

An aerial photograph of a city landscape, showing a river winding through the urban area. The image is in black and white, with a semi-transparent dark overlay. A solid yellow vertical bar is on the left side of the image.

REVISÃO PLANDHIS

PLANO DISTRITAL DE
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

REUNIÃO ANTERIOR **ENCAMINHAMENTOS**

1. Inserir no capítulo Mecanismos de Gestão Participativa estratégias de negociação com movimentos populares (ocupação Maria da Penha);
2. No capítulo das linhas programáticas, definir percentual e critérios claros para realocação de população em áreas irregulares;
3. Foram realizadas reuniões junto à GIHAB da Caixa Econômica Federal e com a DIPRO da CODHAB para desenvolvimento de cálculo de viabilidade econômica com subsídios cruzados, visando discussão de estratégias para o fomento de HIS e modelagem do programa de locação social (ONALT, ODIR, Zoneamento Inclusivo, Bônus Construtivo, incentivos tributários).
4. Foi realizada reunião de alinhamento com o representante da SEFAZ para subsidiar as propostas a serem apresentadas;

REUNIÃO ANTERIOR ENCAMINHAMENTOS

5. Foi realizada reunião com especialista em direito urbanístico a fim de verificar a viabilidade dos instrumentos obrigação de reabilitar, venda forçada bem como a inclusão da arrecadação de imóveis prevista no código civil (art. 39 e 1.276) e na lei 13.465/2017, art. 64;
6. Foi realizada consulta à SEFAZ sobre os ônus fiscais incidentes sobre o Setor Comercial Sul para estudar a aplicação da arrecadação de imóveis;
7. A aplicação de instrumentos destinados ao provimento habitacional de interesse social é uma das formas de captura de mais valia, bem como de combate à gentrificação;

REUNIÃO ANTERIOR ENCAMINHAMENTOS

8. Alinhamento dos instrumentos propostos com a gestão territorial: entende-se a necessidade de se limitar inicialmente a abrangência dos instrumentos conforme a capacidade de gestão do governo. Termo a ser tratado no capítulo Estratégias de Provimento, mas já trouxemos uma proposta inicial;
9. Foi solicitado à SUGEST a regulamentação dos instrumentos Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória e IPTU progressivo no tempo;

