



**NOTA TÉCNICA:** Nº4/2017 – COPLAN/SUPLAN/SEGETH

**INTERESSADO:** CODHAB

**ASSUNTO:** Criação de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) de provisão habitacional

## **1. INTRODUÇÃO**

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é um instrumento de Política Urbana instituído pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10.250, de 10 de julho de 2001, que define uma categoria de zoneamento para demarcação de áreas vazias ou de áreas ocupadas para fins de habitação de interesse social. Este zoneamento permite o estabelecimento de subsídios públicos, obrigações do Poder Público, padrões e normas específicas diferenciadas para determinada área urbana. As ZEIS são definidas no âmbito dos Planos Diretores ou por meio de lei específica.

Existem dois tipos de ZEIS:

- i. ZEIS de áreas ocupadas, onde existe um assentamento precário consolidado com população de baixa renda; e
- ii. ZEIS de áreas vazias ou subutilizadas em áreas urbanas não ocupadas com destinação predominante à construção de Habitações de Interesse Social (HIS), chamadas de Novas Áreas Habitacionais.

A proposta do Projeto de Lei, por sua vez, embasa-se no § 3º, art. 43 do Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, o qual possibilita a criação de novas ZEIS, por meio de lei específica. Ela aborda a **criação de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) para Provimento de Nova Área Habitacional** e tem, como objetivo promover o acesso à moradia e à terra urbanizada da população beneficiada pelo Programa Habita Brasília, priorizando as famílias com rendimento até 3 salários mínimos.

O instrumento reforça o princípio da função social da cidade e da propriedade quando favorece a implantação de um território com maior diversidade social e menos segregado a partir de áreas historicamente consolidadas. Além disso, sua aplicação fortalece a ordem jurídico-urbanística estruturada pela Constituição Federal de 1988, o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001 e a Lei Federal nº 11.977/2001.

## **2. BENEFÍCIOS DA APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO DE ZEIS PARA PROVIMENTO DE NOVA ÁREA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL**

O Programa Habita Brasília, Programa para a Política Habitacional do Distrito Federal (Decreto nº 37.438, de 24 de junho de 2016) apoia-se em três grandes eixos: o provimento habitacional, a regularização fundiária urbana e o combate à grilagem.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
**do Distrito Federal**  
**Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano**

O Governo, ao lançar esse programa, busca ações interligadas entre os processos de oferta habitacional e de regularização fundiária. O gravame de ZEIS para provimento habitacional alinha o zoneamento às necessidades da Política Habitacional do Distrito Federal e ao Programa Habita Brasília.

A aplicação do instrumento viabiliza a promoção de formas de acesso à moradia digna, compatíveis com a demanda por faixa de renda, em especial à famílias com rendimento equivalente a até 3 salários mínimos. Essa faixa equivale, hoje, a cerca de 81% das famílias sob déficit habitacional no Distrito Federal e a 72,5% da demanda de inscritos na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB, representando o montante de 135.107 inscritos.

Destacamos os principais benefícios na aplicação do instrumento de ZEIS a seguir:

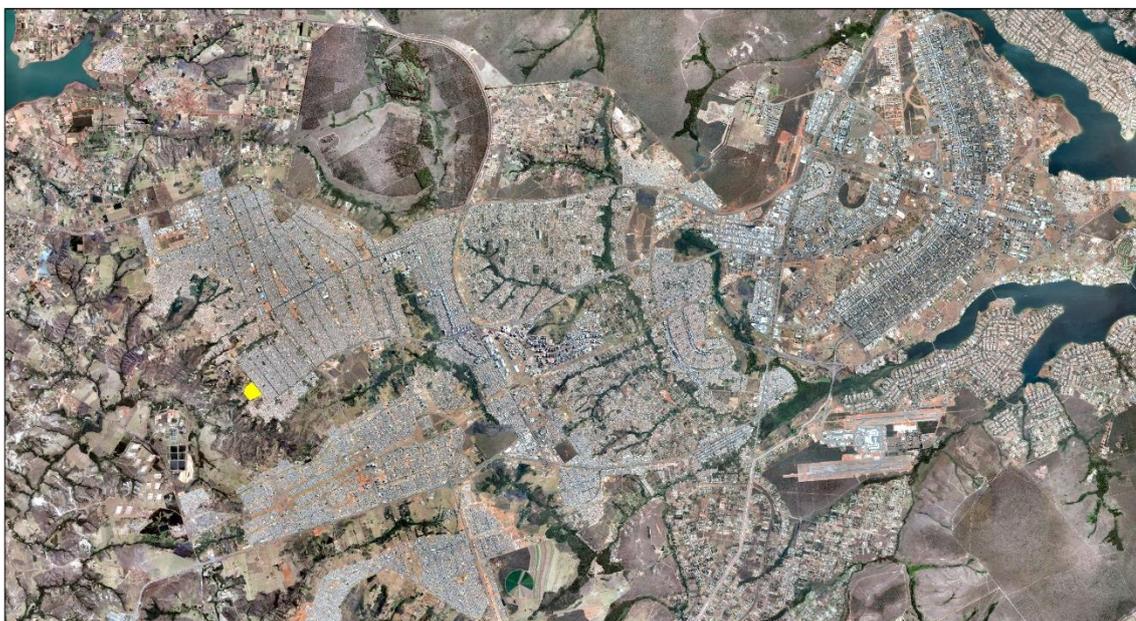
- a. A aplicação do Instrumento ZEIS, no Território, principalmente em áreas contíguas ou inseridas em núcleos urbanos, viabiliza a inclusão de população de menor renda no direito à cidade e à terra urbanizada. Reduz-se o quadro de segregação socioespacial, possibilitando o acesso dos segmentos de baixa renda a áreas urbanizadas e bem localizadas.
- b. Permite também, nesse sentido, a proximidade dessas populações a equipamentos urbanos – água, esgoto, energia elétrica e drenagem urbana - e comunitários – equipamentos de saúde, educação, cultura, dentre outros.
- c. Por sua vez, a realização de empreendimentos de Interesse Social com o aproveitamento de infraestrutura permite com que significativos ganhos sociais sejam alcançados com economia de recursos financeiros. Configura-se com medida de eficiência em gestão.
- d. Ressalte-se ainda que o provimento de áreas habitacionais formais direcionadas à população vulnerável em núcleos urbanos ou a eles próximos, por parte do governo, se contrapõe ao mercado informal de terras e os riscos ambientais, fundiários e urbanos decorrente dessas ocupações. Configura-se como medida de boa governança territorial, propiciando uma ocupação mais coesa e integrada aos tecidos urbanos pré-existentes.
- e. Assim a proposição de ZEIS de provimento habitacional pode ter efeitos positivos na regulação do mercado de terras urbanas, reduzindo os preços dos terrenos. Essa regulação dos preços de imóveis é assegurada pela aplicação e combinação de parâmetros urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais referentes à produção habitacional popular.
- f. Permite também o direcionamento dos empreendimentos habitacionais às rendas mais baixas, em conformidade com diagnóstico das necessidades habitacionais, estratificados por faixa de renda e coerente com a demanda regionalizada, déficit e vulnerabilidade social.
- g. Facilita a aplicação de subsídios públicos para as comunidades mais vulneráveis: transferência de domínio de imóveis/terra; impostos e taxas sociais (IPTU, ITBI e Concessionárias); registros cartoriais gratuitos de vários atos registrares; obrigação do Poder Público de distribuição de energia;



