

Arq. Dr. DÉCIO RIGATTI – CREA/RS 025.806
Supervisor Geral

Arq. Me. RAFAEL BRENER DA ROSA – CREA/RS 116.871
Coordenador Geral

Arq. MARCO GUSTAVO SCHMIDT – CREA/RS 116.871
Subcoordenador Geral

Equipe Técnica Especializada

Arq. Me. LUIZ MERINO DE FREITAS XAVIER – CREA/RS 073.584-D

Arq. ME. CAROLINE KUHN – CREA/RS 135.173

Eng. Civil EVELINE PEDOTT – CREA/RS 130.121

Eng. Civil Esp. MARIA IZABEL BRENER DA ROSA – CREA/RS 006.264

Arq. Dra. BRIANE PANITZ BICCA – CREA/RS 162.506-D
Consultora Sênior

Bel. Me. MARIA ETELVINA BERGAMASCHI GUIMARAENS – OAB/RS 014.823
Consultora Jurídica

Arq. SANDRA HELENA LEHNEN BECKER – CREA/RS 163.032
Assistente Geral

Colaboradores

Arq. ALICE RAUBER GONÇALVES – CREA/RS 143.549

Arq. ELISA PICCOLI ORTIZ – CREA/RS 087.209

Arq. Me. GABRIELA TENÓRIO – CREA/DF 008.629-D

Acadêmicos:

Angélica Magrini Rigo

Bruna Turmino Krause

Everton Barth

Juliana Pádua

Natália da Silveira Arruda

Roberto Pucci Flores

Rochele Schneider

Isabel Rekowsky

GERALDO MAGELA

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

RAFAEL OLIVEIRA

Secretário-Adjunto de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

FERNANDA GUIMARÃES

Subsecretária de Planejamento Urbano

REJANE JUNG VIANNA

Coordenadora e Executora do Contrato n.º 014/2009

CLÉCIO NONATO REZENDE

Suplente da Executora

Comissão Especial de Análise e Acompanhamento do Processo de Elaboração do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB:

Lídia Adjuto Botelho

Subsecretaria de Planejamento Urbano/SEDHAB

Marcone Martins Souto

Diretoria de Informação Urbana/SEDHAB

Dulce Blanco Barroso

Diretoria do Conjunto Urbanístico Tombado/SEDHAB (titular)

Carlos Madson Reis

Diretoria do Conjunto Urbanístico Tombado /SEDHAB (suplente)

Clécio Nonato Rezende

UGPE – Unidade Gestora de Projetos Estratégicos

Valdo César Damasceno de Carvalho

Companhia Imobiliária de Brasília -Terracap (titular)

Tereza Cristina C. Lagioia

Superintendência Regional do IPHAN (titular)

Eduardo Pierrotti Rossetti

Superintendência Regional do IPHAN (suplente)

Zeli Dubinevics

Secretaria de Estado de Cultura (titular)

José Lima Simões

Departamento de Trânsito – Detran/DF (titular)

Ivo Cláudio de Souza

Departamento de Trânsito – Detran/DF(suplente)

Mauren Iara Nascimento de Almeida

Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP;

Simone Rose Maly

Administração Regional do Plano Piloto – RA I

Hanna Reitsch von Daudt Mohn

Administração Regional do Plano Piloto – RA I

Rosangela Diniz Noblat

Administração Regional do Cruzeiro - RA XI (titular)

Maria Rosangela Cavalcante Barroso

Administração Regional do Cruzeiro – RA XI (suplente)

Adriana Leite Figueiredo Lago

Administração Regional do Sudoeste/Áreas Octogonais (titular)

Simone do Prado Dias

Administração Regional do Sudoeste/Áreas Octogonais RA XXII (suplente)

Adriano de Lima Silva

Administração Regional da Candangolândia - RA XIX (titular)

Genilza Rosa de Sousa Oliveira

Administração Regional da Candangolândia - RA XIX (suplente)

8.3. Densidade Populacional

“Socialmente falando, baixas densidades de ocupação estão comumente associadas à alta renda dos habitantes e a um número limitado de contatos sociais e encontros casuais imposto pela tipologia do assentamento, como exemplifica a tipologia urbana de Brasília, particularmente do Plano Piloto.” (Acioly e Davidson, 1998: 35)