ESTRUTURA PLANDHIS



3. Instrumentos de Fomento à HIS

INSTRUMENTOS
URBANÍSTICOS

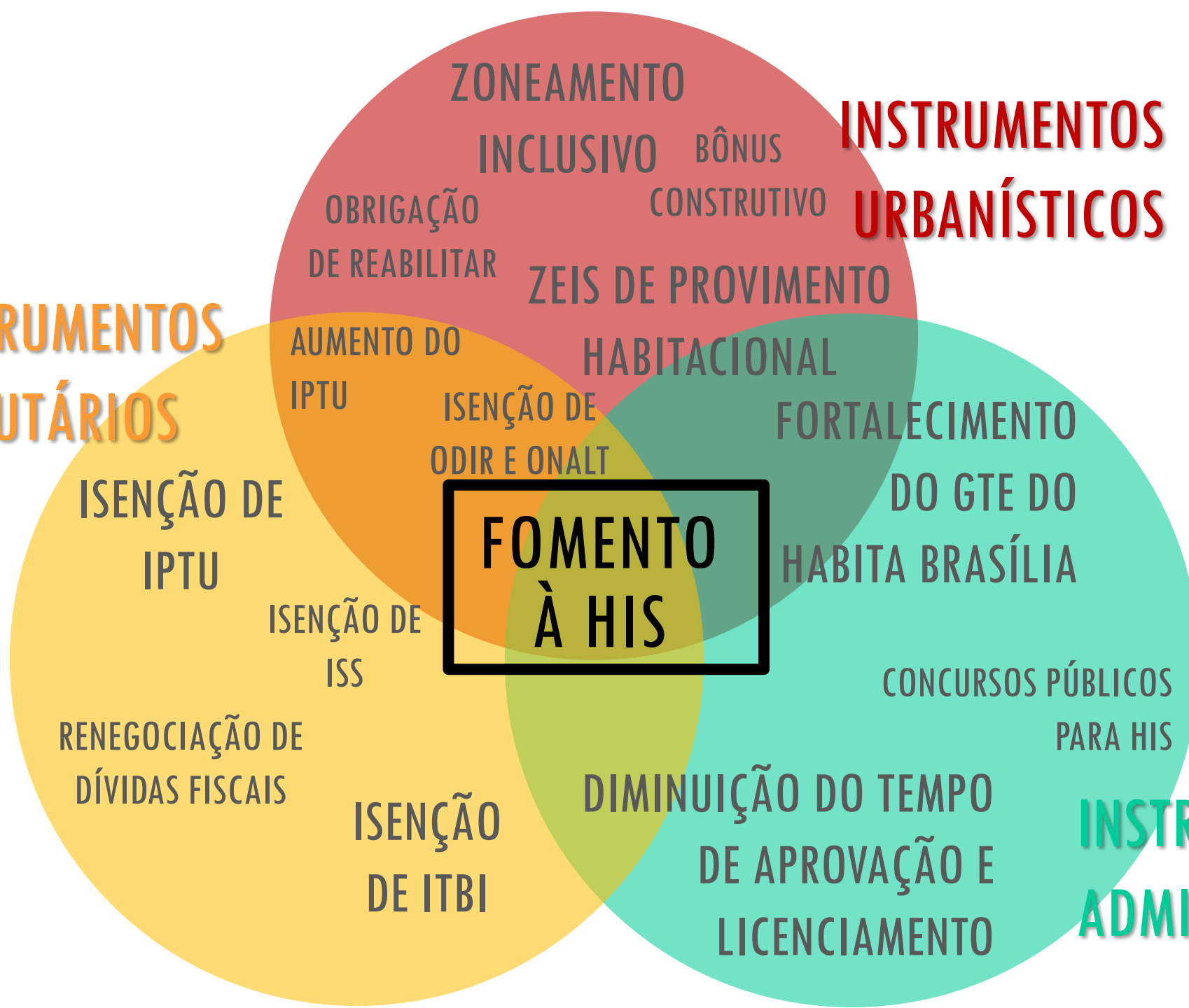
INSTRUMENTOS
TRIBUTÁRIOS

INSTRUMENTOS
ADMINISTRATIVOS

27/09



INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS



INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS

POLÍTICA FISCAL REDISTRIBUTIVA

Theodore Lowi (1964)

Isenções fiscais devem gerar serviços, ganhos e benefícios concretos destinados à população menos favorecida com transparência e envolvimento da sociedade

MANCUSO e MOREIRA (2013)



DETALHAMENTO DOS TRIBUTOS



TRIBUTOS ICMS

ICMS – Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação

Lei nº 1.254/1996

- Alíquota: 12%
- No caso da construção civil, fatos geradores do imposto no momento:
 - da saída de mercadoria, a qualquer título, de estabelecimento de contribuinte, ainda que para outro estabelecimento do mesmo titular;
 - da transmissão a terceiro de mercadoria depositada em armazém geral ou em depósito fechado, no Distrito Federal;
 - do fornecimento de mercadoria com prestação de serviços;
 - do início da prestação de serviços de transporte interestadual e intermunicipal, por qualquer via, de pessoas, bens, mercadorias ou valores;
 - da transmissão de propriedade de mercadoria;
 - da entrada no território do Distrito Federal, procedente de outra unidade federada;

TRIBUTOS ICMS

- Os recursos arrecadados se destinam ao **atendimento de exigências sociais** e melhoria dos serviços públicos, tais como educação, saúde e segurança.
- Isenção concedida por meio de convênios celebrados e ratificados pelo Distrito Federal, representado pelo Secretário de Fazenda e Planejamento. Se aplica:
 - I - à redução de base de cálculo;
 - II - à devolução total ou parcial, condicionada ou não, direta ou indireta, do imposto a contribuinte, responsável ou terceiro;
 - III - à concessão de crédito presumido;**
 - IV - a quaisquer outros incentivos ou favores fiscais ou financeiro-fiscais, concedidos com base no imposto, dos quais resulte redução ou eliminação, direta ou indireta, do respectivo ônus;
 - V – às prorrogações e às extensões das isenções vigentes



Lei nº 14.542/2003 – Estado de Goiás

Autoriza concessão de crédito outorgado (presumido), com mercadorias destinadas a construções vinculadas à política habitacional

- Subsídio de R\$5.000,00 por unidade habitacional para famílias de baixa renda

TRIBUTOS ITBI

ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

Lei nº 3.830/2006

- Incide: compra e venda, permuta, arrematação e atos similares
- Alíquota: 3%
- Finalidade: obtenção de recursos financeiros para o município

- Art. 4º São isentos do Imposto:

(...)