gratuidade de Outorgas Onerosa de Construção e de Alteração de Uso e de outros instrumentos de Política Urbana.

### **3. NOVA ÁREA DE PROVIMENTO HABITACIONAL**

A poligonal dessa nova ZEIS em questão corresponde a uma área não ocupada, de 41,93ha, que faz divisa com uma ARIS Pôr do Sol, já parcialmente ocupada.



 POLIGONAL DA ÁREA

**Figura 1:** Localização da área de ZEIS. **Fonte:** DIHAB. 2017.

A fim de caracterizar a área proposta, foram feitas análises comparativas com relação à população estimada a ser atendida, à conectividade dos tecidos, ao déficit regionalizado, à inserção urbana, à disponibilidade de infraestrutura e à relação do Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal.

#### **3.1. ANÁLISE COMPARATIVA DA ZEIS EM RELAÇÃO À POPULAÇÃO ESTIMADA A SER ATENDIDA**

Analisando a capacidade de atendimento da ZEIS Pôr do Sol para provimento de novas áreas habitacionais, conclui-se que, é possível atender aproximadamente 1905



famílias, isto é, cerca de 1% da demanda por unidades habitacionais segundo a lista da CODHAB.

ÁREA DE INTERESSE SOCIAL	ÁREA IMPLANTADA	SITUAÇÃO ATUAL PROJETO PREVISTO OU DIRETRIZES	UNID. HABIT.	POPULAÇÃO ESTIMADA
PÔR DO SOL	NÃO	Área não ocupada. DIUR 09/2016. Área parcelável de 41,93ha. A densidade da área pode variar de 50 a 150hab/m <sup>2</sup> , segundo a DIUR.	1905	6289
<b>TOTAL</b>			<b>1905</b>	<b>6289</b>

**Tabela 1:** Quantitativo de famílias e de população a ser atendida na ZEIS do Pôr do Sol.  
**Fonte:** DIHAB.

### **3.2. ANÁLISE EM RELAÇÃO À CONECTIVIDADE ENTRE OS TECIDOS URBANOS**

Com enfoque no potencial de acesso à cidade e aos serviços por ela proporcionados e, considerando a localização da poligonal destinada à ZEIS e seu entorno, foi analisada a relação da conectividade entre os tecidos urbanos. Nessa análise, é levado em consideração a proximidade com o tecido urbano já existente, a presença de infraestrutura e a proximidade de centralidades locais.

As áreas foram analisadas com base nos parâmetros acima descritos e definidas como: áreas segregadas, áreas significativamente segregadas, áreas significativamente integradas e áreas integradas.

Conforme figura 2, observa-se que a área em análise se encontra significativamente integrada. A preocupação quanto à conectividade das áreas é essencial para o combate à exclusão social por meio da morfologia urbana. Uma área habitacional bem inserida no tecido urbano tem mais acesso a serviços básicos comunitários e à infraestrutura, permitindo melhores condições sociais e econômicas à população ali inserida.



**Figura 2:** Caracterização das áreas de ZEIS - PDOT. **Fonte:** DIHAB. 2016.

### **3.3. ANÁLISE DO DÉFICIT REGIONALIZADO NA ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL**

A área estudada se localiza na Unidade de Planejamento Territorial Oeste, na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX. Essa UPT destaca-se dentre as demais, por apresentar elevada concentração de domicílios em situação de déficit, em três dos quatro componentes do índice.

De acordo com Barata e Marguti (2015) o déficit absoluto por coabitação na UPT Oeste chega a 12.802 domicílios. As Regiões Administrativas de Taguatinga e Ceilândia se encontram dentre as seis com maior concentração do índice. Cabe destaque à Região Administrativa de Ceilândia, na qual o Setor N – Impar, a Expansão do Setor O e a região do Setor de Indústrias figuram dentre as áreas no Distrito Federal com maior proporção de domicílios em situação de coabitação – entre 11% e 18%. Na região do Setor de Indústrias e na Expansão do Setor O, esse componente apresenta-se é expressivo, representando 61% e 80% do déficit nessas localidades.

