas de sua cidade e a importância de preservação deste patrimônio e formação de uma consciência pública sobre a necessidade de preservação da qualidade ambiental e do equilíbrio ecológico, conforme previsto em legislação;
- A promoção de permanente avaliação dos aspectos urbanos e ambientais e monitoramento de suas transformações ocorridas ao longo do tempo.

### **5.3. Considerações finais**

Ao iniciar o trabalho, a expectativa estava voltada para a resposta a uma grande questão:

*Qual foi a dinâmica de ocupação da cidade de São Sebastião e até que ponto os estudos, projetos e planos realizados se constituíram em instrumentos adequados para nortear e reordenar a ocupação urbana existente naquela região?*

Feita a retrospectiva histórica da ocupação do território e do processo de transformação de seu sítio e a avaliação do processo de fixação da cidade, foi verificado que as ações empreendidas na gestão daquele território não obedeceram e nem consideraram na sua totalidade as recomendações expressas nos diversos documentos e estudos realizados para a cidade. O que se percebe é a falta de acompanhamento e fiscalização no cumprimento dos ditames legais.

Por outro lado, foi verificado que os projetos até então foram realizados para consolidar, acatar uma situação existente.

Por fim, após as constatações e recomendações apresentadas, entendemos que todos os objetivos do trabalho foram atingidos. Assim, esperamos que ele possa contribuir para um maior entendimento das características de São , seus problemas e necessidades, auxiliando, de alguma forma, as ações futuras sobre a cidade, bem como servindo para reflexão em outros casos semelhantes. .

Além disso, é importante salientar que o resgate histórico da cidade vai deixar seus moradores gratificados e recompensados, uma vez que são orgulhosos de suas lutas e conquistas ao longo de todos estes anos.

## Referências bibliográficas

**ARAUJO**, Mara de Fátima dos Santos. *Conhecendo São Sebastião*. Apostila destinada aos servidores da Administração Regional de São Sebastião. 2000.

\_\_\_\_\_, Mara de Fátima dos Santos. *São Sebastião: Do Sonho de Cidade à Cidade Real*. Brochura elaborada por ocasião da festa de aniversário de São Sebastião. 2008.

**BETO**, Frei. *Minha casa, minha vida*. **ADITAL - Brasil**. abril de 2009. Disponível em <<http://www.adital.com.br/SITE/noticia.asp?lang=PT&cod=38237>>. Acesso em: 15 de maio de 2009.

**BEZERRA**, M. C. *Planejamento e Gestão Ambiental: Uma Abordagem do Ponto de Vista dos Instrumentos Econômicos*. 1996. Dissertação (Doutorado) - FAUUSP, São Paulo.

**BRASIL**. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Atualizada até a Emenda Constitucional nº 56. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008.

**BRASÍLIA**. Correio Braziliense. 13 de março de 2006. • pg. 19.

\_\_\_\_\_. Correio Braziliense. 21 de agosto de 2006. *Caderno Meu Lugar*.

**CÂMARA DOS DEPUTADOS**. *Publicação do Gabinete da Deputada Eliana Pedrosa*, [s.n], julho de 2005.

**CODEPLAN**. *Coletânea de Informações Socioeconômicas: RA XIV. São Sebastião*. 2007. Disponível em: [www.codeplan.df.gov.br](http://www.codeplan.df.gov.br). Acesso em: 16 de dezembro de 2007.

\_\_\_\_\_. *Pesquisa distrital por amostra de domicílios: PDAT 2004*.

**CONAMA**. *Resolução nº 001/86 de 23/09/86: Institui o Eia/Rima*. 1986.

\_\_\_\_\_. *Resolução nº 009/87 de 03/12/87: Institui Audiência Pública*. 1987.

\_\_\_\_\_. *Resolução nº 20 de 16/06/86: Regulamentação de Contaminantes na Água*. 1986

\_\_\_\_\_. *Resolução nº 237/97 de 19/12/97: Licenciamento Ambiental*. 1997.

**CRULS**, Luis. *Relatorio Cruls: Relatorio da Comissao Exploradora do Planalto Central do Brasil*. Edições do Senado Federal, 2003.

**ECO**, Umberto. *Como se faz uma tese*. Editora Perspectiva, 2003.

**FUNARI**, Pedro Paulo Abreu; **BORGES**, Vavy Pacheco & **Alberti**, Verena. *Fontes Historicas*. [s.n], 2005.

**GIL**, Antonio Carlos. *Como Elaborar Projetos de Pesquisa*. Editora Atlas. 2002

**GÓIS**, Cezar. *Paranoá – Planejamento Estratégico de Cidade e Mobilização Social*. Periódico eletrônico de arquitetura e urbanismo. Volume 5, 2003.

**IPDF**. *Plano Diretor de Ordenamento Territorial*: PDOT, IPDF, 1997.

**JATOBÁ**, Sérgio Ulisses Silva. *Gestão Ambiental Urbana: Da Reflexão Global à Ação Local*. Brasília: Universidade de Brasília, Centro de Desenvolvimento Sustentável, 2000.

Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009: *Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial PDOT*, 2009.

Lei Federal nº 1.149, de 11/07/96 – *Dispõe sobre o Rezzoneamento Ambiental da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu*, 1996.

Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 - *Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, Seus Fins e Mecanismos de Formulação e Aplicação, e dá outras Providências*, 1981.

Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – *Estatuto da Cidade*, 2001.

**LONGORIA**, Martin. *O Futuro das Cidades*. In: Revista Pólis, nº16, 1994.

**MARTINS**, Gilberto de Andrade. *Estudo de caso: uma estratégia de pesquisa*. Editora: Atlas, 2006.

**MATTOS**, Liana Portilho. *Estatuto da Cidade Comentado*. Editora: Mandamentos. 2002.

**RIBAS**, Otto Toledo. *A sustentabilidade das cidades: os instrumentos de gestão urbana e a construção da qualidade ambiental*. Tese (Doutorado). Brasília: UnB/CDS, 2003.

**SANTOS**, Milton. *A urbanização brasileira*. 5ª edição . Ed.USP - São Paulo, 2005.

\_\_\_\_\_. *A natureza do espaço*. São Paulo, Hucitec, 1996.

**SÃO SEBASTIÃO**. *Jornal Agrovila São Sebastião* – Ano I, nº. 3, Janeiro de 1992. Mensal.

\_\_\_\_\_. *Jornal Local: Nós de São Sebastião* – nº. 01, dezembro de 1998. Mensal.

\_\_\_\_\_. *Jornal Local: Nossa Terra*. Setembro de 2007. Mensal.

**SEDUH**. *Diagnostico preliminar dos parcelamentos urbanos informais do distrito federal*. Governo do Distrito Federal, junho de 2006.

\_\_\_\_\_. *Avaliação PDOT 1997*. Disponível em [www.pdot.seduh.df.gov.br/sites/200/260/RevisaoPDOT/Downloads/avaliacao\\_PDOT.pps](http://www.pdot.seduh.df.gov.br/sites/200/260/RevisaoPDOT/Downloads/avaliacao_PDOT.pps). - Acesso em outubro de 2008.

**SEDUMA**. *Documentos para a revisão do PDOT*. Disponível em: [www.seduh.df.gov.br](http://www.seduh.df.gov.br), 2007

\_\_\_\_\_. *Documento Técnico e Projeto de Lei de Revisão do PDOT*. [s.n], 2008.

\_\_\_\_\_. *Resumo do plano diretor de ordenamento territorial*. [s.n], 2008.

\_\_\_\_\_. *Revisão do plano diretor de ordenamento territorial*. [s.n], 2007.

**SERRA**, Geraldo G. *Pesquisa em arquitetura e urbanismo*. Edusp, 2006.

**TCI** Planejamento, Projeto e Consultoria Internacional Ltda. *Estudo de impacto ambiental e relatório de impacto ambiental de São Sebastião*, Setembro, 1994.

**SILVA**, Catia Antonia da; **FREIRE**, Desirrée Guichard & **OLIVEIRA**, Floriano José Godinho de. *Metrópole: governo, sociedade e território*. DP & A Editora, 2006.

## **ANEXO I – Pesquisa junto à população**

## Pesquisa

Para a reconstrução da história da formação da cidade e algumas práticas atuais da comunidade foram realizadas entrevistas com pioneiros e trabalhadores da cidade. A seguir serão apresentadas as tabelas com a compilação das respostas obtidas nas entrevistas.

Dos entrevistados, somente alguns pioneiros concordaram em ter o nome revelado. Os que se identificaram, são líderes comunitários e tem atuação dinâmica na cidade. São eles:



**Ilustração 1 -Tião Areia - Sebastião Azevedo Rodrigues.** Considerado o fundador da cidade, é líder comunitário ainda atuante.



**Ilustração 2 -Jota- Antonio Anízio Aloísio Rios**

Morador antigo. Argumenta que as terras onde está a cidade pertenciam à fazenda do sogro e que este nunca teria sido indenizado por elas.



**Ilustração 4 - Seu Josino – Josino Alves de Castro.**

Líder comunitário e ex Administrador da cidade (2007 e 2008).



**Ilustração 3 -Dona Senhorinha - Senhorinha Pereira da Silva.** Ex esposa do “Seu Boa”, morador mais antigo do bairro Vila do Boa. Líder comunitária do seu bairro.



**Ilustração 5 - Seu Barboza – Francisco Barbosa - Líder comunitário e servidor atuante da Administração Regional**



**Ilustração 6 -Dona Antônia – Atonia Telles de Mello . Enfermeira, moradora antiga, líder comunitária. Lutou para levar água potável, creche e igreja para a cidade. Líder comunitária e envolvida em movimentos religiosos. Seu filho é o primeiro morador da cidade eleito deputado distrital.**

Questão - Quando veio para a cidade?