Conforme o Documento Técnico do PDOT aponta, origina-se na Área Central (assim chamada para efeitos da Pesquisa Origem-Destino Domiciliar) uma dispersão que “produz impactos negativos sobre o território, como o aumento das distâncias a serem percorridas [...], o incremento do transporte privado e o colapso das infra-estruturas viárias existentes, provocando a necessidade contínua e crescente de ampliação da rede viária. A característica da dispersão, por oposição à concentração, inviabiliza, na maioria das vezes, a implantação de sistemas de transporte coletivo,

assim como requer um custo mais alto na implantação de infra-estruturas de saneamento, coleta de resíduos e oferta de serviços públicos. Além disso, ressalta-se que o crescimento urbano disperso promove o rápido esgotamento das áreas adequadas à ocupação urbana e pressiona áreas de maior fragilidade ambiental” (SEDUMA, 2007).

A dispersão encontra-se relacionada à baixa densidade populacional nas regiões administrativas mais centrais. Assim, o Cenário Tendencial elaborado pelo Documento Técnico do PDOT prevê que, “caso não forem estabelecidas novas diretrizes, a ocupação do território tenderá a seguir o modelo de áreas urbanas de baixa densidade residencial bruta, mantendo extensões de vazios urbanos entre o Plano Piloto e demais localidades, com aumento da periferização para áreas externas ao Distrito Federal.” (ibid.)

Isto posto, serão examinadas a seguir as características de densidade populacional observa-

Unidade territorial	População (2008)	área (ha)	densidade bruta (hab./ha)
DF	2.409.868	578.916,00	4,16
RA I - Brasília	211;792	45.020,00	4,70
RA XI - Cruzeiro	40.128	200,80	199,84
RA XIX - Candangolândia	14.039	600,60	23,37
RA XXII - Sudoeste/Octogonal	57.050	600,20	95,05
RA I, XI, XIX, XXII	323.008	46.421,60	6,96

Tabela 8.16. População residente, área e densidade populacional, Distrito Federal e regiões administrativas selecionadas

Fonte: PDAD (2004) e estimativas CODEPLAN (2008).

Tabela 8.17. População residente, área de setores com uso residencial e densidade populacional, regiões administrativas selecionadas

Unidade territorial	população	área setores residenciais (ha)	densidade bruta (hab./ha)
RA I - Brasília	211;792	3.589,35	59,01
RA XI - Cruzeiro	40.128	276,40	145,18
RA XIX - Candangolândia	14.039	103,59	135,52
RA XXII - Sudoeste/Octogonal	57.050	580,10	98,35
RA I, XI, XIX, XXII	323.008	4.549,43	71,00

Fonte: estimativas populacionais da CODEPLAN (2008) e SEDMA (áreas)

das nas áreas de interesse do Plano, sendo que todas as análises levarão em conta a densidade residencial bruta. Esta opção é feita aqui pela dificuldade de trabalhar-se com a área líquida ocupada pelas residências, uma característica que é intrínseca a Brasília⁸.

Os dados apresentados expressam bem a diversidade de situações encontrada no Distrito Federal, em que regiões administrativas compactas (Cruzeiro e Sudoeste/Octogonal) contrastam com a RA I, em que somente pequena porção é urbanizada e a maior parte é ocupada pelo Parque Nacional de Brasília e pelo Lago Paranoá. Aliás, a densidade populacional da RA I aproxima-se da densidade observada no Distrito Federal como um todo. Para prosseguir na análise, é conveniente considerar somente os setores das RA que têm uso residencial⁹, conforme está na tabela acima.

Como é possível ver, a exclusão da área rural e dos setores que não têm uso residencial torna o agregado das quatro regiões administrativas muito mais compacto e com dispersão muito menor de valores de densidade populacional. Quanto a cada uma das regiões administrativas, pode-se afirmar que:

- A RA I mostra a densidade populacional mais baixa de todas, mesmo excluídos todos os setores que não têm (algum) uso residencial. Foi computada integralmente a área de setores que são apenas parcialmente residenciais, como o Setor Militar Urbano e a Universidade de Brasília, portanto, caso fosse possível considerar somente a área efetivamente ocupada por residências, a densidade calculada seria um pouco maior. De qualquer forma, fica claro que a disposição descontínua dos setores residenciais, assim como a presença de outros usos e a grande proporção de áreas livres dentro de um mesmo setor, contribuem decisivamente para a baixa densidade populacional de Brasília¹⁰.