Já em relação ao ônus excessivo com aluguel, o déficit na UPT Oeste alcança 18.028 famílias. Ceilândia – Setor N e P Sul e Taguatinga - Taguatinga Norte, em especial os Setores J, L e M Norte, se destacam dentre as áreas com maior número de domicílios no Distrito Federal, com ocorrências entre 1.524 e 1.904. Ceilândia ainda figura como a cidade com maior proporção de domicílios nessa categoria de déficit, com destaque às áreas do Setor P Sul, Setor N – Impar, Setor M – Impar e Setor M – Par (BARATA e MARGUTI, 2015).



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
**do Distrito Federal**  
**Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano**

Além disso, ao relativizar o déficit por ônus excessivo com aluguel com o total do déficit habitacional, este componente pode representar até 57,2% do total das situações de déficit. A UPT Oeste apresenta 7 das 17 áreas no Distrito Federal com maiores proporções (45,1% a 57,2%), sendo conforme se seguem:

- Em Ceilândia: Setor O, Setor N – Par; Setor M – Par; Setor M – Impar; Setor P Sul.
- Em Samambaia: Quadras 200, 400 e 600 – Pares e Quadras 100, 300 e 500 – Pares.

Em números absolutos de domicílios, o déficit por adensamento excessivo é o segundo menor componente do déficit total do DF, correspondendo a apenas 11,94% do total do déficit habitacional, não ultrapassando 5,3 % do total de domicílios.

Nele, a Unidade de Planejamento Territorial Oeste se destaca novamente, com enclaves que chegam a 898 domicílios. Figuram os Setores N e M – Impar de Ceilândia e as Quadras 200, 400 e 600 – Impares de Samambaia.

A representação do déficit por adensamento excessivo no universo do déficit habitacional do DF chega ao máximo a 20%. As proporções mais elevadas, variando de 15,1% a 20%, são encontradas em 20 áreas, dentre as quais:

- Quatro encontram-se em Ceilândia: Setor N – Impar; Setor N – Impar; Setor M – Par e Setor N – Par; e
- Uma se encontra em Samambaia: Quadras 200, 400 e 600 – Impares.

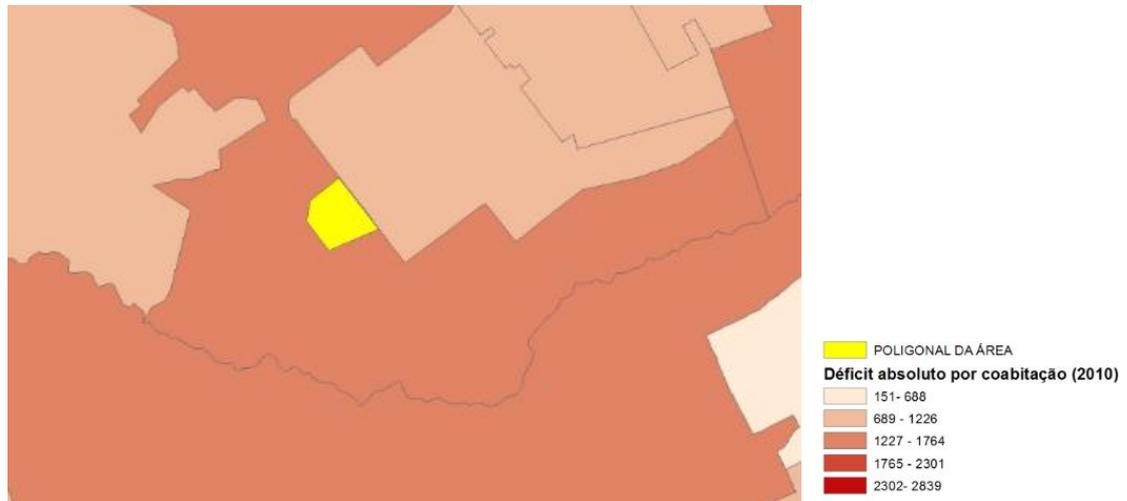
Por sua vez, em relação à precariedade habitacional, a UPT Oeste, na área urbana, não apresenta índices representativos – são inferiores a 5%, representando 1.325 unidades em valores absolutos.

Assim, após a contextualização do déficit habitacional na Unidade de Planejamento Territorial em que a área em tela se encontra, passa-se a análise categorizada do déficit habitacional na localidade.

A área do Pôr do Sol encontra-se numa região onde o **déficit absoluto por coabitação** é da ordem de 1227 a 1764 famílias. (Figura 3).

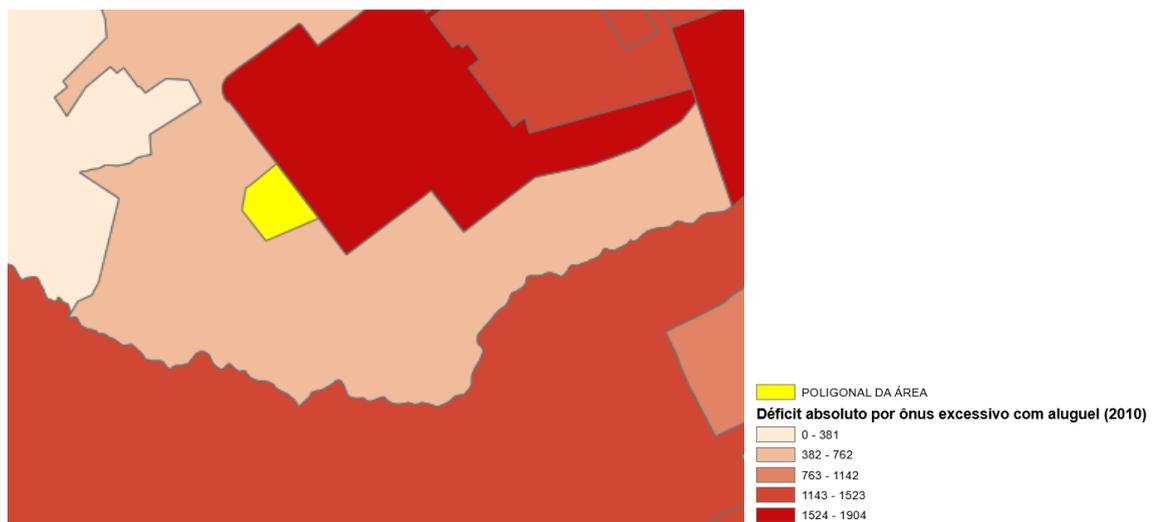


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação  
do Distrito Federal  
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano



**Figura 1:** Déficit absoluto por Coabitação no Pôr do Sol - Ceilândia. **Fonte:** DIHAB. 2016.

Com relação ao **déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel**, a área do Pôr do Sol encontra-se numa região que apresenta cerca de 382 a 762 famílias nesta situação, mas, deve observar que a área margeia uma região onde 1524 a 1904 famílias encontram-se em ônus excessivo com aluguel (Figura 4).