II – as transmissões de habitações populares, ~~bem como~~ de terrenos destinados à sua edificação ou objeto do instrumento zoneamento inclusivo, bem como de edifícios a serem reabilitados para provimento habitacional de interesse social, observado o disposto no art. 11;

TRIBUTOS **ITBI**

Definição de habitação popular (**Atualização**):

Art. 11. O regulamento definirá habitação popular, ~~bem como o terreno a ela destinado,~~ considerando, no mínimo, os seguintes requisitos:

- ~~• I – área total de construção não superior a 60m² (sessenta metros quadrados);~~
- ~~• II – área total do terreno não superior a 300m² (trezentos metros quadrados);~~
- I – ser destinada a programa habitacional de interesse social do Distrito Federal
- II – estar localizada em Zonas Especiais de Interesse Social de propriedade pública ou privada ou em empreendimentos enquadrados no instrumento zoneamento inclusivo, nos termos da lei.
- ~~• *Parágrafo único.* O disposto nos incisos I e II não se aplica quando se tratar de edificação, em condomínio, de unidades autônomas.~~

TRIBUTOS ISS

ISS – Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza

Lei nº 937/2017

- Incide: sobre a prestação de serviços no estabelecimento do cliente (tomador)
- Alíquota: mínima de 2%
- Finalidade: obtenção de recursos financeiros para o município
- Art. 3º (...)

§ 1º O imposto não pode ser objeto de concessão de isenções, incentivos ou benefícios tributários ou financeiros, inclusive de redução de base de cálculo ou de crédito presumido ou outorgado, ou sob qualquer outra forma que resulte, direta ou indiretamente, em carga tributária menor que a decorrente da aplicação da alíquota mínima estabelecida no caput, exceto para **os serviços** a que se referem os subitens **7.02, 7.05 e 16.01** da lista do Anexo Único.

TRIBUTOS ISS

Anexo Único:

- 7.02 - **Execução, por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, hidráulica ou elétrica e de outras obras semelhantes**, inclusive sondagem, perfuração de poços, escavação, drenagem e irrigação, terraplanagem, pavimentação, concretagem e a instalação e montagem de produtos, peças e equipamentos (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador de serviços fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).
- 7.05 - **Reparação, conservação e reforma de edifícios**, estradas, pontes, portos e congêneres (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador dos serviços, fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).

TRIBUTOS IPTU

IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

Decreto-Lei Nº 82, de 26 de dezembro de 1966 (regula)

Decreto Nº 28.445, de 20 de novembro de 2007 (regulamenta)

- **Incidência** : Tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Distrito Federal.
- Alíquotas (art.15):

3%

a) terreno não edificado;
b) terrenos com edificações em construção ou demolição, condenadas ou em ruínas.

1%

a) imóvel não residencial, edificado;
b) imóvel residencial portador de alvará de construção, desde que o proprietário do imóvel não seja titular de outro, da mesma natureza, no Distrito Federal

0,30%

a) imóvel edificado destinado exclusivamente para fins residenciais
b) imóvel edificado, com utilização exclusivamente residencial

TRIBUTOS IPTU

Anexo Único:

- **Função:** tipicamente fiscal, embora também possua **função** social.
- **Finalidade:** obtenção de recursos financeiros para os municípios, e pode ser utilizado como instrumento urbanístico de controle do preço da terra. Pode ser utilizado nas mais diversas atividades do governo municipal, que não precisam estar relacionadas aos interesses do proprietário.
- **Ocorrência:** anual
- **Base de cálculo:** valor venal do imóvel (avaliação anual da Secretaria de Estado de Fazenda)
- **Isenção:** Dá-se por meio de Decreto específico de alteração do Art.19 do Decreto Nº 28.445/2007, inserindo a pessoa considerada isenta no Caderno II do Anexo Único do Decreto.

Concluído, os beneficiados fazem o requerimento de isenção no Atendimento Virtual da Sefaz.