- A RA XI mostra a maior densidade populacional entre todas e, com valor próximo de 150 habitantes por hectare, atinge padrão comumente associado a densidades médias em cidades tradicionais brasileiras. O valor obtido é, na verdade, próximo da média dos dois setores que compõem o Cruzeiro, e é notável que se atinja esta densidade com residências unifamiliares e prédios multifamiliares de apenas quatro andares. Por outro lado, nota-se escassez de áreas livres, especialmente com a ocupação dos espa-

8. A concepção urbanística de Brasília não permite individualizar-se "quarteirões privados" de "sistema viário público", como é usual no cálculo das densidades líquidas. Por exemplo, se for considerada somente a área ocupada pelas edificações residenciais das superquadras ("projeções") o resultado será distorcido, uma vez que as edificações ocupam totalmente as projeções, que são, por sua vez, cercadas por área pública em todos os lados.

9. Os setores considerados são: na RA I: SGAN, SGAS, SHCGN, SHCN, SHCS, SHIGS, SHN, SHS, SHTN, SMIN, SMU, Universidade de Brasília e Vila Planalto; na RA XI: SHCES e SRES; na RA XIX, Candangolândia; e na RA XXII: SHCAO, SHCSW e SHLSW.

10. Ainda que se pudesse considerar uma densidade populacional bastante superior, da ordem de 320 a 380 habitantes por hectare, se consideradas apenas as superquadras, "[...] um quadrado de 280 x 280 metros [...] e uma população de 2.500 a 3.000 pessoas" (COSTA e LIMA, 2009).

ços abertos para estacionamentos, característica do Cruzeiro Novo.

- A RA XIX é a única que exhibe em sua totalidade características de urbanização tradicional e, mesmo que tenha surgido como acampamento de trabalhadores na construção de Brasília, evoluiu para uma cidade cuja densidade populacional não permite compará-la a exemplos de assentamentos informais existentes em outras cidades. Já comparativamente a outras formas urbanas do Distrito Federal, a Candangolândia tem densidade relativamente alta, e a atinge quase que só com residências unifamiliares, em lotes de tamanho reduzido e vias locais de dimensões exíguas.

- A RA XXII mostra densidade populacional intermediária entre as RA I e XI, ainda que seja mais assemelhada a Brasília. Mesmo com ocupação parcial, e tendo em seu interior o Instituto Nacional de Meteorologia, o Sudoeste/Octogonal já exhibe densidade populacional mais alta que a RA I – as diferentes formas de implantação das edificações no Sudoeste, tanto em superquadras como em arranjos mais densos e com uso misto, implicam obviamente em diversidade de densidades populacionais internamente à RA.

De modo geral, a densidade populacional do agregado das quatro regiões administrativas é baixa. Por mais que se reconheça a necessidade de diminuir a dispersão da população no Distrito Federal, a área em exame deverá contribuir muito pouco para que isto venha a acontecer, e deverá fazê-lo pela efetiva ocupação das projeções ainda mantidas vazias nas superquadras das RA I e XXII, pela expansão do Sudoeste (SQSW 500) e

pela urbanização (e ocupação) do Setor Noroeste.

Como o número de projeções livres nas RA I e XXII ainda é significativo, é relevante fazer uma análise do seu potencial de ocupação remanescente, por novos empreendimentos habitacionais. Dois cenários podem ser concebidos:

- Considerando-se as estimativas de população para a SQSW 500 e para o Setor Noroeste¹¹, a população proporcional, prevista por projeção, resulta em aproximadamente 182 habitantes.
- Considerando-se a ocupação usual de projeções na Asa Norte e no Sudoeste, em período recente, por blocos com 96 apartamentos, e a média de 2,8 pessoas por domicílio (conforme Tabela 18, abaixo), a população prevista por projeção resulta em aproximadamente 270 habitantes.