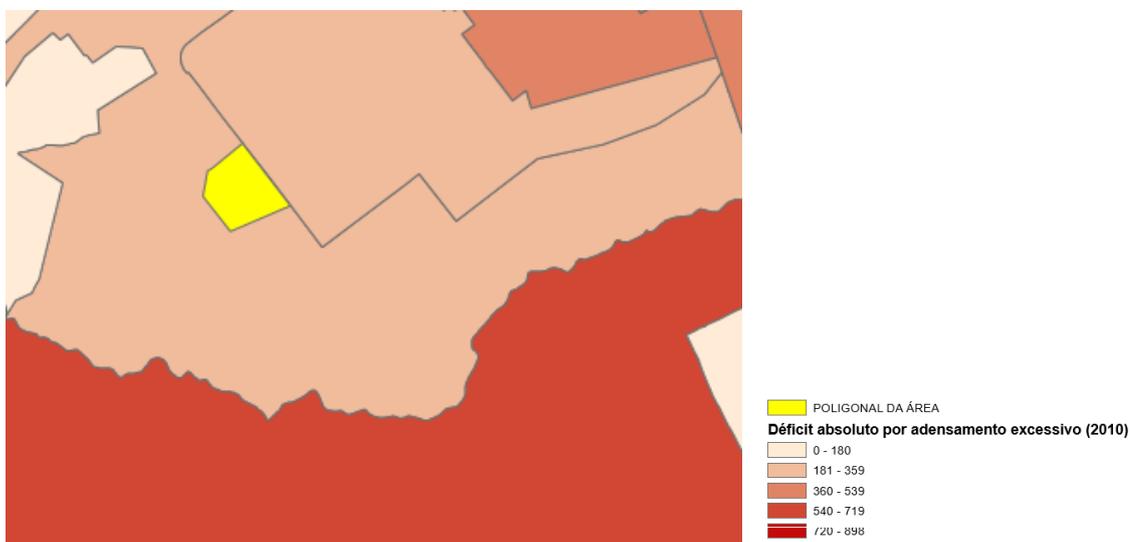


**Figura 2:** Déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel no Pôr do Sol - Ceilândia. **Fonte:** DIHAB. 2016.

O déficit absoluto por **adensamento excessivo** incidente sobre a área encontra-se em uma faixa entre 181 a 359 famílias nessa situação. (Figura 5).

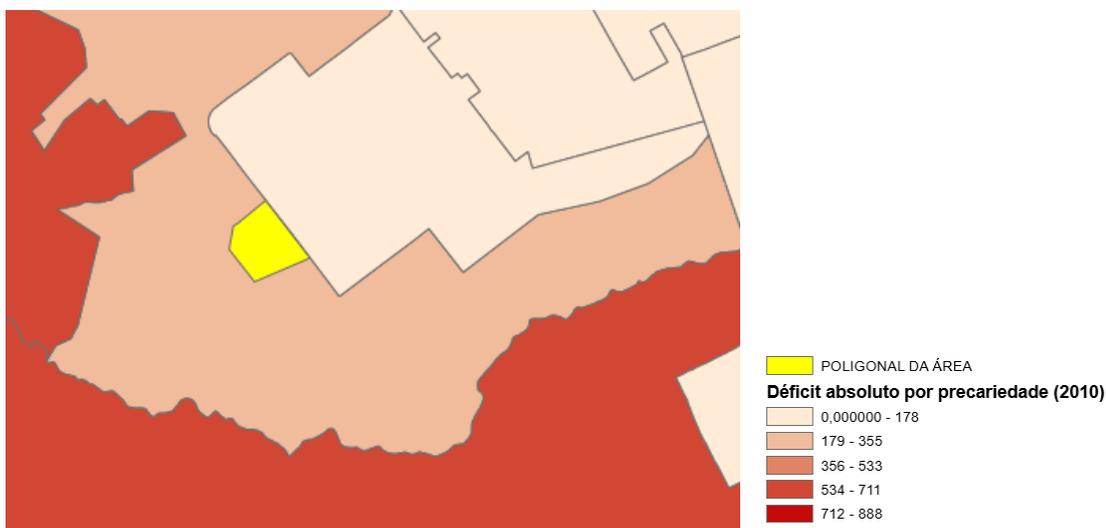


**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
**do Distrito Federal**  
**Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano**



**Figura 3:** Déficit absoluto por adensamento excessivo com aluguel no *Pôr do Sol - Ceilândia*.  
**Fonte:** DIHAB. 2016.

Já com relação ao déficit absoluto por **precariedade habitacional** a área do Pôr do Sol possui um déficit com cerca de 179 a 355 famílias (Figura 6).