ISENÇÃO DOS TRIBUTOS



ISENÇÕES TRIBUTOS

IPTU

- Isenção de IPTU para imóveis destinados ao serviço de locação social em áreas dotadas de infraestrutura, comércio e serviços;
- Isenção de IPTU por 2 anos para o construtor em imóveis situados em
 - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de subutilização de lotes ou edifícios nas centralidades, a contar a partir do alvará de construção emitido;
 - Zoneamento inclusivo edilício
- Isenção de IPTU por 8 anos para o beneficiário em ZEIS de subutilização

ITBI

- Isenção de ITBI em transmissão de unidades de HIS localizados em:
 - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de subutilização de lotes ou edifícios nas centralidades;
 - empreendimentos enquadrados no instrumento Zoneamento Inclusivo Edilício.
- Isenção de ITBI na compra de edifícios para reabilitação e de terrenos para construção, desde que inseridos em ZEIS ou Zoneamento Inclusivo

ISS

- Isenção de ISS em construções e *retrofit*:
 - nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de subutilização de lotes ou edifícios nas centralidades;
 - em empreendimentos enquadrados no instrumento zoneamento inclusivo

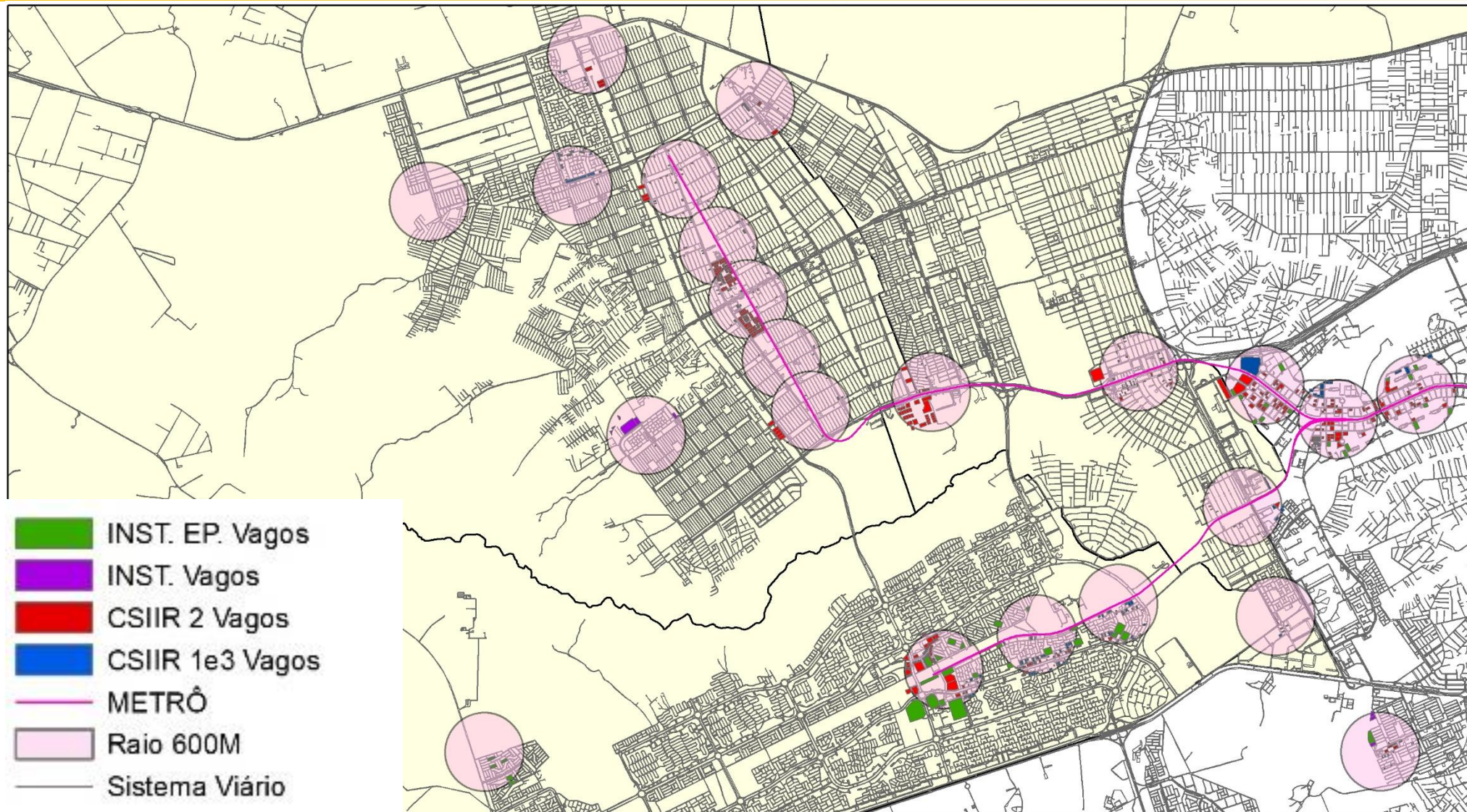
ICMS

- Concessão de crédito outorgado do ICMS nas operações internas com mercadorias destinadas a unidades habitacionais de interesse social.
(Governo do Estado de Goiás)

DÍVIDAS FISCAIS

- Renegociação de dívidas fiscais de pessoas físicas ou jurídicas, proprietários de edifícios em áreas centrais, dotadas de infraestrutura e serviços, mediante contrapartidas à destinação de unidades ao Serviço de Locação Social.