Entende-se que ambos cenários possam constituir os limites inferior e superior, respectivamente, de população dos blocos a serem implantados nas projeções, sendo, desse modo, utilizados para a análise do potencial de ocupação remanescente na RA I e na RA XXII:

- Na RA I, há 91 projeções não construídas¹², que, se ocupadas, implicariam em acréscimo populacional de 16.562 a 24.570 habitantes, conforme os cenários propostos acima.
- Na RA XXII, não estão ocupadas a quadra AOS 3¹³ e nove projeções das superquadras implantadas no Sudoeste¹⁴; se ocupadas, o acréscimo populacional seria de 3.640 a 5.400 habitantes, conforme os mesmos cenários.

11. Respectivamente 4.000 habitantes e 22 projeções, e 40.000 habitantes e 220 projeções.

12. Dado obtido da confrontação do número de projeções nas superquadras, registrado em banco de dados desenvolvido para o presente Plano de Preservação, com a imagem de satélite das projeções (acesso a www.maps.google.com.br, em 05 de junho de 2009). Constata-se que na Asa Sul restam apenas 7 projeções livres e, na Asa Norte, 84 – é relevante comparar com as 89 projeções vazias na Asa Norte, em 2003, conforme SEDUH (2005, página 26) tendo sido examinadas somente as superquadras que, naquele estudo, tinham situação de implantação incompleta ou não construída, apresentadas no Mapa 2 daquele estudo.

13. Conforme banco de dados desenvolvido para o presente Plano de Preservação, a AOS 3 tem área de 64.949 m², aproximadamente 62% maior que a área de todas as outras AOS. O coeficiente de aproveitamento é de 1,73, também superior ao vigente para as demais AOS (1,17). Além disso, chama atenção o limite de altura, de 41 metros, comportando 12 pavimentos-tipo, o qual destoa das demais AOS e das superquadras. Aqui, para fins de cálculo de população, propõe-se, de forma simplificada, a ocupação da AOS 3 nos moldes de uma superquadra “média” do Setor Sudoeste.

14. Conforme MARTINS (2009).

Tabela 8.18. População residente, número de domicílios e média de pessoas por domicílio, Distrito Federal e regiões administrativas selecionadas

Unidade territorial	População	número de domicílios	peças por domicílio
DF	2.096.534	563.195	3,72
RA I - Brasília	198.906	70.943	2,80
RA XI - Cruzeiro	40.934	10.478	3,91
RA XIX - Candangolândia	13.660	3.664	3,73
RA XXII - Sudoeste/Octogonal	46.829	16.593	2,82
RA I, XI, XIX, XXII	300.329	101.678	2,95

Fonte: PDAD 2004

Tabela 8.19. Frequências relativas de tipos de domicílio, Distrito Federal e regiões administrativas selecionadas

Unidade territorial	% apartamento	% casa	% kitchenette	% barraco	% prédio com/ind/res	% outros
DF	20,17%	73,50%	2,17%	3,46%	0,52%	0,18%
RA I - Brasília	83,48%	9,43%	6,65%	0,31%	0,00%	0,13%
RA XI - Cruzeiro	44,26%	54,37%	0,54%	0,00%	0,82%	0,00%
RA XIX - Candangolândia	2,35%	92,99%	3,36%	0,68%	0,33%	0,33%
RA XXII - Sudoeste/Octogonal	82,23%	0,00%	16,66%	0,00%	0,37%	0,74%
RA I, XI, XIX, XXII	76,31%	15,53%	7,54%	0,24%	0,16%	0,22%

Fonte: PDAD 2004

Os acréscimos populacionais estimados acima elevariam a população da RA I entre 7,8% e 11,6%, e a população da RA XXII, entre 6,4% e 9,5%. Se for computada em Brasília a população prevista para o Setor Noroeste, a população desta região administrativa crescerá entre 26,7% e 30,5%. Se computada no Sudoeste/Octogonal a população prevista para a SQSW 500, a população desta região administrativa crescerá entre 13,4% e 16,5%¹⁵.

A continuidade da análise das densidades populacionais pede que sejam examinadas as densidades domiciliares, que estão apresenta-

das na tabela 8.18¹⁶.