**Figura 4:** Déficit absoluto por precariedade no *Pôr do Sol - Ceilândia*. **Fonte:** DIHAB. 2016.

Podemos observar que, como a UPT Oeste possui uma grande demanda por unidades habitacionais de interesse social, cerca de 33.559 unidades, é fortuita a proposição de ZEIS destinadas ao suprimento da demanda habitacional. Com a criação dessa ZEIS, que possibilita cerca de 1905 unidades habitacionais, possibilita-se o atendimento por volta de 5,67% do déficit habitacional na UPT Oeste.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
**do Distrito Federal**  
**Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano**

Na Tabela 2 observa-se que a área de ZEIS de provimento habitacional em estudo se localiza em área onde o número médio de famílias em déficit está na ordem de 2605. Sendo assim, a área a ser criada, apesar de não atender à necessidade da sua população direta, mitiga o quadro do déficit naquela região. Segue-se a tabela 2 que apresenta a média de famílias em déficit estratificadas por categoria, na área de influência da ZEIS Pôr do Sol, bem como a média total de famílias em déficit.

	DÉFICIT POR COABITAÇÃO	DÉFICIT ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL	DÉFICIT ADENSAMENTO EXCESSIVO COM ALUGUEL	DÉFICIT PRECARIEDADE HABITACIONAL	MÉDIA DO TOTAL DE Nº DE FAMÍLIAS EM DÉFICIT (NECESSIDADE)
<b>Unidades habitacionais estimadas: 1905 UH (5,67% da necessidade)</b>					
<b>ZEIS Pôr do Sol</b>	1227-1764 FAMÍLIAS (MÉDIA DE 1496 FAMÍLIAS)	382-762 FAMÍLIAS (MÉDIA DE 572 FAMÍLIAS)	181-359 FAMÍLIAS (MÉDIA DE 270 FAMÍLIAS)	179 a 355 FAMÍLIAS (MÉDIA DE 267 FAMÍLIAS)	2.605
<b>TOTAL</b>					<b>2.605</b>

**Tabela 1:** Total do número de famílias em déficit por área estudada e por UPT.  
**Fonte:** DIHAB. 2017.

### **3.4. ANÁLISE DA DEMANDA REGIONALIZADA**

O diagnóstico da demanda por região é fundamental para o atendimento da necessidade de moradia da população mantendo-a o mais próximo possível do seu núcleo comunitário. Sendo assim, segue o diagnóstico da área elencada neste estudo, conforme a demanda regionalizada de atendimento pela CODHAB (demanda declarada) e por Unidade de Planejamento Territorial - UPT.

A Unidade de Planejamento Territorial Oeste abrange 56.655 inscritos, o que equivale a 30% da demanda da lista da CODHAB. A área elencada nesse estudo, localizada na UPT Oeste, consegue atender aproximadamente 1.905 famílias (3,36% da necessidade da UPT Oeste com relação a lista da CODHAB).

É importante ressaltar que a UPT Oeste é onde existe a maior necessidade por unidades habitacionais. Por sua vez, a capacidade de atendimento da área disponível fica aquém da necessidade da Região, mas ajuda na diminuição da demanda na área.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
**do Distrito Federal**  
**Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano**

A tabela 3 apresenta a demanda regionalizada por UPT e o potencial de atendimento da área frente ao dado.

	DEMANDA REGIONALIZADA POR UPT - N° INSCRITOS	ÁREAS DO PROGRAMA HABITA BRASÍLIA E ZEIS - PDOT	TOTAL DE UH DISPONIBILIZADAS NA UPT
UPT Oeste (Taguatinga, Ceilândia, Samambaia e Brazlândia)	56.655 inscritos (30% da demanda da lista da CODHAB)	Pôr do Sol 1.905 UH	1.905 UH (3,36% da necessidade)

**Tabela 2:** Demanda Regionalizada e Total de UH disponibilizadas por UPT. **Fontes:** DIHAB. 2016 e CODHAB.2016.

### 3.5. ANÁLISE DA INSERÇÃO URBANA E INFRAESTRUTURA

É fundamental que as áreas escolhidas para a implantação das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS estejam bem integradas à área urbana consolidada para que a futura comunidade seja atendida com oferta de equipamentos públicos, comércios, serviços e transporte público próximo às suas residências.

Para a avaliação da inserção urbana da área elencada para estudo, foi utilizada a Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana<sup>1</sup> desenvolvida pelo LabCidade/USP e ITDP Brasil.

Essa ferramenta foi escolhida por ser de fácil aplicação e por mostrar-se um método útil para a tomada de decisão e monitoramento das políticas habitacionais quanto a conectividade com o tecido urbano consolidado, a oferta de equipamento público comunitário, a diversidade de usos e de serviços e a qualidade do projeto urbanístico. Ela é composta por dois temas:

(1) TRANSPORTE - avalia como o empreendimento se relaciona com a rede de transporte público já existente na cidade. Tem dois indicadores:

<sup>1</sup> A Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana está disponível no site: <https://www.itdp.org/ferramenta-de-avaliacao-de-insercao-urbana/>



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
**do Distrito Federal**  
**Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano**

a) OPÇÕES DE TRANSPORTE: analisado em BOM (4 ou mais itinerários diferentes); ACEITÁVEL (Pelo menos 3 itinerários diferentes) e INSUFICIENTE (2 ou menos itinerários diferentes).

b) FREQUÊNCIA DO TRANSPORTE: analisado em BOM (Frequência de até 10 min e Período de Operação de 24 horas); ACEITÁVEL (Frequência entre 11 a 20 min e Período de Operação de 17 horas) e INSUFICIENTE (Frequência acima de 20 min e Período de Operação de menos de 17 horas).

O resultado final do tema Transporte é um arranjo dos dois indicadores, sistematizado no Quadro 8.