UNIVERSO DE LOTES ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO E ZONEAMENTO INCLUSIVO



UNIVERSO DE LOTES ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO E ZONEAMENTO INCLUSIVO

CSIIR:

- Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial: onde são admitidos os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, simultaneamente, sendo obrigatório o uso não residencial e proibido o uso residencial no térreo.
- Diferença entre CSIIR 1,2 e 3 está na localização.

Institucional: permitido exclusivamente o uso institucional, público ou privado, em lotes dispersos na malha urbana;

Institucional EP: prioritário o uso institucional de propriedade do Poder Público e que abrigam equipamentos urbanos ou comunitários.

Lotes Vagos Por Raio UPT Oeste			
USO	TERMINAL	METRÔ	TOTAL
CSIIR 1e3	66	153	219
CSIIR 2	71	527	598
INST	9	0	9
INST EP	7	31	38
TOTAL	153	711	864



CÁLCULO DE VIABILIDADE ECONÔMICA

COM SUBSÍDIOS CRUZADOS



ZEIS DE
SUBUTILIZAÇÃO E
ZONEAMENTO
INCLUSIVO

CÁLCULO DE VIABILIDADE ECONÔMICA COM
SUBSÍDIOS CRUZADOS

Terreno em Águas Claras – institucional público

Unidades de 50m² Área relativa ao C.A.
máximo do lote

CLUSIVO

ORÇAMENTO ESTIMATIVO - PARAMETRICO - EDIFICAÇÃO										TIPOLOGIA
ÁGUAS CLARAS		Nº DE UNIDADES:		250,00	Residência Popular TIPOLOGIA D - Apartamentos area (m²) =		18754,95	EMPRESAS		
CUSTOS DE EDIFICAÇÃO										
TIPOLOGIA	PADRÃO	Nº PAVIMENTOS	CÓD. CUB	DATA BASE CUB AGOSTO/2018	CUSTO empreendimento	Custo empreendimento + %				
RESIDENCIAL	NORMAL	8	R8-N	R\$ 1.276,05	R\$ 23.932.253,95	R\$ 28.407.585,44				
* Adiciona-se 18,70% pois o CUB não abrange todos os serviços										
PRÉDIO SEM ELEVADOR		ÍNDICES (%)	CUSTO RELATIVO	COMPOSIÇÃO BDI						
Serviços Preliminares		3,35%	R\$ 801.730,51	Garantia		1,00%	CONFINS	3,00%		
Terraplenagem		1,65%	R\$ 394.882,19	Risco		1,27%	PIS	0,65%		
Superestrutura		17,50%	R\$ 4.188.144,44	Adm. Central da obra		5,30%	ISS	2,00%		
Vedação		9,50%	R\$ 2.273.564,13	Despesa Adm. (DA)		7,57%	Tributos	5,65%		
Esquadrias		7,50%	R\$ 1.794.919,05	Despesas Financeiras		0,62%	Lucro	8,96%	R\$2.620.583,66	
Cobertura/Proteção		5,50%	R\$ 1.316.273,97	*BDI com base no Acordão nº325/2007,1.427/2007,2.622/2013						
Instalação Hidráulica		8,50%	R\$ 2.034.241,59	Plenário do TCU						
Instalação Sanitária/Pluvial		4,50%	R\$ 1.076.951,43	Serviços não inseridos no CUB		ÍNDICES		CUSTO RELATIVO		
Instalação Elétrica		5,00%	R\$ 1.196.612,70	Projetos (serviços técnicos)		2,40%		R\$ 574.374,09		
Revestimento		26,50%	R\$ 6.342.047,30	Administração Local		3,10%		R\$ 741.899,87		
Vidros		1,50%	R\$ 358.983,81	Instalação de Canteiro de obras		0,45%		R\$ 107.695,14		
Pisos		9,00%	R\$ 2.153.902,86	Paisagismo/Ambientação		1,00%		R\$ 239.322,54		
TOTAL		100,00%	R\$ 23.932.253,95	Serviços Complementares		3,75%		R\$ 897.459,52		
TOTAL + %		118,70%	R\$ 28.407.585,44	Fundação		8,00%		R\$ 1.914.580,32		
Custo de Elevador unitário			R\$ 210.000,00	TOTAL		18,70%		R\$ 4.475.331,49		
Custo de Elevador global (x4)			R\$ 840.000,00							
TOTAL + ELEVADOR+ SERVIÇOS			R\$ 29.247.585,44							
BDI 25,00%			R\$ 7.311.110,00							
Custos relativos ao agente financeiro			R\$ 0.00							
CUSTO TOTAL DO EMPREENDIMENTO			R\$ 36.558.695,44							
CUSTO TOTAL DA UNIDADE			R\$ 146.234,78							