11 Pioneiros + 30 anos	10 Moradores 10 a 15 anos	13 Trabalhadores Tempo em anos na cidade
<b>Década de 1950</b> – 01 pessoa <b>Década de 1960</b> – 03 pessoas <b>Década de 1970</b> – 06 pessoas <b>Década de 1980</b> – 01 pessoa	<b>Década de 1990</b> – 08 pessoas <b>2000 a 2002</b> – 02 pessoas	<b>01 a 02</b> – 05 pessoas (servidor público) <b>02 a 05</b> – 06 pessoas (servidor público) <b>+ 05</b> – 02 pessoas (iniciativa privada)

Questão - Qual o motivo de sua vinda para cá?

11 Pioneiros + 30 anos	10 Moradores 10 a 15 anos	13 Trabalhadores Tempo em anos na cidade
<b>Construção de Brasília/ trabalho nas olarias</b> – 04 pessoas <b>Beleza natural / baixo preço</b> – 06 pessoas <b>Ar de cidade de interior</b> - 08	<b>Compraram de antigos invasores que receberam lote do governo = baixo custo</b> – 08 pessoas <b>Família já morava na cidade</b> – 02 pessoas	<b>Serve ao governo atual</b> – 05 pessoas <b>Serve a instituição pública com cargo de relevância</b> – 06 pessoas <b>Empresários na cidade</b> - 02 pessoas

Questão - Como você vê sua cidade hoje?

11 Pioneiros + 30 anos	10 Moradores 10 a 15 anos	13 Trabalhadores Tempo em anos na cidade
<p>Desmatada. Invadida por pessoas que não gostam dela e só querem lote para poder vender depois. Com violência. Perdeu o ar de cidade do interior. Os riachos estão sujos e não servem mais para utilização.</p>	<p>Cresceu muito desde que chegaram. Desmatada. Com violência.</p>	<p>Não conheciam antes. Acham que é uma cidade pacata e barata para se trabalhar durante o dia. Não morariam aqui.</p>

Questão - Em termos do meio ambiente, como era sua cidade antes?

11 Pioneiros + 30 anos	10 Moradores 10 a 15 anos	13 Trabalhadores Tempo em anos na cidade
<p>Com muitas matas, animais, aves e rios. Pacata. Os vizinhos se conheciam e eram amigos. Cidade era fria antes, durante mais tempo no ano.</p>	<p>Perceberam o desmatamento para os novos bairros. Chegaram a usar os rios para lazer. Local mais frio antes.</p>	<p>Os servidores públicos já encontraram a cidade como está hoje, percebendo apenas um aumento nos assentamentos ao redor do núcleo central. Os empresários assistiram ao desmatamento para novos assentamentos.</p>

Questão - Existe uma história ou lenda antiga que você conhece e que ainda é contada na cidade?

11 Pioneiros + 30 anos	10 Moradores 10 a 15 anos	13 Trabalhadores Tempo em anos na cidade
<p>Todos relataram a história da filha do fazendeiro que tinha um papo e que seria a origem do nome Papuda para a região.</p> <p>Um pioneiro afirmou ter conhecido a “velha sinhá”, a filha do fazendeiro que tinha o papo.</p> <p>Todos afirmavam já ter visto nos arredores vestígios de construções de fazendas antigas, inclusive com locais de castigo para os escravos.</p>	<p>Os dois moradores filhos de pioneiros repetiram as histórias contadas pelos pioneiros.</p> <p>Os demais moradores reportaram a história como contada pelos mais antigos.</p>	<p>Todos se reportaram à história da mulher com papo, a “papuda”.</p>

Questão - Onde é o centro da sua cidade?

11 Pioneiros + 30 anos	10 Moradores 10 a 15 anos	13 Trabalhadores Tempo em anos na cidade
<p>Na praça Tião Areia, onde a cidade começou. Existe a rua do comércio que passa em frente à praça e que tem lojas mais típicas.</p>	<p>Da mesma forma, estes moradores vêem a praça Tião Areia como o centro da cidade.</p>	<p>Todos responderam que o centro da cidade era o Setor de Múltiplas Atividades onde se localiza: restaurante comunitário, feira livre, banco, CAIC, fórum, centro de saúde, EMATER, entre outras instituições.</p>

Questão - Do que você mais gosta em sua cidade?

11 Pioneiros + 30 anos	10 Moradores 10 a 15 anos	13 Trabalhadores Tempo em anos na cidade
<p>Das amizades antigas. Da satisfação de ter contribuído para a fixação da cidade. De ser uma pessoa reconhecida por todos os demais moradores. Da paisagem.</p>	<p>Da oportunidade de ter conseguido um local próprio para morar (08 pessoas). Morar perto da família. (02 pessoas). Da paisagem.</p>	<p>Da paisagem. Local pacato para o trabalho. Baixo custo de mercadorias e alimentação (gêneros simples).</p>

Questão - Qual a atividade de lazer mais exercitada na cidade?

11 Pioneiros + 30 anos	10 Moradores 10 a 15 anos	13 Trabalhadores Tempo em anos na cidade
<p>Antigamente: passeios nos rios e as festas típicas como São João, carnaval de rua, presépios ao vivo e missa do galo, todas feitas pelos próprios moradores..  Hoje são: shows ao vivo nas praças principais, sarau cultural mensal, festa de aniversário da cidade, via sacra, lual na cascata da cidade.</p>	<p>Reportaram as festas atuais: shows ao vivo nas praças principais, sarau cultural mensal, festa de aniversário da cidade, via sacra, lual na cascata da cidade.</p>	<p>Só freqüentam a festa da cidade, que é uma espécie de festa agropecuária.  Já ouviram falar das demais festas mas não freqüentam.</p>

## **ANEXO II – Escritura da Fazenda Papuda**



**Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas**  
**Luziânia - Estado de Goiás**



Bel.ª Isis Campos Amaral, Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Luziânia, Estado de Goiás, na forma da lei, etc...

**CERTIDÃO**

**CERTIFICA**, que no livro 3-A de seu Cartório, às fls. 48/49, encontra-se a seguinte transcrição: **Nº DE ORDEM: 696. Nº DA TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:** Não há. **DATA:** 13 de janeiro de 1931. **CIRCUNSCRIÇÃO: Santa Luzia. DENOMINAÇÃO OU RUA E NÚMERO: Papuda, Santo Antônio ou Papuda, Cava antiga Retiro, Manga, rua do Rosário. CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES:** Parte em um sítio na fazenda "Papuda", neste município, constante de casa de morada, assoalhada, coberta de telhas, moinho de pedra para fubá e respectiva casinha, roda d'água e sua casa, que também serve de paiol, varanda de má construção para tacha, quintal com plantações de café, laranjas e outras, uma manga ou pastinho anexo, e uma invernadinha também anexa, tudo bastante deteriorada, sendo o sítio servido com a metade da água do rego da servidão da fazenda, quinhentos mil réis (500\$000). Parte em uma parte de terras de cultura e campos de criar, na fazenda "Santo Antônio" ou "Papuda", deste termo, dividida, cujas divisas se acham no inventário de Josué da Costa Meirelles, às folhas dezeseis verso e dezeseite, quinhentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e três réis (583\$333). Parte em uma parte de terras de cultura e campos de criar, na fazenda da "Cava", antiga "Retiro", deste termo, cujas divisas se acham no inventário de Josué da Costa Meirelles às folhas dezesseis e dezesseis verso, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três réis (333\$333). Parte em uma parte de terras de cultura e campos de criar, na fazenda da "Cava" antiga "Retiro", constituindo uma larga que a inventariada obteve por herança de Trajano Meirelles e por compra que fez da meação da viúva deste, cujas divisas se encontram no inventário de Josué da Costa Meirelles, às folhas dezesseis, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis réis (666\$666). Parte em um pasto, além do ribeirão "Santo Antônio", à margem esquerda deste, fechado a vallos em ruína e tapumes naturaes, denominado "Manga", sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e seis réis (66\$666). Parte em uma casa coberta de telhas, térrea, com commodo de loja, e seu respectivo quintal plantado de marmelleiros e cafeeiros, sita à rua do Rosário desta cidade, um conto, seiscentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e três réis (1:683\$333). **O Oficial Joaquim Gilberto. NOME, DOMICÍLIO E PROFISSÃO DO ADQUIRENTE: LUIZ MEIRELLES. NOME, DOMICÍLIO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE:** Maria Elisa Meirelles (Espólio de) cujo inventário está julgado por sentença que passou em julgado proferida pelo então Juiz de Direito Dr. Clovis R. Esselin 26 de outubro de 1927. **TÍTULO:** Herança. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Certidão passada pelo escrivão do 2º Offício José Octávio do E. Santo em 9 de janeiro de 1931. **VALOR DO CONTRACTO:** Três contos, oitocentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três réis – 3:833\$333. **CONDIÇÕES DO CONTRACTO:** Não há. **AVERBAÇÕES:** A parte no sítio, na Fazenda Papuda, e suas benfeitorias, no valor de 500\$000, e a parte no pasto além do ribeirão Santo Antônio denominado "Manga" no valor de 66\$666, foram transmitidas pela transcrição nº 713 de fls. 55 deste livro. Santa Luzia, 15 de janeiro de 1931. O Oficial Joaquim Gilberto. A parte de terras no valor de 666\$666, na fazenda Cava, antiga Retiro, foi transmitida integralmente pela transcrição hoje feita a fls 285 e nº de ordem 1.422 deste livro. S. Luzia, 29-4-35. O Oficial Substº MCGILBERTO. Vide transcrição nº 8.297 do Lº 3-H. O Oficial Substº MCGILBERTO. Vide transcrição nº 9.607 e 9.503 do Lº 3-I. O Oficial Substº MCGILBERTO. Vide transcrição nº 10.398 do Lº 3-J. O Oficial Substº MCGILBERTO.



**Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas**  
**Luziânia - Estado de Goiás**



Bel.<sup>a</sup> Isis Campos Amaral, Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Luziânia, Estado de Goiás, na forma da lei, etc...