As densidades domiciliares das quatro regiões administrativas podem ser agrupadas em duas categorias: Brasília e Sudoeste/Octogonal têm número de pessoas por domicílio bem inferior ao observado no Cruzeiro e na Candangolândia, sendo que estas últimas RA aproximam-se da média do DF.

A continuidade da análise pede que sejam examinadas as frequências relativas dos tipos de domicílios existentes em cada RA, conforme está na tabela 8.19.

15. Todos os percentuais foram calculados sobre as populações estimadas para 2008 pela CODEPLAN.

16. Não se dispõe de dados oficiais mais atualizados sobre o número de domicílios por RA, razão pela qual as análises a seguir referir-se-ão ao ano de 2004.

O agregado das quatro regiões administrativas apresenta uma característica oposta ao Distrito Federal como um todo: as unidades habitacionais multifamiliares são predominantes, quase que na mesma proporção às unidades unifamiliares no DF como um todo. De fato, as três regiões administrativas que tiveram projeto de urbanização altamente controlado mostram também alta frequência de unidades do tipo apartamento:

- Na RA I, só há casas nas quadras 700 (Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul), nas vilas Planalto e Telebrásilia, e poucas unidades no Setor de Mansões Isoladas, enquanto o restante dos setores residenciais é ocupado por apartamentos, que compreendem mais de 52% das unidades deste tipo no DF. As unidades do tipo kitchenette (38,6% deste tipo no DF) ocorrem associadas a edificações de uso misto, havendo tendência mais recente de sua localização nas quadras 700 e 900, além dos comércios locais da Asa Norte. E o tipo “barraco” corresponde a poucas unidades que ainda apresentam características de precariedade, em assentamentos informais de origem que remonta à construção de Brasília.

- A distribuição tendendo ao equilíbrio de apartamentos e casas na RA XI é decorrente de sua implantação em setores com características muito distintas: o Cruzeiro Velho tem somente casas e o Cruzeiro Novo, somente apartamentos. Kitchenettes são pouco representativas aqui, mas a frequência relativa de habitações associadas a prédios comerciais e industriais é a maior entre

todas as RA em exame; note-se que a PDAD não considera este tipo como domicílio improvisado.

- A RA XIX distingue-se de todas as demais: o acampamento de trabalhadores evoluiu, naturalmente, para um assentamento onde as unidades unifamiliares são a grande maioria. Unidades precárias (“barraco”) ainda ocorrem em percentual relativamente alto, em comparação com as demais regiões administrativas abrangidas pelo Plano, mas muito inferior à média do DF, podendo-se supor que investimentos constantes em infra-estrutura virão contribuir para transformá-las em “casas”. Porém, a localização relativamente central da Candangolândia também faz com que os percentuais de apartamentos e, principalmente, kitchenettes, sejam significativos, caracterizando aumento do aproveitamento dos lotes unifamiliares, seja pela verticalização, predominante entre os primeiros, seja pelo encortimento, no caso das kitchenettes – neste caso, acarretando alguma precariedade à habitação.

- A RA XXII não tem casas e todas as projeções residenciais destinam-se a usos multifamiliares – em decorrência, a predominância de apartamentos é clara. Mas as kitchenettes são muito presentes, encontrando-se no Sudoeste quase 23% das existentes no DF, na maior parte associadas a edificações de uso misto. Reside aí um risco de adensamento excessivo, em que famílias optam pela localização relativamente central do Sudoeste, às expensas de viver em unidades de área reduzida.

Esta análise é complementada pelo exame da área construída dos domicílios, cujas frequências relativas estão na tabela 8.20.

Tabela 8.20. Freqüências relativas de domicílios por intervalos de área construída, Distrito Federal e regiões administrativas selecionadas

unidade territorial	de 41 a 60 m ² (%)	de 41 a 60 m ² (%)	de 61 a 90 m ² (%)	de 91 a 120 m ² (%)	de 121 a 150 m ² (%)	de 151 a 220 m ² (%)	de 221 a 300 m ² (%)	de 301 a 400 m ² (%)	acima de 400 m ² (%)
DF	16,61	22,36	29,60	17,17	4,71	5,68	1,98	1,36	0,53
RA I - Brasília	7,75	11,32	20,13	33,61	9,25	15,24	2,03	0,62	0,04
RA XI - Cruzeiro	7,92	15,30	51,91	14,48	3,01	5,74	1,36	0,28	0,00
RA XIX - Candangolândia	17,71	18,72	36,46	15,04	4,01	5,02	2,02	1,01	0,00
RA XXII - Sudoeste/ Octogonal	13,55	20,15	16,66	30,95	9,52	7,51	1,46	0,18	0,00
RA I, XI, XIX, XXII	9,08	13,44	23,43	30,54	8,46	12,63	1,87	0,53	0,03