ZEIS DE
SUBUTILIZAÇÃO
(CONSTRUÇÃO)

CÁLCULO DE VIABILIDADE ECONÔMICA COM SUBSÍDIOS CRUZADOS

Terreno em Águas Claras — institucional público

CONSIDERANDO OS PERCENTUAIS PARA HIS REPASSADAS PARA A
CODHAB, QUANTO O PRIVADO TERIA QUE RECEBER DE BENEFÍCIOS?

% DE HIS	BENEFÍCIOS A SEREM RECEBIDOS PELO PRIVADO
Sendo 20% de HIS	R\$7.311.739,09
Sendo 25% de HIS	R\$9.139.673,86
Sendo 30% de HIS	R\$10.967.608,63
Sendo 50% de HIS	R\$18.279.347,72

Em cima do valor
total do lucro

% DE HIS	SUBSÍDIOS						
	Bônus Construtivo	ISS (2%)	ICMS (5.000 POR UNIDADE)	IPTU (3%) por 2 anos	ODIR	TERRENO	TOTAL
Sendo 20% de HIS	R\$524.116,73	R\$584.951,71	R\$1.250.000,00	R\$359.345,89	R\$718.692,40	R\$5.989.098,23	R\$9.426.204,96
Sendo 25% de HIS	R\$655.145,91						R\$9.557.234,15
Sendo 30% de HIS	R\$786.175,10						R\$9.688.263,33
Sendo 50% de HIS	R\$1.310.291,83						R\$10.212.380,06

ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO (CONSTRUÇÃO)

CÁLCULO DE VIABILIDADE ECONÔMICA COM SUBSÍDIOS CRUZADOS

Terreno em Águas Claras — institucional público

CÁLCULOS FINAIS				
% DE HIS	VALOR A SER COBERTO	SUBSÍDIO	MONTANTE QUE FALTA	MONTANTE QUE FALTA/UNIDADE
Sendo 20% de HIS	R\$7.311.739,09	R\$9.426.204,96	-R\$2.114.465,88	-
Sendo 25% de HIS	R\$9.139.673,86	R\$9.557.234,15	-R\$417.560,29	-
Sendo 30% de HIS	R\$10.967.608,63	R\$9.688.263,33	R\$1.279.345,30	R\$5.117,38
Sendo 50% de HIS	R\$18.279.347,72	R\$10.212.380,06	R\$8.066.967,66	R\$32.267,87

ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO

- 25% DAS UNIDADES REPASSADAS À CODHAB PARA LOCAÇÃO SOCIAL
- 75% DAS UNIDADES VENDIDAS À FAIXA 1,5 e 2 DA CAIXA PARA A LISTA DA CODHAB

CÁLCULO DE VIABILIDADE ECONÔMICA COM SUBSÍDIOS CRUZADOS

Terreno em Águas Claras – Valor R\$5.989.098,23
Valor de investimento = (valor da obra + valor do terreno) x lucro = R\$43.084.416,87

CONSIDERANDO OS PERCENTUAIS PARA HIS REPASSADAS PARA A
CODHAB, QUANTO O PRIVADO TERIA QUE RECEBER DE BENEFÍCIOS?