**CERTIDÃO**

**CERTIFICA**, que no livro **3-H** de seu Cartório, às fls. **119**, encontra-se a seguinte transcrição: **Nº DE ORDEM: 8.297. Nº DA TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 696 do Lº 3-A. DATA: 27 de outubro de 1955. CIRCUNSCRIÇÃO: Luziânia. DENOMINAÇÃO OU RUA E NÚMERO: Fazenda Santo Antônio ou Papuda. CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES:** Uma porção de terras com a área certa de trinta alqueires, sendo vinte e quatro de campos e seis de culturas correspondendo a cada donatário uma quota oito alqueires de campos e dois de cultura, terras essas situadas na fazenda Santo Antônio ou Papuda, deste termo e a deduzirem-se de maior área, adquirida por herança no espólio da mãe do primeiro doador Maria Eliza Meireles, contida na cota ideal e aritmética de Cr\$ 583,33,3. **NOME, DOMICÍLIO, PROFISSÃO, ESTADO E RESIDÊNCIA DO ADQUIRENTE: MARIA TEREZINHA DE JESUS MEIRELES, ANTÔNIO JOSÉ MEIRELES e SALVADOR MEIRELES. NOME, DOMICÍLIO, ESTADO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE:** Luiz Meireles e sua mulher Januária Roriz Meireles, casados, fazendeiros, domiciliados e residentes neste município. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO:** Doação. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura pública de Doação inter vivos passada pelo Tabelião do 1º Ofício Joaquim Gilberto em 24 de Agosto de 1955. **VALOR DO CONTRATO:** Dezoito mil cruzeiros – Cr\$ 18.000,00. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Não há. **AVERBAÇÕES:** Vide transcrição nº 9.438 do Lº 3-I. O Oficial Joaquim Gilberto.

**EMOLUMENTOS**

Certidão	RS	12,50
Taxa Judiciária	RS	5,53
<b>Total</b>	<b>RS</b>	<b>18,03</b>
Data da Receita		26/02/2003

O referido é verdade do que dou fé.  
 Luziânia, 26 de fevereiro de 2003.

Rubrica da Autoridade Expedidora  
**Isis Campos Amaral**  
 Oficial do Registro de Imóveis

Bel. Isis Campos Amaral - Oficial  
 Bel. Isabel Cristina Amaral Guijarro  
 Bel. Ismênia de Fátima Guimarães  
 Maria Luzia R. Guimarães Cavalcante  
 Elizana Reis  
 Suboficiais



**Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas  
Luziânia - Estado de Goiás**

Bel.<sup>a</sup> Isis Campos Amaral, Oficial do  
Registro de Imóveis da Comarca de Luziânia,  
Estado de Goiás, na forma da lei, etc...

**CERTIDÃO**



**CERTIFICA**, que no livro 3-I de seu Cartório, às fls. 162, encontra-se a seguinte transcrição: Nº DE ORDEM: 9.438. Nº DA TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 1.954 do Lº 3-B, 8.721 do Lº 3-H, 1.955 do Lº 3-B e 8.297 do Lº 3-H. DATA: 26 de Outubro de 1956. CIRCUNSCRIÇÃO: Luziânia. DENOMINAÇÃO OU RUA E NÚMERO: Fazenda Papuda. CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: Umhas partes de terras situadas na fazenda Papuda, neste município, em comum com o comprador e outros, cujas terras, em sua totalidade, acham-se dentro das seguintes divisas: "Começando pela estrada que vai para a cidade de Luziânia; até a cabeceira do açude (a mais próxima das casas), daí em rumo certo à cabeceira do Quilombo; por este abaixo até dividir com as terras do retiro, no Barreiro do Campo; daí por um mato de um bracinho, afluente do Gavião, até a barra do ribeirão de Santo Antônio ou Papuda e por este ribeirão acima, até o fundo dos quintais das ditas casas. NOME, DOMICÍLIO, PROFISSÃO, ESTADO E RESIDÊNCIA DO ADQUIRENTE: O ESTADO DE GOIÁS, aqui representado pelo respectivo Governador Dr. José Ludovico de Almeida e este representado por seu procurador o Presidente da Comissão de Cooperação para a mudança da Capital Federal, Dr. Altamiro de Moura Pacheco, brasileiro, solteiro, médico, residente em Goiânia. NOME, DOMICÍLIO, ESTADO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE: Dina Maria de Jesus e Corina Maria de Lourdes, menores púberes, neste ato assistidas por seu pai Américo Florentino Meireles, Maria Terezinha de Jesus Meireles, Antônio José Meireles, menores púberes e Salvador Meireles, menor impúbere, representados e assistidos por seu pai Luiz Meireles sendo a venda autorizada pelo M.M. Juiz de Direito desta Comarca por Alvará de 1º de Agosto de 1956 e com assistência do representante do Ministério Público Dr. Arquelau A. Gonzaga. TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura pública de compra e venda lavrada em 22 de Setembro de 1956 pelo Escrevente Aut. 2º Ofício Jefferson Meireles. VALOR DO CONTRATO: Noventa e nove mil trinta e oito cruzeiros e quarenta centavos Cr\$ 99.038,40. CONDIÇÕES DO CONTRATO: Não há. AVERBAÇÕES: Declararam os transmitentes que a menção feita as áreas é meramente enunciativa por se tratar de venda ad-copos. Vide transcrição nº 10.327 do Lº 3-J. O Oficial Joaquim Gilberto.

O referido é verdade do que dou fé.  
Luziânia, 26 de fevereiro de 2003.

**EMOLUMENTOS**

Certidão	R\$	12,50
Taxa Judiciária	R\$	5,53
<b>Total</b>	<b>R\$</b>	<b>18,03</b>
Data da Receita		26/02/2003

Rubrica da Autoridade Expedidora  
**Isis Campos Amaral**  
Oficial do Registro de Imóveis

Bel. Isis Campos Amaral - Oficial  
Bel. Isabel Cristina Amaral Guijarro  
Bel. Ismênia de Fátima Guimarães  
Maria Luzia R. Guimarães Cavalcante  
Elizana Reis  
Suboficiais



**Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas  
Luziânia - Estado de Goiás**



Bel.ª Isis Campos Amaral, Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Luziânia, Estado de Goiás, na forma da lei, etc...

**CERTIDÃO**

**CERTIFICA**, que no livro 3-J de seu Cartório, às fls. 176, encontra-se a seguinte transcrição: Nº DE ORDEM: 10.327. Nº DA TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 9.503 do Lº 3-I. DATA: 7 de Agosto de 1957. CIRCUNSCRIÇÃO: Luziânia. DENOMINAÇÃO OU RUA E NÚMERO: Fazenda "Papuda". CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: Uma (1) parte de terra, havida por força da escritura pública, lavrada às fls. 82vº/86, do livro n. 38 do Cartório do 2º Ofício desta cidade de Luziânia, devidamente transcrita no Registro de Imóveis, desta Comarca, às fls. 162 do livro n. 3-I, sob o n. 9.438, de ordem, em 26 de outubro de 1956. NOME, DOMICÍLIO, PROFISSÃO, ESTADO E RESIDÊNCIA DO ADQUIRENTE: A UNIÃO FEDERAL com simultânea incorporação do imóvel a Companhia Urbanizadora da Nova Capital da Nova Capital do Brasil Sociedade Anônima com escritório no Rio de Janeiro a Avenida Almirante Barroso nº 54, 18º andar, aquela entidade representada pelo Consultor Geral da Republica Dr. Antônio Gonçalves de Oliveira, brasileiro, casado, domiciliado e residente na Capital Federal e esta pelo seu Presidente Dr. Israel Pinheiro, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado na Capital Federal. NOME, DOMICÍLIO, ESTADO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE: O Estado de Goiás representado pelo respectivo governador Dr. José Ludovico de Almeida, brasileiro, casado, farmacêutico, domiciliado e residente na Capital deste Estado, Dr. Altamiro de Moura Pacheco Presidente da Comissão de Cooperação para a mudança da Capital Federal, brasileiro, solteiro, médico, domiciliado e residente na Capital deste Estado e Dr. Segismundo de Araújo Melo, Consultor Jurídico, casado, advogado, brasileiro, domiciliado e residente na Capital Federal e a União Federal representada pelo Consultor Geral da Republica Dr. Antônio Gonçalves de Oliveira, brasileiro, casado, domiciliado e residente na Capital Federal. TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Escritura pública de transferência de bens imóveis à União Federal e incorporação à Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil. FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura pública lavrada nas Notas do 16º Ofício da Capital Federal pelo Escrevente Juramentado, autorizado Renato de Sales Abreu em 18 de Fevereiro de 1957. VALOR DO CONTRATO: Dezoito milhões duzentos e cinquenta e cinco mil setecentos e oitenta e nove cruzeiros e cinquenta centavos – Cr\$ 18.255.789,50 inclusive o valor de outros imóveis objeto de outras transcrições e inscrições feitas aquelas neste livro e estas no livro 4-A nesta data, neste Cartório e dos imóveis situados nos municípios de Planaltina e Formosa cujas transferências constam na mesma escritura. CONDIÇÕES DO CONTRATO: Não há. AVERBAÇÕES: Em branco.



S

## **ANEXO III – Carta à Associação de Moradores**

Ao Presidente da  
 Associação Comunitária dos Moradores  
 da Papuda do Distrito Federal.

Prezado Senhor,

De fato não poder comparecer a essa reunião por motivos particulares, para escolher o nome desta cidade, envio aqueles que estão presentes e ao presidente desta associação, meus sinceros e particulares / opiniões.

1º : (Essa Vila surgiu de uma idéia inesperada de uma pessoa finíssima em seu ver particular, que foi cedendo de sua propriedade de posse, as pessoas necessitadas onde não tinham como se alojar e foram asparados. Daí para cá foram chegando mais pessoas com um só incentivo de crescer e ver as pessoas necessitadas felizes.)

2º : (Essa pessoa brigou com toda a Terracap para que fosse convencido de que estava no caminho certo de asparar os necessitados e até hoje ainda sofre essa pressão.)

3º : (Chegou também a brigar com as autoridades maiores para fortalecer a ampliação de um Safariz de Água e acabou conseguindo.)

4º : (Fez também com a ajuda de dona Antônia a pessoa mais estabilizada em / na especialidade administrativa nos assuntos diretamente as autoridades competentes como por exemplo a IBA - Ingião Brasileira de Assistência, e conseguiu asparar no local uma construção da CHECHE para futuro assistência a comunidade.)

5º : (Logo em seguida e mais difícil conseguiu para que a luz chegasse a CHECHE, fez também o requerimento da luz para a comunidade com a ajuda de outras pessoas e que já foi aprovada.)

6º : (Está também instalando o Posto de Saúde que é a coisa mais importante para a comunidade da papuda em geral.)

7º : (Ilustre presidente levamos em consideração o voto de cada pessoa, e de vez em quando estipular e respeitar-nos a opinião de cada ser humano, na minha por exemplo, acho que devemos estudar e analisar-nos que ainda é cedo para colocar e nome desta vila um nome de cidade, isso porque ainda estamos muito longe de uma cidade.)

Ilustre presidente não devemos precipitar-nos, verificamos, estudamos, e até hoje chegamos a uma conclusão entre amigos que deverá ser o nome de VILA SÃO SEBASTIÃO, isso porque SEBASTIÃO é um santo e o nome do Fundador Principal / desta Vila foi na meu haver a pessoa mais indicada para ser homenagiado é o Ilustríssimo e famoso Tião Aráia.

Ilustre presidente certos de que na reunião a Ven. diretoria explique o que precisamos chegar, é a união de todos juntos para formar-nos um esquadrão de competentes para combater aqueles que nos cercam.

Fico gratíssimo de ser ouvido pelo povo desta associação e gratifico o meu ensejo de considerações.

Atenciosamente.

  
 Valde Alvos de Lima.

## **ANEXO IV – Diplomas do Tião Areia**



# CIDADE DA ARGILA



## Certificado de Pioneiro

Certificamos que o sr.(a) Sebastião Azevedo Rodrigues é testemunha ocular da história desta cidade, desde à construção de suas primeiras casas. Por isso temos a incontida satisfação de conceder-lhe o presente certificado, como reconhecimento pela sua imorredoura participação na formação das novas gerações desta promissora comunidade.

São Sebastião – DF, em 21 de junho de 2003.

  
\_\_\_\_\_  
Maria Lúcia Rezende Alves  
Gerente Regional do ICS

  
\_\_\_\_\_  
Milton Alves de Oliveira  
Administrador Regional



Ministério da Previdência e Assistência Social / MPAS

Fundação Legião Brasileira de Assistência / LBA

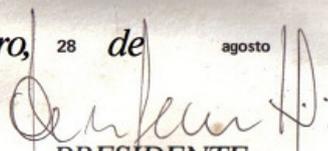
A Fundação Legião Brasileira de Assistência  
concede a

**MEDALHA DO MÉRITO LEGIONÁRIO**

a **Doutor SEBASTIÃO DE AZEVEDO RODRIGUES**

pelos relevantes serviços prestados à  
ação social no País

Rio de Janeiro, 28 de agosto de 1988

  
PRESIDENTE

## **ANEXO V – Reportagem 1 – Tião Areia**



PERSONAGENS

O nome São Sebastião foi escolhido em homenagem ao mineiro homônimo do santo, que chegou a Brasília em 1959, depois de pegar carona num caminhão pau-de-arara

Divulgação Especial para o CBN 172.06

## Homem de areia

RACHEL LIBRELON  
DAEQUILHE DO CORREIO

Não foi sem insistência que o mineiro Sebastião Rodrigues, 61 anos, conseguiu embarcar no caminhão que buscava operários no interior de Minas Gerais para trabalhar na construção de Brasília. Em 1959, com apenas 17 anos, o rapaz teve dificuldades para vencer o motorista que poderia ser útil no canteiro de obras. Mas o jovem de aparência malcuidada venceu pelo cansaço. Embarcou com outros 27 homens no "pau-de-arara" rumo ao Planalto Central.

Não fosse a teimosia do menino que não passou da 1ª série primária – foi reprovado sete vezes antes de desistir –, a história de uma cidade inteira seria diferente. Tanto que na hora da eleição para decidir o nome da Agrovila, escolheu-se São Sebastião em homenagem a um dos maiores defensores da autonomia do lugar: Sebastião Rodrigues, o Tião Areia.

A viagem até a Nova Capital foi longa. Na carroceria do caminhão eram sete Sebastões. Todas as vezes que se chamava por um, outros seis respondiam. "Para acabar com essa confusão, começaram a apelidar os "sebastões". Um era Tião da Borracha, outro Tião do Prego e eu era Tião da Areia. O apelido pegou", explica o dono do nome. Em Brasília, o mineiro de Patos de Minas tomou-se cozinheiro dos candangos até que, no início da década de 60, o acampamento foi desmontado e ele mudou de profissão. Passou a trabalhar em uma das 78 olarias que funcionavam na região da fazenda da Papuda.

A fabricação de tijolos no lugar que ficou conhecido como "Cidade de Argila" funcionou de vento em poupa até meados da década de 60, antes dos primeiros anos do governo militar. "Depois disso, a maioria das olarias e as poucas cerâmicas



TIÃO AREIA, COMO É CONHECIDO DEVIDO AO TRABALHO COM OS TIJOLOS, ERA COZINHEIRO, DEPOIS VIROU OLEIRO. HOJE É UM MITO NA REGIÃO

fecharam. Quem tinha dinheiro foi embora. Quem não tinha, teve que trabalhar dobrado para não morrer de fome", relata Tião. Longe de casa e sem ter como voltar, ele ficou e resolveu que ia melhorar de vida ali mesmo, numa olaria.

Nos primeiros tempos, as terras da região não tinham muito valor. Cem mil tijolos valiam um pedaço de chão. Foi trabalhando dia e noite que Tião conseguiu seu espaço. "Cheguei a fazer, sozinho, sete mil tijolos por dia", calcula o incansável pioneiro. No final de um ano, o rapaz que tinha viajado mais de mil quilômetros na carroceria de um caminhão já tinha três olarias. "A primeira carreira de tijolos eu amassei no pé porque não tinha um cavalo para puxar a roda.", recorda.

Até a década de 70, precariedade era a palavra que melhor definia a região em que hoje está São Sebastião. Para comprar mantimentos ou queirosene para manter as lamparinas acesas, era preciso caminhar seis horas até o Núcleo Bandeirante. O trajeto era feito em grupo a cada 30 dias, sob o

sol e por uma estradinha de terra. "O melhor era a cigana que lia a sorte. Ela falava paratodo mundo que o destino era a riqueza. Era suficiente para a gente ficar o resto do mês sonhando com a fortuna", brinca.

E a fortuna veio para Tião Areia. Tanto no dinheiro quanto no carisma. Na década de 80, ele tinha terras que não acabavam, caminhões, carros e muita popularidade. Chegou a ser prefeito comunitário três vezes, eleito pelos moradores. Sempre esteve envolvido nas brigas para melhorar o lugar que ajudou a criar. A generosidade e o despreendimento eram marcas do mineiro. "Distribui terra para muita gente e ajudei todo mundo que precisava", diz com orgulho.

Em 1993, São Sebastião deixou de ser agrovila e tornou-se Região Administrativa do Distrito Federal. Aos poucos e depois de inenarráveis doações, a fortuna de Tião foi diminuindo. Até que a mulher e companheira de muitos anos deu a cartada final. O ele parava distribuir o que ainda restava ou a família acabaria sem nada. "Aí eu disse: ela: fique com todo o dinheiro, que eu

quero uma bicicleta, mais nada", conta. Ainda assim, conseguiu comprar um caminhão no Pará para começar a trabalhar. No percurso até Brasília teve o veículo roubado. De volta a São Sebastião dormiu duas noites em um fusquinha, que estava emprestado a uma conhecida.

"Logo a notícia correu na cidade e me oferecerem um espaço para montar alguma coisa para trabalhar. Vim para este lugar que estou hoje e montei um a borracharia", afirma. Nos fundos do cômodo onde estão máquinas e instrumentos para consertar pneus, Tião construiu sua casa. Primeiro dois cômodos. Depois do novo casamento e mais dois filhos, outros três cômodos. Esem muita pressa ou am bição o homem que ajudou a construir São Sebastião leva a vida.

"Apesar das muitas dificuldades e erros posso dizer que sou um homem realizado. Estudei meus filhos, e os pequenos, que vieram agora, também vão ter escola", avalia. "Se eu tivesse estudo, talvez não tivesse feito tanta coisa errada", conclui.

## **ANEXO VI – Reportagem 2 – Tião Areia**



## SÃO SEBASTIÃO - HISTÓRIA

# Cidade da argila

A agrovila onde foram fabricados 97% dos tijolos maciços e furados usados na construção de Brasília ainda mantém a atmosfera de interior

RACHEL LIBRELON  
DA EQUIPE DO CORREIO

O sossego das ruas não engana: o lugar onde hoje está São Sebastião já foi, um dia, um a agrovila. Oficializada em 25 de junho de 1993, a cidade tem como marca uma atmosfera de interior. Mas antes de ser vila, o lugar que comportava mais de 70 mil pessoas não passava de um conjunto de grandes propriedades rurais. Há cinquenta anos as terras que constituem a região administrativa pertenciam às fazendas goianas da Taboquinha, Papuda e Cachoeirinha.

A história de São Sebastião começa em meados de 1956, quando essas fazendas foram desapropriadas para dar lugar à Brasília. Os primeiros moradores da região exploravam o comércio de areia, cerâmica e olaria, materiais abundantes no local. Cerca de 97% dos tijolos maciços e furados usados na construção da nova capital foram feitos no lugar que, até então, era conhecido como fazenda da Papuda. A produção era tão significativa que a antiga propriedade chegou a ser apelidada de Cidade da Argila.

O nome São Sebastião é uma homenagem a um dos primeiros comerciantes a chegar na cidade, "Seu" Sebastião. Ele se instalou nas terras desapropriadas da fazenda Taboquinha e retirava areia ao longo do Rio São Bartolomeu. O material era vendido para as construtoras da Companhia Urbanizadora de Brasília (Novacap). Por causa desta atividade, o pioneiro ficou conhecido como "Tião Areia".