Fonte: PDAD 2004

As unidades habitacionais existentes no agregado das quatro RA têm, de modo geral, área maior que as construídas no Distrito Federal, visto como um todo: 54% das residências do agregado têm entre 61 e 120 m² – tomando-se a média de 2,95 pessoas por domicílio, pode-se afirmar que a maior parte oferece condições adequadas de espaço para habitação; em comparação, percentual ligeiramente inferior de unidades habitacionais no DF como um todo tem entre 41 e 90 m² – considerando-se média de 3,72 pessoas por domicílio, é possível que parte dos domicílios menores exibam condições de densidade excessiva de moradores por dormitório, caracterizando inadequação habitacional. A propósito, o estudo “Déficit Habitacional no Brasil” (Mcidades/FJP, 2005) mostra que o Distrito Federal tinha, em 2000, 34.098 domicílios com adensamento excessivo, compondo o segundo critério de inadequação em ordem de importância, pouco atrás da carência de infra-estrutura total (47.607 do-

micílios), esta sim o critério de inadequação que costuma ser o mais representativo, chegando, no total do Brasil, a 4,2 vezes o número de domicílios com adensamento excessivo¹⁷.

As regiões administrativas de interesse do Plano serão examinadas a seguir:

- Na RA I, a distribuição da área das residências, associada às características dos domicílios examinadas anteriormente, denota que há poucos apartamentos de área muito reduzida e, em geral, apenas kitchenettes têm menos de 40 m². Os apartamentos são, na maior parte, de área suficiente ao tamanho das famílias (que têm, nesta RA, em média 2,8 pessoas), observando-se que cerca de 54% das unidades habitacionais têm entre 61 e 120 m² (neste caso, a RA I define uma característica do agregado das quatro RA, como visto acima); apartamentos entre 121 e 150 m² são menos frequentes (trata-se de uma lacuna entre a maioria dos apartamentos de dois e

17. A inadequação habitacional por carência de infra-estrutura será tratada em seção à parte.

três dormitórios, decorrente do arranjo de unidades possibilitado pela maioria das projeções nas superquadras), e apartamentos com área entre 151 e 220 m² existem em maior número (com três e quatro dormitórios, portanto). Há poucas unidades com mais de 220 m², e menos ainda acima de 300 m², podendo-se afirmar que estas últimas são casas, em decorrência da indisponibilidade de unidades, em prédios multifamiliares, com essa característica.

- A RA XI mostra distribuição com a maior frequência relativa na classe entre 61 e 90 m², que inclui mais de metade das unidades residenciais e, especialmente, os apartamentos, construídos em blocos que ocupam projeções de tamanho padronizado. Considerando-se o tamanho médio das famílias no Cruzeiro (3,91 pessoas por domicílio, o mais alto entre as quatro RA), pode-se afirmar que, também em média, haja condições de habitabilidade com espaço suficiente, ainda que não tão generoso como na RA I. Deve-se levar em conta, também, que o percentual de domicílios com área de até 60 m² é maior aqui do que na RA I mas, como há bem menos kitchenettes, provavelmente seja representado por apartamentos pequenos e com divisão que possibilite adequada acomodação para pais e filhos em compartimentos separados. As demais classes demonstram a dispersão de área construída observada entre unidades do tipo casa, existentes somente no Cruzeiro Velho.