% DE HIS	BENEFÍCIOS A SEREM RECEBIDOS PELO PRIVADO
Sendo 20% de HIS	R\$8.616.883,37
Sendo 10% de HIS	R\$4.308.441,69
Sendo 5% de HIS	R\$2.154.220,84

Em cima do valor
total do lucro

% DE HIS	SUBSÍDIOS						
	Bônus Construtivo	ISS (2%)	ICMS (5.000 POR UNIDADE)	IPTU (3%) por 2 anos	ODIR	ITBI (3%)	TOTAL
Sendo 20% de HIS	R\$524.116,73		R\$250.000,00				R\$2.616.779,68
Sendo 10% de HIS	R\$262.058,37	R\$584.951,71	R\$125.000,00	R\$359.345,89	R\$718.692,40	R\$179.672,95	R\$2.229.721,32
Sendo 5% de HIS	R\$131.029,18		R\$62.500,00				R\$2.036.192,13

ZONEAMENTO INCLUSIVO

CÁLCULO DE VIABILIDADE ECONÔMICA COM SUBSÍDIOS CRUZADOS

Terreno em Águas Claras — Valor R\$5.989.098,23

Valor de investimento = (valor da obra + valor do terreno) x lucro = R\$43.084.416,87

CÁLCULOS FINAIS				
% DE HIS	VALOR A SER COBERTO	SUBSÍDIO	MONTANTE QUE FALTA	MONTANTE QUE FALTA/UNIDADE
Sendo 20% de HIS	R\$8.616.883,37	R\$2.616.779,68	R\$6.000.103,69	R\$24.000,41
Sendo 10% de HIS	R\$4.308.441,69	R\$2.229.721,32	R\$2.078.720,37	R\$8.314,88
Sendo 5% de HIS	R\$2.154.220,84	R\$2.036.192,13	R\$118.028,71	R\$472,11

ZONEAMENTO INCLUSIVO

- 5% DAS UNIDADES REPASSADAS À CODHAB PARA LOCAÇÃO SOCIAL
- 5% DAS UNIDADES VENDIDAS À LISTA DA CODHAB PARA FAIXA 1,5 E 2 DA CAIXA
- 90% DAS UNIDADES VENDIDAS À PREÇO DE MERCADO

ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO (REABILITAÇÃO)

CÁLCULO DE VIABILIDADE ECONÔMICA COM SUBSÍDIOS CRUZADOS

SHSC Quadra 03 Lotes 17 e 18

Ed.Oscar Alvarenga

Unidades de 50m²

Área do Prédio

ORÇAMENTO ESTIMATIVO - PARAMÉTRICO - EDIFICAÇÃO									
Setor Comercial Sul			Nº DE UNIDADES:		72,00		TIPOLOGIA		
			Residência Popular TIPOLOGIA D - Apartamentos area (m²) =		6.500				
LOCAL:									
					EMPRESAS				
CUSTOS DE EDIFICAÇÃO									
TIPOLOGIA		PADRÃO		Nº PAVIMENTOS		CÓD. CUB		DATA BASE CUB AGOSTO/2018	
RESIDENCIAL		NORMAL		4		PP-B		R\$ 1.138,00	
								CUSTO empreendimento	
								Custo empreendimento + %	
								R\$ 7.397.000,00	
								R\$ 8.780.239,00	
* Adiciona-se 18,70% pois o CUB não abrange todos os serviços									
PRÉDIO SEM ELEVADOR				ÍNDICES (%)		CUSTO RELATIVO			
Serviços Preliminares				3,35%		R\$ 247.799,50			
Terraplenagem				1,65%		R\$ 122.050,50			
Superestrutura				17,50%		R\$ 1.294.475,00			
Vedação				9,50%		R\$ 702.715,00			
Esquadrias				7,50%		R\$ 554.775,00			
Cobertura/Proteção				5,50%		R\$ 406.835,00			
Instalação Hidráulica				8,50%		R\$ 628.745,00			
Instalação Sanitária/Pluvial				4,50%		R\$ 332.865,00			
Instalação Elétrica				5,00%		R\$ 369.850,00			
Revestimento				26,50%		R\$ 1.960.205,00			
Vidros				1,50%		R\$ 110.955,00			
Pisos				9,00%		R\$ 665.730,00			
TOTAL				100,00%		R\$ 7.397.000,00			
TOTAL + %				118,70%		R\$ 8.780.239,00			
				Custo de Elevador unitário		R\$ 210.000,00			
				Custo de Elevador global (x2)		R\$ 420.000,00			
				TOTAL + ELEVADOR+ SERVIÇOS		R\$ 9.200.239,00			
				BDI		25,00%		R\$ 2.299.812,39	
				Custos relativos ao agente financeiro		R\$ 0,00			
CUSTO TOTAL DO EMPREENDIMENTO						R\$ 7.820.034,95			
CUSTO TOTAL DA UNIDADE						R\$ 108.611,60			

Utilizando 68,3% em cima do preço total DA OBRA de um prédio novo que seria R\$11.500.051,39 (R\$159.722.94 por unidade)