Bom	3 opções de itinerários, identificados no indicador anterior, classificados como Bom
Aceitável	3 opções de itinerários, identificados no indicador anterior, classificados como Aceitável
Insuficiente	Se algum itinerário identificado anteriormente não possuir ao menos 1 classificação como Aceitável

**Quadro 1:** Resultado dos Indicadores de Transporte. **Fonte:** DIPLAN.

(2) DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA - aborda as características de desenho urbano do empreendimento e da área onde ele se insere, avaliando o nível de integração do novo projeto a sua vizinhança. Foi considerado o seguinte indicador nessa análise:

a) RELAÇÃO COM O ENTORNO: tem como parâmetro a porcentagem do empreendimento que é adjacente a um entorno efetivamente urbano. Conforme Quadro 9, considerado BOM se 100% do perímetro do empreendimento faz contato com entorno efetivamente urbano, ACEITÁVEL se 40% ou mais do perímetro do empreendimento faz contato com entorno efetivamente urbano e, INSUFICIENTE se menos de 40% do perímetro do empreendimento faz contato com entorno efetivamente urbano.

Bom	100% do perímetro do empreendimento faz contato com entorno efetivamente urbano.
-----	--

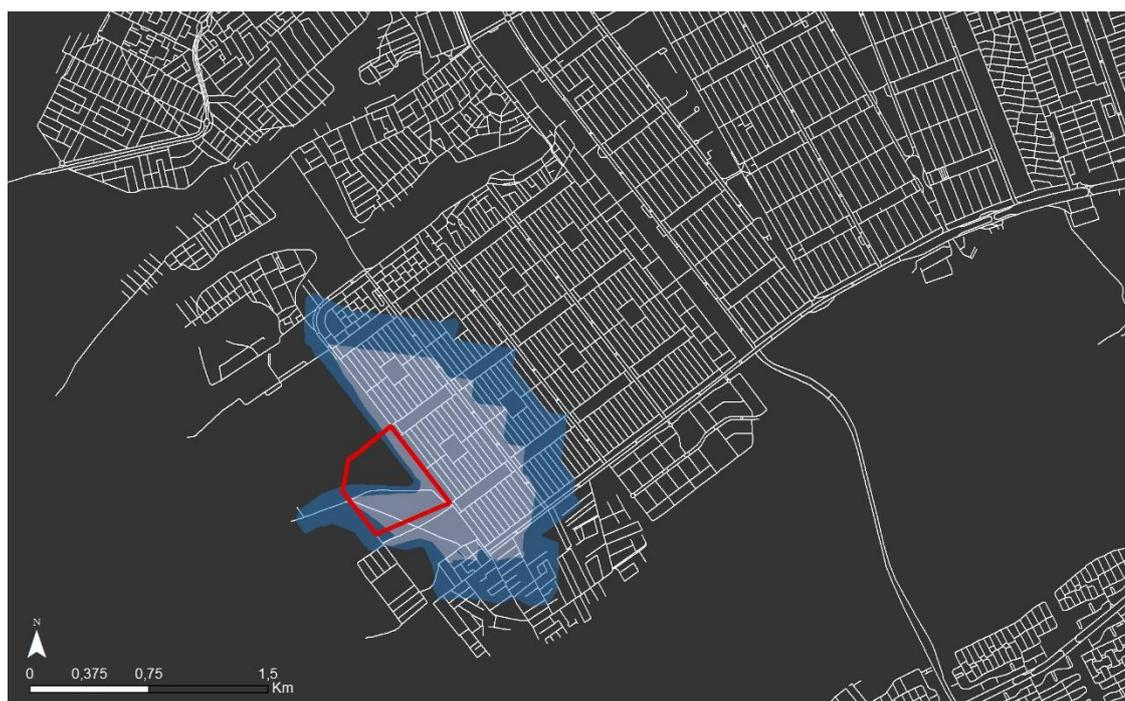


Aceitável	40% ou mais do perímetro do empreendimento faz contato com entorno efetivamente urbano.
Insuficiente	Menos de 40% do perímetro do empreendimento faz contato com entorno efetivamente urbano.

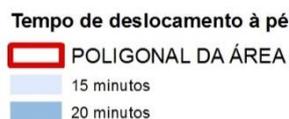
**Quadro 2:** Resultado do Indicadores de Desenho e Integração Urbana. **Fonte:** DIPLAN.

A Área foi estudada dentro da sua respectiva UPT e ponderada isoladamente seguindo a Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana, analisando a inserção conforme o transporte e Desenho e integração urbana.

### 3.5.1. AVALIAÇÃO DA INSERÇÃO URBANA E INFRAESTRUTURA DA ÁREA DO PÔR DO SOL



**Figura 5:** Isócrona utilizada para análise da área do Pôr do Sol. **Fonte:** DIHAB.



**TRANSPORTE:** O Indicador 1, Opções de Transporte, apresentou classificação 2 (Bom), por haver mais de quatro itinerários diferentes, realizado por diversas linhas de transporte público, que podem ser acessadas em pontos de ônibus localizadas no entorno da área. Já o indicador 2, Frequência do Transporte, obteve classificação 0



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
**do Distrito Federal**  
**Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano**

(Insuficiente), as linhas levantadas no indicador 1 apresentaram frequência baixa e período de operação menor que 17 horas, de acordo com os dados oficiais do DFTrans.

**DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA:** O indicador Relação com o Entorno apresentou resultado 1 (Aceitável) por ter mais de 40% do perímetro da área em contato com o entorno efetivamente urbano.

TEMA	INDICADOR	RESULTADOS
Transporte	Opções de transporte	BOM
	Frequência de transporte	INSUFICIENTE
Desenho e integração urbana	Relação com o entorno	ACEITÁVEL

**Quadro 3:** Resultado da Avaliação da área do Pôr do Sol. **Fonte:** DIHAB.

Após a análise isolada da área, foi elaborada um quadro com os resultados referentes aos indicadores estudados. Nele, o tema Transporte está indicado como (1), e o tema de Desenho Urbano Integrado corresponde ao número (2).

Como já analisado anteriormente, no item de conectividade de tecido, é possível constatar que a poligonal do Pôr do Sol está significativamente conectada ao tecido urbano subjacente. No entanto, seu perímetro não está 100% em contato com o entorno efetivamente urbano, não alcançando assim a classificação “Bom” no indicador de “Relação com o Entorno”.

