

## CIDADE DINÂMICA

A cidade é um organismo que se move. Não só pelo movimento cotidiano das pessoas, carros, mercadorias e demais fluxos urbanos, mas também quando se modifica ao longo dos anos. O que chamamos de dinâmica urbana é o movimento incessante da cidade que cresce, se expande para os lados (horizontalmente) e para cima (verticalmente), envelhece, enquanto áreas novas são criadas, e por vezes é renovada, ganhando nova vida urbana.

A dinâmica urbana é produzida pelos seus principais agentes: o Estado, representado pelos governos nos níveis federal, estadual/distrital e municipal; os empreendedores imobiliários e a população que nela mora, trabalha, circula e tem o seu lazer. Esta dinâmica nem sempre é pacífica e as diferentes formas que a cidade toma resultam dos conflitos de interesses destes agentes. A cidade dinâmica ideal deveria ser aquela que cresce planejada para atender aos interesses de todos de forma socialmente justa e ambientalmente equilibrada.

**Como são hoje as nossas cidades?** Para responder é preciso entender o modelo socioeconômico de desenvolvimento que produziu um processo acelerado de urbanização com mais de 84% dos brasileiros morando em cidades, conforme dados do Censo IBGE em 2010. Em apenas 50 anos foram acrescentados à população urbana brasileira mais de 150 milhões de habitantes. Significa refletir como as áreas urbanas estão crescendo, quais são os seus principais problemas e quais os grandes desafios a serem enfrentados. **Portanto, como identificar a cidade que temos e a cidade na qual queremos viver e queremos deixar para as futuras gerações?**

As cidades brasileiras são marcadas por um modelo de fragmentação e segregação socioespacial, com adensamento excessivo dos centros urbanos e expansão horizontal dispersa e sem planejamento adequado. Nelas coexistem bolsões de pobreza e precariedade urbana com ilhas de riqueza e qualidade para alguns apenas. Com o crescimento da informalidade, os mais pobres são sempre empurrados para as áreas ambientalmente frágeis e sem valor no mercado imobiliário. Esse mercado regula a alocação da terra urbana e da moradia de forma especulativa, onde há uma apropriação privada dos lucros provenientes das melhorias urbanas e uma distribuição coletiva dos seus custos. Neste contexto, a moradia deixa de ser um bem social para se transformar em mecanismo de extração de renda, ganho financeiro e acumulação de riqueza. Entender essa dinâmica espacializada na cidade significa compreender a cidade como uma criação coletiva e o

porque de milhões de brasileiros não terem acesso à moradia senão por meio de processos informais.

**E no Distrito Federal é diferente ou é um retrato do Brasil?** Brasília foi projetada para ser uma cidade modelo, mas o planejamento não foi suficiente para evitar que aqui se repetissem os mesmos problemas urbanos das demais cidades brasileiras. Um dos problemas urbanos mais graves do DF é o crescimento das ocupações informais, um contrassenso ao planejamento. A informalidade urbana é uma característica estrutural do DF e das cidades brasileiras. Está presente em todo território nacional e não é uma exclusividade das áreas mais pobres, pois podemos encontrar parcelamentos irregulares em áreas ocupadas por moradores de alta e média renda. É atribuída a diversas causas, dentre elas a falta de uma política territorial e urbana adequada que incluía as especificidades locais e regionais do passivo de regularização fundiária e da provisão habitacional para as diferentes faixas de renda. O quadro da informalidade rural e urbana no país é alarmante. O Ministério das Cidades estima (2016) que mais de 50% dos domicílios urbanos têm alguma irregularidade fundiária e registral. Em 2010, eram 13 milhões de domicílios irregulares de um total de 44 milhões de domicílios urbanos. Dados do IBGE (2010) demonstram que a irregularidade fundiária no país é crescente, apesar da redução do déficit habitacional de 6,2 milhões de residências para 5,24 milhões.

**Qual é o universo da informalidade no DF?** Aqui a irregularidade atinge 43% dos domicílios, sendo um tema prioritário nas políticas públicas dos Governos do Distrito Federal. Dados da Secretaria de Gestão Territorial e Habitação do Distrito Federal (SEGETH/DF) de 2015 apontam para 392 parcelamentos em processo de regularização fundiária urbano, abrangendo uma população aproximada de 440.637 habitantes e 127.832 unidades habitacionais. Neste universo estão incluídos tanto os assentamentos informais consolidados de interesse social de baixa renda como as áreas de média e alta renda, identificadas nas Estratégias de Regularização Fundiária Urbana do PDOT/2009. Além das áreas já definidas no PDOT, o quadro de informalidade é crescente no DF com mais de 70 novas áreas informais localizadas de forma dispersa em todo o território. Estamos repetimos sistematicamente o ciclo vicioso da informalidade.

**E o que é o ciclo vicioso da informalidade?** Apesar de todos os esforços para resolver a informalidade, ela não se reduz, fazendo com que as políticas de regularização pareçam ser uma ação de “enxugar gelo”. Quanto mais se regulariza, mais áreas a regularizar surgem. Porque isto acontece? O mercado imobiliário tem uma estratégia para aumentar seus lucros, que é a de ofertar

habitações e lotes sempre em quantidade menor do que é a necessária para manter os preços elevados, a chamada retenção especulativa. Os governos também não conseguem suprir toda a demanda por habitação e terras. Isto empurra ricos e pobres para o mercado informal, que oferece um produto ruim, mas a um preço atrativo. Com isso, os governos têm que dispendir muito tempo e recursos na regularização de situações já consolidadas, com custos bem superiores aos de implantação de áreas formais. Contudo, o efeito perverso das políticas de regularização é o de estimular novas ocupações irregulares pela expectativa da regularização futura, criando o círculo vicioso da informalidade, ao qual os governos tornam-se reféns.

**E como transformar o ciclo vicioso da informalidade no ciclo virtuoso da gestão territorial?** O primeiro passo é entender, debater e participar da política de regularização fundiária do Distrito Federal. Nesse sentido, é urgente a participação popular no debate das alterações das normas de regularização fundiária e também na construção de novos espaços institucionais, para que essa participação possa ocorrer de forma mais efetiva. É importante também entender as ações de regularização em conjunto e articulada com as demais políticas setoriais de forma que instrumentos, por exemplo, como o IPTU progressivo no tempo sejam utilizados; aumentar a oferta habitacional, em especial, para as faixas mais vulneráveis, ampliar as linhas de créditos, coibir a grilagem de terras, monitorar e fiscalizar constantemente a ocupação irregular do solo, realizar campanhas de sensibilização da população quanto aos prejuízos individuais na compra de lotes ilegais e aos prejuízos ao planejamento urbano, ao meio ambiente e aos direitos coletivos; dar continuidade às ações de regularização, com execução de obras de infraestrutura, instalação de equipamentos e concessão de títulos e registro em cartório. Tudo isto, no sentido de quebrar o ciclo vicioso da informalidade e criar o ciclo legal, da regularidade e de acordo com a cidade dinâmica ideal dos nossos sonhos.