Utilizando 68,3% em cima do preço total DA OBRA de um prédio novo que seria R\$11.500.051,39 (R\$159.722,94 por unidade)

ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO (REABILITAÇÃO)

CÁLCULO DE VIABILIDADE ECONÔMICA COM SUBSÍDIOS CRUZADOS

SHSC Quadra 03 Lotes 17 e 18

Ed.Oscar Alvarenga

Área do Prédio (m²)	6500
Área galerias térreas(m²)	-360
20% circulação (m²)	-1300
SS garagem (m²)	-1.228
Área para apartamentos (m²)	=3.612
Área das unidades (m²)	/50
Total de Unidades	=72,24
Nº de pavimentos	/4
Unidades/pav. tipo	=18,06

Base: PPCUP
Anexo X – TP3

Total de
unidades

Preço do m²
R\$ 3.077,00
Valor do prédio para venda
R\$ 20.000.000,00

Valor do prédio

Valor total da obra
DE REABILITAÇÃO +
Valor do prédio

CUSTO TOTAL DO EMPREENDIMENTO (COM LUCRO 8,96%)	R\$29.612.034,95
CUSTO TOTAL DA UNIDADE (COM LUCRO 8,96%)	R\$411.278,26

ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO (REABILITAÇÃO)

CÁLCULO DE VIABILIDADE ECONÔMICA COM SUBSÍDIOS CRUZADOS

SHSC Quadra 03 Lotes 17 e 18

Ed.Oscar Alvarenga

CONSIDERANDO O PERCENTUAL PARA HIS REPASSADO PARA A CODHAB,
QUANTO O PRIVADO TERIA QUE RECEBER DE BENEFÍCIOS?

% DE HIS	BENEFÍCIOS A SEREM RECEBIDOS PELO PRIVADO
Sendo 20% de HIS	R\$5.922.406,99
Sendo 25% de HIS	R\$7.403.008,74
Sendo 30% de HIS	R\$8.883.610,48
Sendo 50% de HIS	R\$13.910.017,47

20% do valor total
do lucro

% DE HIS	SUBSÍDIOS					
	Bônus Construtivo	ISS (2%)	ICMS (5.000 POR UNIDADE)	IPTU (1%) POR 2 ANOS	ONALT	ITBI (3%)
Sendo 20% de HIS	R\$530.647,67	R\$184.004,78	R\$360.000,00	R\$400.000,00	R\$338.000,00	R\$600.000,00
Sendo 25% de HIS	R\$663.309,58					
Sendo 30% de HIS	R\$795.971,50					
Sendo 50% de HIS	R\$1.326.619,17					

ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO (REABILITAÇÃO)

CÁLCULO DE VIABILIDADE ECONÔMICA COM SUBSÍDIOS CRUZADOS

SHSC Quadra 03 Lotes 17 e 18
Ed.Oscar Alvarenga

CÁLCULOS FINAIS				
% DE HIS	VALOR A SER COBERTO	SUBSÍDIO	MONTANTE QUE FALTA	MONTANTE QUE FALTA/UNIDADE
Sendo 20% de HIS	R\$5.922.406,99	R\$2.412.652,45	R\$3.509.754,54	R\$48.746,59
Sendo 25% de HIS	R\$7.403.008,74	R\$2.545.314,36	R\$4.857.694,37	R\$67.467,98
Sendo 30% de HIS	R\$8.883.610,48	R\$2.677.976,28	R\$6.205.634,20	R\$86.189,36
Sendo 50% de HIS	R\$14.806.017,47	R\$3.208.623,95	R\$11.597.393,53	R\$161.074,91

ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO - Reabilitação

- 20% DAS UNIDADES REPASSADAS À CODHAB PARA LOCAÇÃO SOCIAL
- 30% DAS UNIDADES COMERCIALIZADAS PARA A LISTA DA CODHAB NA FAIXA 1,5 e 2 DA CAIXA
- 50% DAS UNIDADES PARA HMP, ATÉ 12 SM

Se utilizamos R\$15.000.000,00
para o valor do terreno...

20% repassado à CODHAB
30% vendido a R\$143.000,00
50% vendido a R\$530.000,00

OBRIGADO



DIRETORIA DE HABITAÇÃO — DIHAB/COPLAN/SUPLAN

TEL.: 3214-4170

rubens.amaral@segeth.df.gov.br

gabriela.camolesi@segeth.df.gov.br

raquel.vianna@segeth.df.gov.br

eneida.aviani@segeth.df.gov.br