Com relação aos indicadores relativos à Transporte, é importante ressaltar, no entanto, que a oferta de linhas de transporte público não é garantia de acessibilidade à população. O segundo indicador, que indica a frequência dessas linhas de transporte não apresentou bom resultado. Este indicador de frequência reforça a necessidade de melhoria das políticas públicas voltadas ao Transporte no Distrito Federal, ou de ações específicas para atendimento das populações inseridas em ZEIS. Como diretrizes para nortear futuras políticas públicas relativas ao Transporte, pode-se elencar:

- Ampliação da oferta de transporte público com período e frequência adequada para integrar as áreas estudadas ao restante da cidade.
- Melhoria dos itinerários para possibilitar uma rede mais capilar e alocação de novos pontos de ônibus ou estações, levando em consideração toda a vizinhança.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
**do Distrito Federal**  
**Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano**

- Aumento do número de veículos circulando em cada linha, reduzindo o intervalo de tempo entre estes. Ampliação do período de operação das linhas.

### **3.6. ANÁLISE DAS ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL DE ACORDO COM O ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO – ZEE**

O Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE, Instrumento Estratégico de Planejamento e Gestão Territorial, em finalização, deverá nortear as políticas públicas do Distrito Federal. Com esse intuito, foi traçada a relação da área elencada por este estudo e o ZEE.

A análise da área foi feita com base nos mapas do ZEE, disponíveis em <[www.zee.df.gov.br](http://www.zee.df.gov.br)>, levando-se em consideração as Zonas e Subzonas ecológicas econômicas e também os riscos ecológicos nelas existentes - risco de perda de cerrado nativo, risco de perda de recarga de aquífero, risco de contaminação do subsolo e risco de erosão.

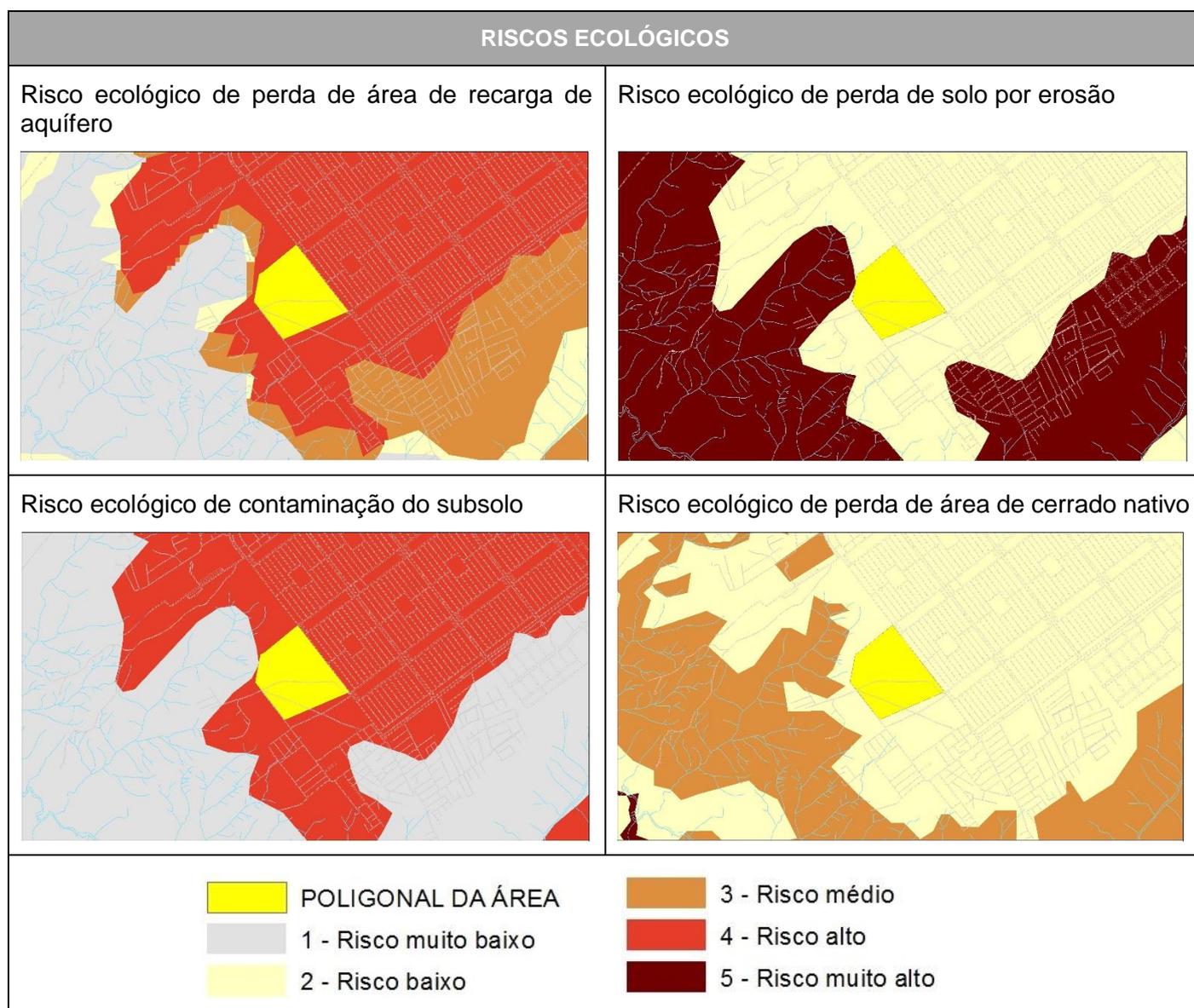
O território do DF fica organizado, para fins do ZEE, em duas zonas ecológicas-econômicas:

- **Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE** que é destinada a assegurar atividades produtivas relacionadas à preservação da infraestrutura ecológica e do ciclo hidro geológico.
- **Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE** que é destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica.