- Na RA XIX encontram-se unidades habitacionais de menor área, em comparação com as demais: a grande maioria (70%) das unidades tem entre 41 e 120 m², ou seja, casas de tama-

nho inicialmente reduzido vão sendo sucessivamente ampliadas e, eventualmente, subdivididas. A classe de unidades de até 40 m² acomoda as kitchenettes e, possivelmente, a maioria dos (poucos) apartamentos existentes na Candangolândia – e ainda restam unidades do tipo casa, nesta classe. Como há poucas unidades (12%) com área acima de 120 m², e o número médio de pessoas por domicílio (3,73) é relativamente alto, infere-se que a Candangolândia apresente a maior propensão, dentre as regiões administrativas observadas, para situações de adensamento familiar – não obstante, a predominância de casas deve atenuar este problema, ao permitir modificações na unidade habitacional, de modo conseguir-se acomodar os moradores em compartimentos separados.

- A RA XXII apresenta situações bastante contrastantes, no que se refere ao tamanho das unidades habitacionais. Ao passo que cerca de 48% dos apartamentos têm entre 61 e 120 m², chegando a percentual próximo ao da RA I, portanto, também há menos apartamentos de grande área construída, somando os maiores de 120 m² apenas pouco menos de 19% do total de unidades (contra aproximadamente 27% na RA I). A leitura de que o Sudoeste (mais que a Octogonal) tem apartamentos menores confirma-se pelo grande número de kitchenettes, estando a maioria acomodada na classe de área de até 40 m² e, especialmente, pelo grande número de apartamentos pequenos, de 41 a 60 m², sendo o percentual de unidades com essa área mais alto até mesmo que na Candangolândia. Entende-se que aí resida um aspecto característico da RA XXII, talvez ainda mais intenso que na RA I, em que

estão presentes tanto apartamentos de área adequada e, eventualmente, mais que suficiente para o número de indivíduos que compõem a família e, por outro lado, unidades muito pequenas abrigando (de modo velado) mais pessoas do que o devido. A RA XXII também é caracterizada pela existência de kitchenettes cuja aprovação deu-se enquanto imóveis de uso comercial e que tiveram seu uso alterado quando da ocupação.

A última observação feita acima poderia ser cruzada com a renda, lembrando-se aqui que a PDAD apontou a existência de famílias com rendimento mensal abaixo de 1 salário mínimo em todas as regiões administrativas pesquisadas. No entanto, não estão disponíveis dados que permitiriam apontar com certeza a localização dessas famílias nas kitchenettes e em outras unidades muito pequenas¹⁸, ainda que os dados da PDAD mostrem que há na RA XXII até mais famílias com renda abaixo de 1 SM (17,58%) do que unidades habitacionais do tipo kitchenette (16,66%). Por outro lado, o exame dos (altos) valores de mercado das kitchenettes – valor mediano de venda de R\$ 198.000,00 e valor mediano de aluguel de R\$ 800,00¹⁹ – serviria para afastar a hipótese de sua ocupação por famílias de baixa renda. De qualquer modo, é razoável supor que a exagerada dispersão de população no Distrito Federal, a partir de um centro que reúne a grande maioria dos empregos, esteja gerando um movimento em sentido contrário, no qual os impactos não sejam sentidos apenas no território, mas também no domicílio, com a decisão tomada por famílias e indivíduos de não enfrentarem deslocamentos diários excessivos e, em troca, disporem

de acomodação inadequada, ainda que próxima do local de trabalho.

18. As situações aqui apresentadas sugerem a relevância de serem realizados estudos mais aprofundados, preferivelmente lançando mão de microdados das pesquisas amostrais realizadas no Distrito Federal, que permitiriam elaborar perfis melhor delineados dos moradores em unidades habitacionais de tamanho reduzido, estejam estas em edificações previstas para o uso residencial multifamiliar ou não.

19. Valores calculados dentre as ofertas disponíveis em www.wimoveis.com.br, acesso em 11 de junho de 2010; foram encontradas 158 ofertas de kitchenettes à venda e 115 ofertas para locação, já excluídos os imóveis que não tiveram área informada; os valores de unidades à venda variam de R\$ 120.000,00 a R\$ 350.000,00, e os de unidades para locação, de R\$ 500,00 a R\$ 1.300,00; o valor mediano da área das kitchenettes é de 28,50 m² (venda) e 30 m² (locação), com mínimo de 24 m² (venda e locação) e máximos de 60 m² (venda) e 46 m² (locação); cerca de 57% dos imóveis à venda e 53% dos imóveis para locação contam com garagem.