### De invasão a administração

Mesmo tendo ganho o título de cidade, São Sebastião preserva um quê de agrovila. O lugar se destaca pela produção agrícola, principalmente de grãos. Dados da Emater/DF colocam-na como a terceira em quantidade de empregos no campo. Somando a atividade agrícola e pecuária,

Daniela Szeki/Espal para o CB 172.05



O CLIMA RURAL PREDOMINA EM SÃO SEBASTIÃO, APONTADO COMO UM DOS MAIORES PRODUTORES DE MILHO VERDE DO DF

são 5,2 mil pessoas trabalhando no setor.

A cidade também se destaca na produção de milho verde. Sozinha responde por 95% da produção do DF. São 540 hectares ocupados com a plantação do produto e 35,7 milhões de espigas por ano. A área total plantada de grãos é de 977 ha. Considerando as frutas, o local concentra cerca de 75% das plantações de manga.

A área rural possui 47,5 ha, praticamente 90% da área total da região administrativa. São 2,4 mil estabelecimentos

fundiários, sendo que quase metade deles já está com escritura definitiva. A região é formada basicamente por pequenas propriedades rurais, com até cinco hectares. A antiga agrovila possui a maior lâmina d'água para piscicultura (criação de peixes) do DF. São 330 mil metros quadrados destinados à atividade. São Sebastião também tem a maior concentração de produtores de plantas ornamentais e empreendimentos paisagísticos.

Quanto à população, boa notícia para

as mulheres solteiras: em São Sebastião, os homens são maioria. Ao contrário de todo o Distrito Federal, onde a população feminina sempre prevalece e sobre o sexo oposto, dados do IBGE publicados em 2000, indicam que eles são quase 2 mil a mais do que elas na cidade. Projeção feita pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (Seduh) indica que a diferença entre os sexos vem caindo ao longo dos anos, mas em 2005 os homens ainda são pelo menos mil a mais.



CMYK

ML 3 - 10

## **ANEXO VII – Jornal Agrovila São Sebastião**

## Jornal local

Jornal local, datado de janeiro de 1992, noticiando a fixação da cidade. Pode-se notar que o tesoureiro do jornal é o senhor Josino, que além de presidente da associação dos moradores por algumas vezes, veio a ser Administrador Regional da cidade nos anos 2007 e 2008.

**JORNAL**

# AGROVILA SÃO SEBASTIÃO

Fundado em 12-9-1991

Janeiro de 1992

ANO I - Nº 3

Diretor-Responsável  
Alcides José Kronenberger

Secretário  
Marcelo Henrique Kronenberger

Tesoureiro  
Josino Alves de Castro

ANO I - Nº 3

Tesoureiro  
Josino Alves de Castro

## EDITORIAL

**A** fixação da Agrovila São Sebastião está efetivada. Tornou-se uma realidade. Foram anos de luta para que o seu reconhecimento legal concretizasse o sonho de muitas famílias. Mas, a realidade da faixação é dura. Faltam água encanada e tratada, esgoto, escola de 2º Grau, Posto de Saúde mais bem equipado, mais telefones públicos, asfalto e tantas outras coisas. Porém, o pior já passou. Os investimentos em forma de obras públicas acontecerão. E o principal a Agrovila São Sebastião já possui: você cidadão agrovilense, porque temos a certeza de que não faltará com as suas obrigações cívicas de contribuir para o bem de sua cidade. Desejamos a todos vocês, cidadãos agrovilenses, votos de um Próspero e Feliz 1992.

## **ANEXO VIII – Reportagem – Vila do Boa**

## CIDADE ESCONDIDA

Nos arredores do Plano Piloto, existem pequenas localidades que repetem velhas tradições brasileiras de dar ao lugar o nome de quem nele primeiro chegou. Algumas são miseráveis, outras têm jeito de vida no interior

# Rafael e Boa, os donos da vila

CONCEIÇÃO FREITAS  
DA EQUIPE DO CORREIO

Por detrás da fachada modernista, existe uma Brasília de coração antigo, que transporta lembranças de um passado colonial, e disso quase nem sabe. As 18 vilas existentes no Distrito Federal são uma de essas pontes com as cidades de antigamente. Duas delas nasceram com o Plano Piloto, a Vila Planalto e a Vila Metropolitana. Algumas abrigam populações pobres, como a Vila Roriz e a Buritis. Outras, miseráveis, como a Vila Rafael e a Estrutural. E uma mantém a atmosfera rural, um perfume de coisas da terra, a Vila do Boa.

Vila Rafael e Vila do Boa assim se chamam em homenagem a seus fundadores, dois homens que há muito moram na terra. Há tanto tempo que quem chegava procurando um endereço, alguém respondia: Lá no Rafael, lá no Boa. Daí, o hábito fixou o nome.

Vila do Boa assim se chama por conta do nome do antigo proprietário das terras, Boaventura da Silva, baiano de Barreiras, 67 anos. Seu Boa foi um dos mais bem-sucedidos produtores de hortaliças entre meados da década de 1970 e 1980 na região onde hoje se instala a cidade de São Sebastião, que também já foi vila. Com o tempo, foi dividindo os 15 hectares comprados em sociedade com um parente no início dos anos 70. Quando se separou da mulher, Senhorinha Pereira da Silva, a área restante foi loteada entre os dez filhos, que, por sua vez, retalharam seu pedaço de chão. O resultado é um aglomerado de casas modestas, no declive de um morro à entrada de São Sebastião.

O homenagem diz não gostar muito da deferência. "Não morri, morto é que é nome das coisas", reage Boa, com disfarçado orgulho. Dona Senhorinha, a ex-mulher, continuou na casa onde nasceram quatro de seus filhos. O ex-marido passou alguns anos fora do Distrito Federal e, de volta, se alojou num barraco por ali. Seu Boa de volta à Vila do Boa. Mas, a autoridade máxima do lugar é dona Senhorinha, mulher de porte altivo, andar suave, longos cabelos brancos suavemente pintados.

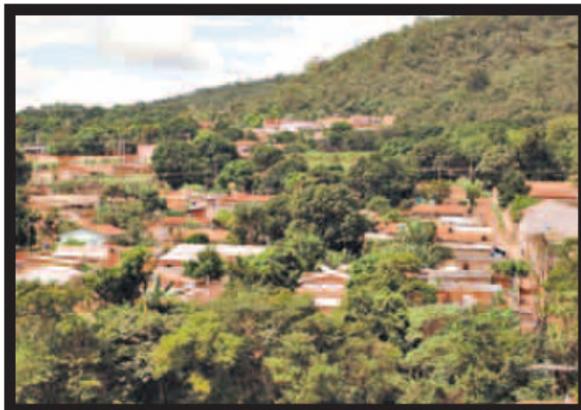
Sete dos dez filhos de dona Senhorinha e seu Boa moram na vila. Além deles, netos, bisnetos, sobrinhos, primos, uma grande família rodeada de si mesma. Todos, portanto, se conhecem na vila de duas ruas principais e algumas ruas transversais. Não há aquele que não cumprimente dona Senhorinha, peça-lhe informação sobre almoços e festas na paróquia, sobre preço de casas que estão à venda. Crianças e adolescentes pedem-lhe a bênção, sejam ou não parentes. "Não é parente, mas é quase", diz ela. Só o ex-casal não se cumprimenta, por conta de velhas mágoas

## O LUGAR E QUEM LHE DEU O NOME

Fotos: Ino Andrade/CB/7.3.06



A VILA RAFAEL SURTIU NUM CURRAL COLETIVO NA CEILÂNDIA. SEU RAFAEL FOI O PRIMEIRO A CHEGAR, HÁ MAIS DE 20 ANOS. ESPERA, COMO OS DEMAIS, UM LUGAR DIGNO PARA MORAR



A VILA DO BOA ESCONDE-SE NA ENCOSTA DE UM MORRO EM SÃO SEBASTIÃO. SEU BOAVENTURA DIZ QUE NÃO GOSTA DA HOMENAGEM, "AINDA NÃO MORRI", MAS PARECE ORGULHOSO DISSO



que dona Senhorinha considera imperdoáveis. Ninguém diz a causa do ressentimento, mas seu Boa se diz com "vergonha".

A outra vila, a do Rafael, também está cheia de mágoa, porém beirando à indignação, quase perto do ódio. Deu-se o nome de vila a um punhado de barracos miseráveis, feitos de pedaços carcomidos de madeirite e remendos de telha de amianto, encostada numa erosão à margem da BR-070, depois do Setor O, onde a Ceilândia acaba. Está plantada numa área originalmente destinada ao curral comunitário. Tanto que até hoje muitos conhecem o lugar como "o curral".

A área é ocupada há mais de 12 anos. Rafael Balduino de Queiroz, 58 anos, foi o primeiro a chegar. Daí o nome da vila. Veio bem antes, para ocupar o curral, quando ainda era carroceiro. Hoje fabrica manilhas.

Com o tempo, vieram novas famílias. No final do ano passado,

### DE CASA EM CASA

- Vila Areal
- Vila Dimas
- Vila do Boa
- Vila Buritis
- Vila DVO (Planaltina)
- Vila DVO (Gama)

- Vila Estrutural
- Vila Metropolitana
- Vila Nossa Senhora de Fátima (Planaltina)
- Vila Planalto
- Vila Rabelo
- Vila Rafael (Ceilândia)

- Vila Residencial RCG (Cruzeiro)
- Vila Roriz (Planaltina)
- Vila Roriz (Samambaia)
- Vila São José (Planaltina)
- Vila Telebrasília
- Vila Vicentina (Planaltina)

o governo do Distrito Federal fez o cadastro dos ocupantes da área. Rabiscou um número e uma sigla na parede de cada barraco. Era o sinal de que, removidas, as famílias teriam direito a um naco de terra em outro lugar, como reza a política fundiária do GDF há mais de década. Mas até agora nada. Mais um motivo para o carroceiro Valdeci Araújo da Rocha, 34

anos, esbugalhar os olhos. Homem exasperado de tanto esperar as promessas de políticos em tempo de eleição e autoridades várias, Valdeci fala aos borbotões, duas veias inchadas no pescoço: "Todo mundo aqui é batalhador, guerreiro. Quem disser que tem comida todo dia está mentindo. Quem disser que tem dinheiro pra ir ao mercado também. Nem

todo mundo tem banheiro. A gente vive aqui com cavalo, rato, ratazana, carrapato. Isso aqui não presta, mas não temos para onde ir. Queria que as autoridades vissem nossa situação. Já estamos cansados. Tem dia que acordo de madrugada, sento na cama e me pergunto o que fazer. A gente não tem nem endereço. Mora onde? No curral? Isso é lugar de morar?

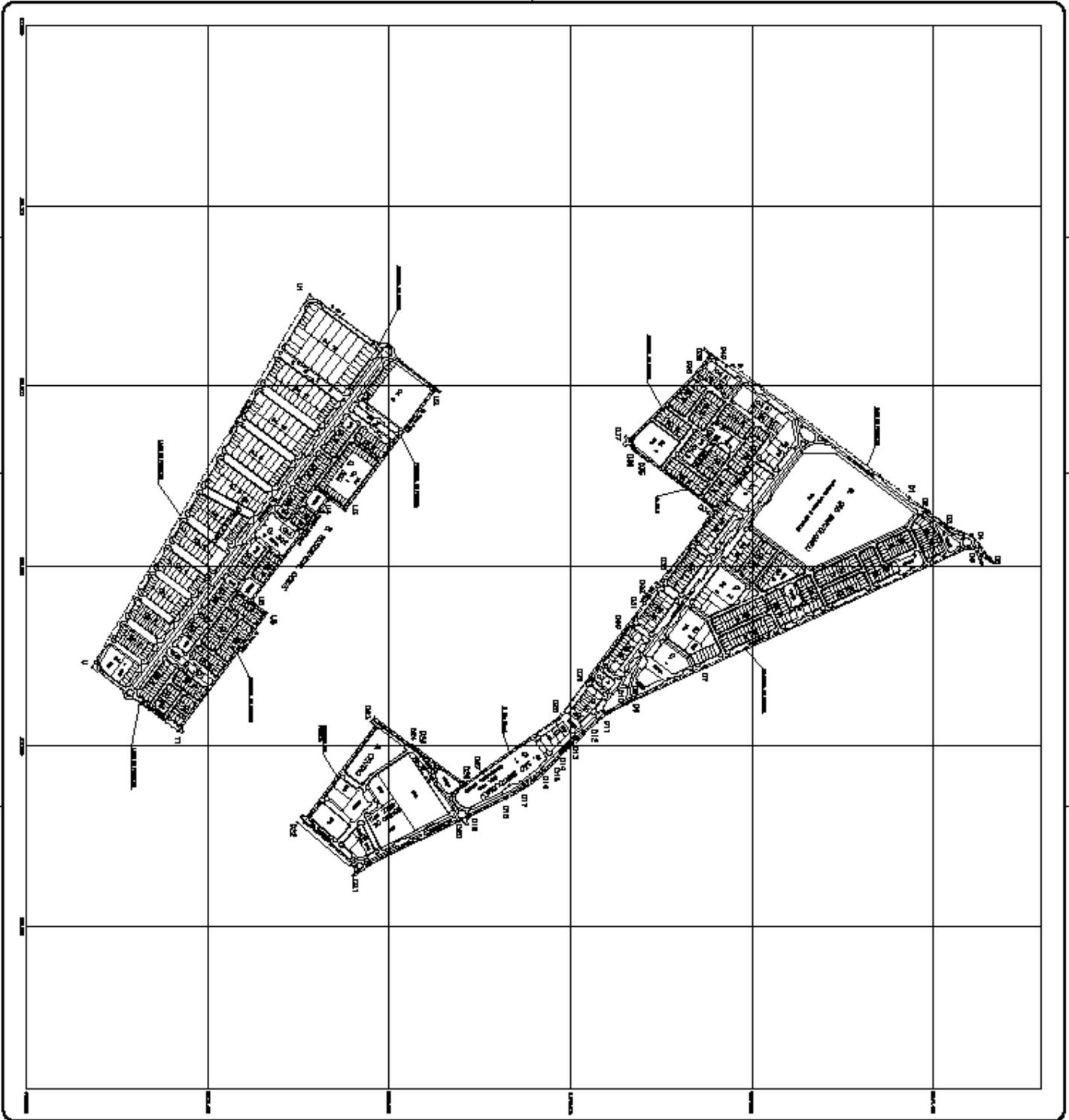
Isso aqui é uma humilhação. Nós somos seres humanos."

Não se trata de retórica fácil. É preciso reafirmar a condição humana das cerca de 400 famílias amontoadas em barracos fétidos, sob pena de tanto eles quanto os de fora se esquecerem disso. O esgoto corre no meio da rua e nele vê-se de tudo, até aquilo que deveria correr descarga abaixo. As crianças, e são muitas, brincam de pular o riozinho tenebroso, puxam dele o que pode lhes servir de brinquedo. Vivem na rua, porque casa quase não há. São quase todas morenas ou negras e têm nomes cheios de ípsilon, dábiliu e de letras mudas. Dyovana Victoria, Dawson, Gleidson, Jamerson, Charles, Raissa (há muitas), Emily, Jéssica, Lersneida, Jackeline, Jamerson, Robert, Gisele. Mas é Gilglezio, um garoto de 9 anos, quem mais se complica. Não sabe pronunciar o próprio nome. Para no Gil, já lhe é suficiente.

## **ANEXO IX – Exigência de Cartório**



## **ANEXO X - Projetos Urbanos - URB`s**



**INSTITUTO DE PLANEJAMENTO DO DF - POF**  
**LEIA-18/508**  
 PROJETO DE PLANEJAMENTO - PARCELOAMENTO  
 DESENHO: ARQUITETO: CARLOS DE ALMEIDA  
 DESENHO: ARQUITETO: CARLOS DE ALMEIDA  
 DESENHO: ARQUITETO: CARLOS DE ALMEIDA



NÚMERO DE PROJETO: 181  
 DATA: 1961  
 ESCALA: 1:1000

PROJETO DE PLANEJAMENTO - PARCELOAMENTO

ATRIUNHADO POR FUNÇÃO

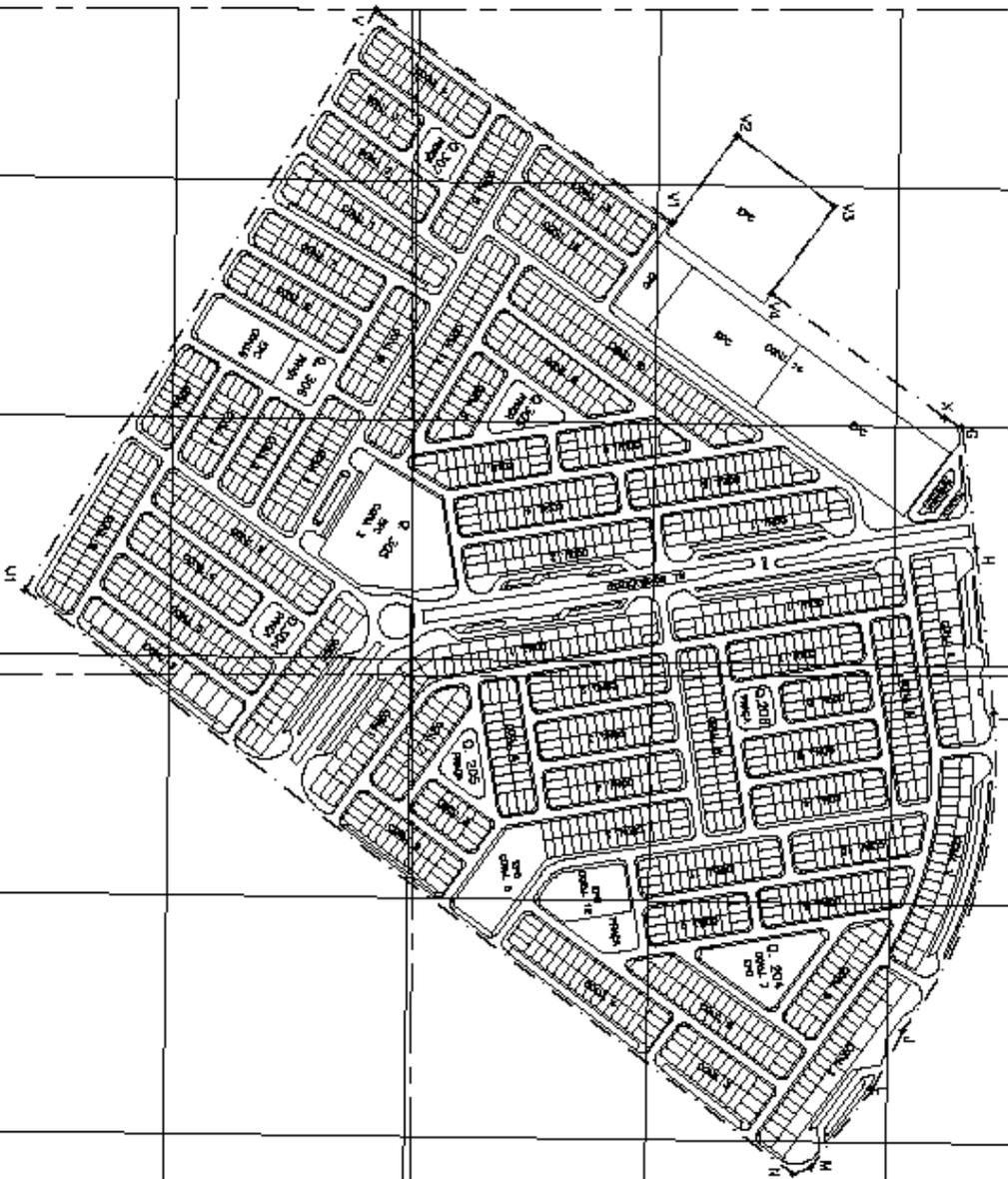
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16

10 - 1000000









**PROYECTO DE URBANISMO**  
**URB-140/00**  
 PLAN DE ORDENAMIENTO - M. 20  
 TITULO 001 - PLAN DE ORDENAMIENTO - M. 20  
 PLAN DE ORDENAMIENTO - M. 20  
 PLAN DE ORDENAMIENTO - M. 20

INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO	INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO
INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO	INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO
INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO	INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO
INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO	INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO
INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO	INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

NO SE DEBE USAR - M. 20  
 M. 20  
 M. 20  
 M. 20  
 M. 20

## **ANEXO XI – Documentos de lotes**



# CESSÃO DE DIREITOS

Pelo presente instrumento particular de Cessão de Direitos, nesta cidade de São Sebastião-DF, pelas partes contratantes a saber, de um lado, como OUTORGANTE CEDENTE:

AD [REDACTED] RIBEIRO, portador do CPF: [REDACTED] e CI [REDACTED] SSP/DF, domiciliado e residente nesta capital; e de outro lado como Cessionário: *Cedente*

VA [REDACTED] RINDADE, portador do CPF: [REDACTED], CI nº [REDACTED] SSP/DF, residente e domiciliado nesta capital. E como Cessionário, foi por ele, dito o que se segue, através dos itens e cláusulas abaixo mencionados:

I - O cedente declara-se senhor e legítimo possuidor dos Direitos sobre o imóvel Urbano, assim designado: Rua 24 Conj. "C" Lote 25 Loteamento do Clóvis, são as seguintes dimensões: 10Mts de frente e fundos por 20 Mts de lateral direita e esquerda. - São Sebastião- DF CEP 71.690-000;

II - O Cedente transfere ao Cessionário todos os direitos, vantagens, obrigações e posse, de forma irrevogável e irrevogável, do objeto dessa Cessão de Direito, pelo preço certo e ajustado de **RS 2.000,00 (Dois mil reais)**, a ser pago da seguinte forma à vista.

III - O Cedente promete por si seus herdeiros e sucessores, a manter firme, sempre boa e valiosa essa Cessão e a responder pela evicção se chamado e autoria.

IV - Que na posse do objeto da presente o Cessionário se obriga por sua vês respeitar todas as clausulas do contrato originário e que fica fazendo parte integrante deste instrumento, bem como a responder perante o erário público pelo ônus a que der causa.

V - Para dirimir toda e qualquer dúvida ou questão oriunda do presente instrumento, fica eleito o foro de Brasília-DF, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, independente domicílio dos contratantes.

E põe se acharem justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual forma e teor para um só efeito.

Brasília-DF, 28 de Novembro de 1995.

Cedente:

*[Handwritten Signature]*  
[REDACTED]

VA [REDACTED] RINDADE  
CPF: n.º 3 [REDACTED] 82

Cessionário:

*[Handwritten Signature]*  
[REDACTED]

AD [REDACTED] RIBEIRO  
CPF: n.º 2 [REDACTED] 53

TESTEMUNHAS:

1 - \_\_\_\_\_

2 - \_\_\_\_\_

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS, VANTAGENS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES, NA FORMA E CONDIÇÕES ABAIXO:**

Por este instrumento particular de Cessão de Direitos, e na melhor forma, de um lado como **OUTORGANTE CEDENTE: M[REDACTED]EIRO**, brasileiro, solteiro, jardineiro, portador do RG [REDACTED] e do CPF [REDACTED]1-15, residente e domiciliado nesta capital, e do outro lado como **OUTORGADO CESSIONÁRIO: MARIA JO[REDACTED]DÃO**, brasileira, casada, do lar, portadora do RG 1[REDACTED]6 SSP/DF e CPF [REDACTED]00. Que têm entre si, justo e contratado, o que mutuamente outorgam, aceitam e assinam, convencionado pelas cláusulas e condições seguintes:

**CLAUSULA PRIMEIRA – DADOS DO IMÓVEL**

Que o Outorgante Cedente é senhor e legítimo possuidor dos direitos aquisitivos sobre a GLEBA DE TERRAS DO IMÓVEL, objeto do presente contrato sito na **Quadra 05, Conjunto F, Lote 13 – Agrovila de São Sebastião DF. (atualmente Rua 34, Lote 31 – Setor Tradicional- São Sebastião DF)**, medindo 19m de frente, 19m. de fundos, 11m de lateral direita e 11m de lateral esquerda.

**CLAUSULA SEGUNDA – DO VALOR E RECEBIMENTO**

Que assim sendo, vem ele Outorgante Cedente via deste instrumento e na melhor forma de direito, CEDER E TRANSFERIR, como de fato CEDIDO E TRANSFERIDO tem a pessoa do Outorgado Cessionário, todos os seus referidos direitos, vantagens, obrigações e responsabilidades decorrentes da concessão e uso do aludido imóvel, pelo preço certo e ajustado de Cr\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos cruzeiros), PAGO DA SEGUINTE FORMA: Sinal de Cr\$ 1.000,00 (hum mil cruzeiros) e restante em 03 (três) parcelas fixas de Cr\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos cruzeiros) cada, De cuja quantia o Outorgante Cedente, dá a favor do Outorgado Cessionário, plena, rasa, geral e quitação, por si seus herdeiros e sucessores, em caráter IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL.

**CLAUSULA TERCEIRA – DIREITOS E OBRIGAÇÕES**

Que pelo presente instrumento e na melhor forma de direitos, o Cedente transfere ao Cessionário todos os direitos, vantagens, obrigações e posse, de forma irretroatável e irrevogável, não cabendo a nenhum dos seus sucessores em todos os níveis de grau de parentesco, reclamar em qualquer Organização Jurídica Pública ou Privada, direitos sobre a coisa ora cedida, tanto no presente como no futuro, mesmo depois de falecido o Outorgante Cedente.

**PARÁGRAFO ÚNICO – DO INVENTÁRIO DO IMÓVEL**

No caso de falecimento do Cedente, o Cessionário fica desde já habilitado ao inventário dos bens deixados pelo mesmo para a devida legalização do imóvel em apreço, recebendo em competente juízo a Carta de Adjudicação a seu favor ou de quem o mesmo indicar.

**CLAUSULA QUARTA – DA BOA FÉ NO NEGÓCIO**

Que os Cedentes estão plenamente conscientes e de boa fé na transação que fazem, sabendo que qualquer má fé neste negócio, implica no automático enquadramento do mesmo nas leis Penais do Brasil.

**CLAUSULA QUINTA – DOS DEVERES E OBRIGAÇÕES**

Que o Cessionário está plenamente consciente dos deveres e obrigações advindo do bem ora adquirido, conforme a legislação pertinente no presente negócio.

**CLAUSULA SEXTA – QUITAÇÃO DO IMÓVEL**

Que o saldo devedor, deverá ser totalmente resgatado pelo Cessionário junto ao órgão credor, no caso do bem ora cedido não ser quitado.

[REDACTED]

IRENE  
3ª OF. NOTAS BRASÍLIA-DF

[REDACTED]

IRENE  
3ª OF. NOTAS BRASÍLIA-DF

**CLAUSULA SÉTIMA – DA ENTREGA DO IMÓVEL**

Que o Cedente se obriga a entregar o imóvel ora cedido, de acordo com entendimentos entre as partes contratantes devidamente desocupado e sem qualquer avença com todas as prestações em dia, no caso da haver débitos, com os talões de água, luz, IPTU, e Taxa de Lixo, devidamente quitados sem causar qualquer ônus ao Cessionário.

**CLAUSULA OITAVA – DO ACORDO ENTRE AS PARTES**

As partes declaram estarem de acordo com o presente instrumento, nos termos, cláusulas e condições, tal como se acham redigidos e a cumprirem plenamente todo o seu conteúdo.

**CLAUSULA NONA – DAS CONDIÇÕES MENTAIS E FÍSICAS:**

Que o Cedente confessa fazer a presente transação de livre e espontânea vontade, estando plenamente consciente de suas condições físicas e mentais, não sofrendo qualquer interferência por parte de terceiros.

**CLAUSULA DÉCIMA – DA PROCURAÇÃO**

Que fica fazendo parte integrante deste instrumento a Procuração lavrada em cartório, se nesta Transação Imobiliária, houver procuradores.

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO**

Que fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal para dirimir quaisquer dúvidas que venham recair sobre a presente transação, renunciando-se a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS TESTEMUNHAS**

Estando o Outorgado Cessionário com a faculdade e uso do presente instrumento, digita-se em 02 (duas) vias de igual teor, que vão devidamente assinados pelas partes contratantes e 02 (duas) testemunhas reconhecidamente idôneas e capazes, para que produza seus efeitos legais e em direito permitido.

Este documento refere-se a Cessão de Direitos efetuada entre as partes em 05 de janeiro de 1984 que, por motivo de extravio, é digitado.

**Brasília DF, 05 de janeiro de 1984.**

CEDEnte

[Redacted signature box]

IRENE  
3º OF. NOTAS BRASÍLIA

CESSIONÁRIO

MA

[Redacted signature box]

IRENE  
3º OF. NOTAS BRASÍLIA

Testemunhas

França de Perseu de Azevedo

Cláudia Ribeiro da Silva



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE ASSUNTOS FUNDIARIOS**  
**DIRETORIA DE CONTROLE IMOBILIÁRIO**  
**GERÊNCIA IMOBILIÁRIA RURAL**

**PLANO DE UTILIZAÇÃO**

**PROMITENTE CONCESSIONÁRIO:** ~~BOLEO DE ANDRÉIA~~

**LOCAL:** N.R. ZUMBI DOS PALMARES      **LOTE Nº:** 01      **FONE :** 372-5578

**ÁREA:** 03,0406 ha      **ÁREA ÚTIL:** 02,4325 ha

**RESERVA:** 0,6081 ha      **ÁREA INAPROVEITÁVEL:**

**ESTÁGIO ATUAL DE EXPLORAÇÃO:**

- Atualmente o lote encontra-se sem exploração por se estar em fase de implantação, conforme consta no laudo de vistoria fl. 09 do Processo nº 250.011.977/2002.

**CARACTERÍSTICAS DO LOTE:**

- Apresenta solo do tipo latossolo de coloração vermelho-amarelo típico de cerrado.
- Relevo plano com ligeira declividade.

**BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS:**

- São as essenciais para o desempenho das atividades propostas no plano de utilização.

**OBJETIVOS:**

- Culturas anuais e hortifrutigranjeiros em geral.

**BENFEITORIAS A SEREM EDIFICADAS (citar dimensões):**

- Uma casa sede em alvenaria, medindo aproximadamente 80m<sup>2</sup>;
- Um depósito em alvenaria, medindo aproximadamente 40m<sup>2</sup>;
- Cercas perimetrais e internas se for necessário.



# PROGRAMAÇÃO DE USO DAS TERRAS

LOTE Nº: 01

LOCAL: N. R. ZUMBI DOS PALMARES

ATIVIDADE	1º ANO (HA)	2º ANO (HA)	3º ANO (HA)	4º ANO (HA)	APÓS: 4º ANO
Reserva florestal	00,6081	00,6081	00,6081	00,6081	00,6081
PD+ infra-estrutura	00,2000	00,2000	00,2000	00,2000	00,2000
Cult. anuais e hortifrutigranjeiros em geral	02,2325	02,2325	02,2325	02,2325	02,2325
Total	03,0406	03,0406	03,0406	03,0406	03,0406

## OBSERVAÇÕES:

Reserva florestal – Lei 4.771/65 do Código Florestal

- 1- Este Plano de Utilização foi elaborado com base nas informações prestadas pelo promitente concessionário e em informações contidas no Laudo de Vistoria já mencionado.
- 2- A validade deste Plano de Utilização fica condicionada a anuência desta Instituição, através do Contrato de Concessão de Uso do respectivo lote.
- 3- Na área de culturas anuais e olericultura se for o caso será feito rotação de culturas.

DATA: 25/03/02.

**SECRETARIA DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS**  
DIRETORIA DE CONTROLE IMOBILIÁRIA RURAL  
GERENCIA IMOBILIÁRIA RURAL

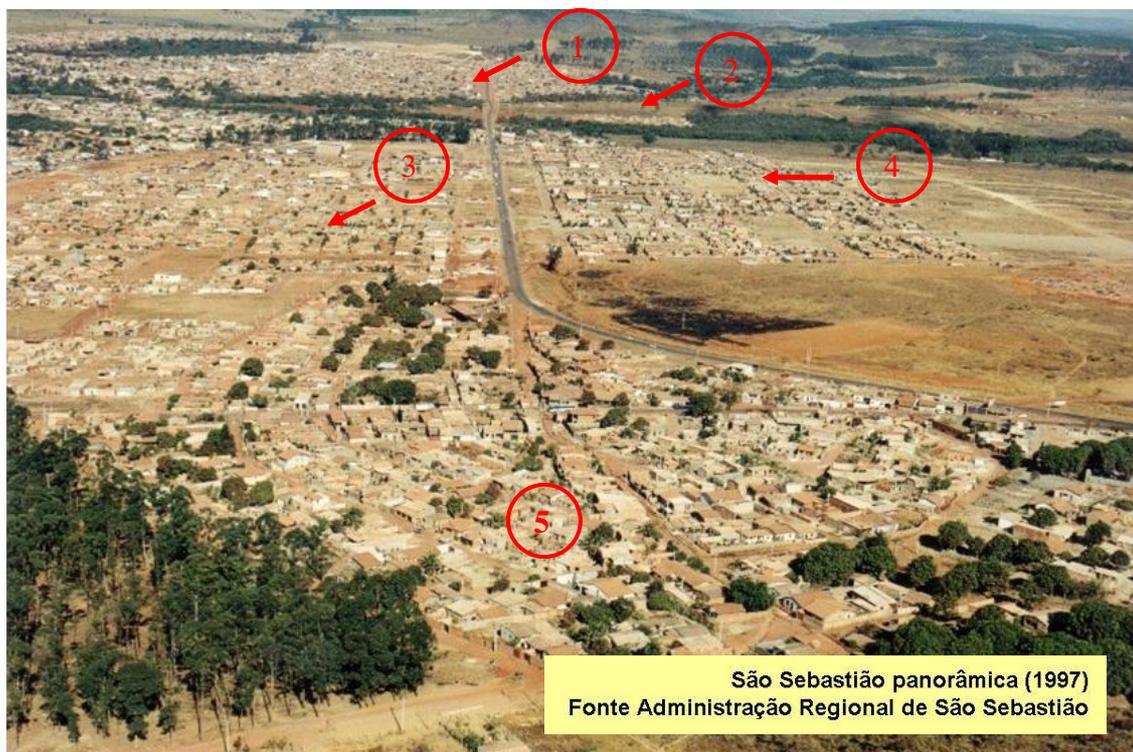
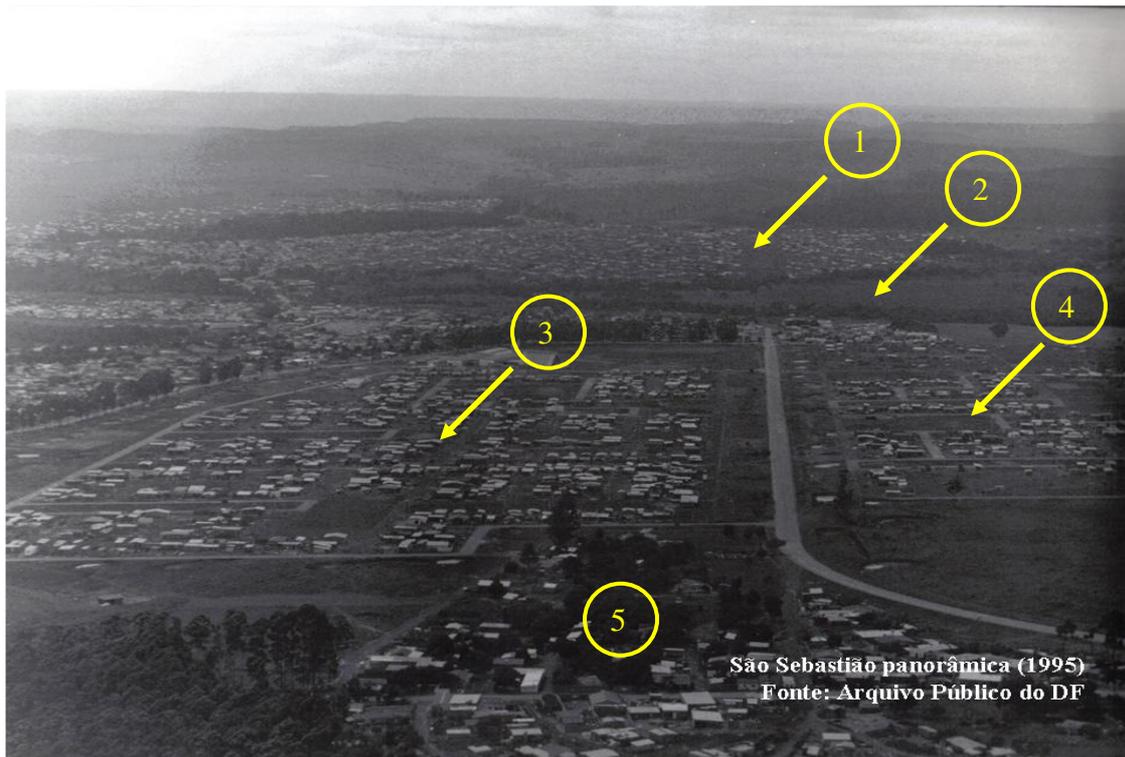
\_\_\_\_\_  
José Gomes de Oliveira  
Téc. Em Agropecuária  
CREA/DF nº 4.380/TD  
Mat. 108415-1

Declaro que aceito e concordo com o presente PLANO de UTILIZAÇÃO que será executado dentro das limitações do termo de restrições de uso do lote.

DATA: / /

\_\_\_\_\_  
Promitente Concessionário

## **ANEXO XII – Comparação entre fotografias**



### **Observação das fotografias:**

- Número 1 = Observa-se que em 1995 a principal avenida da cidade encontra-se interceptada pelo ribeirão Santo Antônio da Papuda e córrego Agudo e em 1997 a avenida já foi prolongada até o outro lado da cidade;
- Número 2 = Pode ser observado que aparece em 1997 um aglomerado urbano à direita da via, localizado entre os dois córregos, que veio a se constituir no Bairro Residencial Vitória;
- Números 3 e 4 = O bairro Residencial Oeste, quadras 100 (Nº 3) e quadras 200 (Nº 4) sofre um adensamento entre 1995 e 1997;
- Número 5 = o bairro Morro Azul sofre um adensamento entre os dois anos.

## Notas

---

<sup>i</sup> Milton Almeida dos Santos - 1926/2001. Advogado e um dos pensadores expoentes da geografia brasileira após a década de 1970.

<sup>ii</sup> Frei dominicano e escritor.

<sup>iii</sup> In MetrÓpole: Governo, Sociedade e TerritÓrio.

<sup>iv</sup> George Bernard Shaw - 1856/1950. Escritor, jornalista e dramaturgo irlandês, autor de comédias satíricas que o tornaram espírito irreverente e inconformista.

<sup>v</sup> Luís Bettencourt – Engenheiro físico formado no Instituto Superior Técnico em 1992, doutor pelo Imperial College, em Londres. Fez pós-doutoramentos em Heidelberg, na Alemanha, no Laboratório Nacional de Los Alamos, nos EUA, e no MIT (Massachusetts Institute of Technology).