#### **SUBZONAS ECOLÓGICAS-ECONÔMICAS**

##### **Subzona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2**





**Quadro 4:** Poligonal inserida nas Zonas e Subzonas do ZEE. **Fonte:** www.zee.df.gov.br

A área do Pôr do Sol encontra-se localizada na sua totalidade na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE-2, conforme observado no Quadro 21.

A Subzona SZDPE-2 é a zona destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal com consolidação de novas centralidades urbanas, qualificação urbana e aporte de infraestrutura, asseguradas as Atividades Produtivas de Naturezas, prioritariamente, N3 (pequenas indústrias), N4 (comércio, serviços e pequenas indústrias) e N5 (indústrias – polos ou distritos), consoante às Áreas de Desenvolvimento Produtivo II e III (ADP II e ADP III), à infraestrutura de transporte



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
**do Distrito Federal**  
**Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano**

público coletivo de média e alta capacidade e às Atividades Produtivas de Naturezas N1 (turismo ecológico) e N2 (agricultura) em determinadas regiões.

Algumas indicações para esta subzona são: assegurar a dinamização econômica de Atividades Produtivas de Natureza N3 (pequenas indústrias), com a instituição de programas para promover a capacitação e qualificação profissional de mão-de-obra, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social; garantir a multifuncionalidade na oferta de lotes urbanos e a existência de lotes institucionais para qualificação e expansão do sistema de mobilidade, propiciando a formação de núcleos urbanos compactos, nos quais se articulam as Atividades Produtivas de Naturezas N1 (turismo ecológico), N2 (agricultura), N3 (pequenas indústrias) e N4 (comércio, serviços e pequenas indústrias); assegurar a requalificação urbana, particularmente das áreas centrais dos núcleos urbanos; definir estratégias e infraestrutura viária compatíveis com os riscos ecológicos da subzona para qualificar o Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal, com vistas a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido leste-oeste; garantir que a legislação de uso e ocupação do solo nos núcleos urbanos consolidados propicie a manutenção de Atividades Produtivas de Naturezas N1 (turismo ecológico) e N2 (agricultura); promover estudos visando à implantação de infraestrutura de transportes de alta e média capacidade para integração dos seguintes núcleos urbanos: Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Recanto das Emas, Riacho Fundo II, Gama e Santa Maria; dentre outros.

Com relação aos Riscos, a área possui dois riscos ambientais alto ou muito alto sendo, risco alto para perda de área de recarga de aquífero e risco alto de contaminação do subsolo. As áreas também possuem risco baixo para perda de solo por erosão e ausência de cerrado nativo.



#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A área proposta foi objeto de aprofundamento do diagnóstico, a fim de balizar políticas, planos, programas e projetos relacionados ao provimento habitacional de interesse social. Os temas aprofundados abarcaram o detalhamento do déficit habitacional incidente sobre as áreas (coabitação, ônus excessivo com aluguel, adensamento excessivo e precariedade habitacional); a inserção urbana e a infraestrutura existente (transporte, desenho e integração urbana) e a análise conforme estudos para o Zoneamento Ecológico Econômico do DF (riscos e zoneamento ecológico e produtivo).

Em relação ao detalhamento do déficit habitacional, observa-se que a área disponibilizada atende parcela não muito significativa da demanda estimada para a região, sendo necessários, não só a oferta de novas áreas, como estudos de novas formas e modalidades de provimento habitacional de interesse social a serem desenvolvidas.

Já considerando a inserção urbana e a infraestrutura existente, apesar de conectada ao tecido urbano já existente, ela não possui 100% de seu perímetro integrado. A área é atendida por linhas de transporte público, mas verificou-se frequência insuficiente na oferta do serviço, reforçando a necessidade de melhoria das políticas públicas voltadas ao Transporte no Distrito Federal ou de ações específicas para atendimento das populações inseridas em ZEIS.

Com relação aos estudos do ZEE, verifica-se que, na área proposta, deve-se priorizar a verticalização das unidades comerciais e residenciais, sem deixar de promover a recarga dos aquíferos, por meio da proposição de áreas permeáveis.

Sendo assim, no estudo supracitado, observam-se significativas contribuições para o traçado de diretrizes urbanísticas, bem como de planos, programas e projetos afetos à implantação da Zona Especial de Interesse Social de provimento habitacional proposta.

Portanto, conforme a metodologia adotada propõe-se a criação da ZEIS de Provisão Habitacional de Interesse Social Pôr do Sol, na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
**do Distrito Federal**  
**Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano**

Recomenda-se que a área em tela, conforme definição da poligonal, em anexo, seja transformada em ZEIS no DF, nos termos do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001.

Brasília, 28 de setembro de 2017.

**Rubens do Amaral**

Diretor de Habitação  
DIHAB/COPLAN/SUPLAN

**Heloisa Azevedo**

Coordenadora de Política, Planejamento e Sustentabilidade Urbana

COPLAN/SUPLAN/SEGETH

**Vicente Correia Lima Neto**

Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano

SUPLAN/SEGETH



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
**do Distrito Federal**  
**Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano**

Rodrigo Rollemberg  
**Governador do Distrito Federal**

Thiago Teixeira de Andrade  
**Secretário de Estado de Gestão de Território e Habitação**

Vicente Correia Lima Neto  
**Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano**

Helóisa Pereira Lima Azevedo  
**Coordenadora de Política, Planejamento e Sustentabilidade Urbana**

Rubens do Amaral  
**Diretor de Habitação**

**EQUIPE TÉCNICA**

Rubens do Amaral – Coordenação - DIHAB/SEGETH

Cristina Maria Correia de Mello – Assessora DIHAB/SEGETH

Gabriela Elias Camolesi – Assessora DIHAB/SEGETH

Raquel Carneiro Rolim Vianna – Assessora DIHAB/SEGETH



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação**  
**do Distrito Federal**  
**Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano**