



REVISÃO PLANDHIS

PLANO DISTRITAL DE
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

REUNIÃO ANTERIOR ENCAMINHAMENTOS

1. A concepção de projeto urbanístico de interesse social deve ser elaborada pela secretaria de estado responsável pelo planejamento urbano;
2. Destacar a habitação não como um direito à propriedade, mas como um serviço a que se tem direito;
3. O PLANDHIS apresenta instrumentos para sobreposição da função social da propriedade ao direito à propriedade e encontram-se em desenvolvimento a regulamentação do parcelamento compulsório e a desapropriação com títulos da dívida pública;
4. Estudar a possibilidade de estender a venda forçada para ZEIS de Vazios Urbanos (glebas) onde for verificado o não cumprimento da função social da propriedade;
5. Mudança de paradigma quanto à priorizar e dar maior celeridade aos processos de aprovação e licenciamento urbanístico e edílico de interesse social, inclusive os de iniciativa privada, ao invés dos de regularização e tê-la também como premissa do PLANDHIS ;
6. Priorizar, dentre os citados no item anterior, aqueles do GDF e provindos primeiramente da CODHAB;

REUNIÃO ANTERIOR ENCAMINHAMENTOS

7. Criação de uma instância separada de aprovação e licenciamento urbanístico e edificação social diferenciados para HIS e com fluxo específico;
8. Criação de estrutura governamental para elaboração de estudos ambientais e de projetos complementares para projetos de interesse social **públicos**, evitando o tempo gasto com procedimento licitatório;
9. Estudar a possibilidade de tratar a titulação como é feita na lei 13.465 para solucionar os entraves no processo de aprovação e licenciamento de HIS;
10. Estudar a criação de um outro instrumento para a titularidade do direito de construir;
11. Estudar, junto à CODHAB, o enquadramento dos critérios da Caixa Econômica Federal para o programa MCMV no seu cadastro de beneficiários.

ESTRUTURA PLANDHIS



An aerial photograph of a city, showing a dense urban area with a grid-like street pattern and some green spaces. A prominent yellow rectangle is overlaid on the left side of the image. The text is centered over the city area.

ANTEPROJETOS DE LOCAÇÃO SOCIAL

PROGRAMA ALUGUEL LEGAL

LOCAÇÃO SOCIAL

OBJETIVO CENTRAL

Promover a provisão de unidades habitacionais, por meio da concessão de subsídio para o público alvo, consolidando o conceito de moradia como serviço público propiciado pelo Estado e garantindo valores de locação abaixo dos ofertados pelo Mercado.

LOCAÇÃO SOCIAL

OBJETIVOS SECUNDÁRIOS

- Promover o direito à cidade e o acesso à moradia em áreas centrais dotadas de infraestrutura e serviços a um preço acessível;
- Integrar as ações do Estado, criando uma rede de proteção social aliada ao provimento habitacional de interesse social;
- Enfrentar diretamente o déficit habitacional no Distrito Federal por meio da diversificação de soluções para moradia e priorização da população em ônus excessivo com aluguel e moradores em cortiço, domicílios rústicos e área de risco ou insalubridade;
- Se apresentar como solução para casos emergenciais, mas permitindo a permanência no programa pelo tempo que o beneficiário desejar;
- Garantir o acesso e permanência à moradia pelas pessoas em situação de rua para que elas possam viver com paz, dignidade e segurança.
- Enfrentar o paradigma da propriedade privada;

PROBLEMÁTICAS ATUAIS

1. A não regulação dos agentes econômicos envolvidos na produção da cidade;
2. Produção da habitação popular, via de regra, nas zonas periféricas, reforçando o padrão centro-periferia;
3. Transformação da moradia em um setor econômico, mais do que numa política social;
4. Produção de moradia desassociada do combate ao déficit habitacional regionalizado;
5. Ausência de integração entre as políticas públicas setoriais para melhor amparo e proteção social do beneficiário;
6. A não contemplação da Locação Social pelo sistema financeiro de Habitação nem no financiamento com uso do Fundo de Garantia por tempo de serviço – FGTS.
6. Inexistência de uma linha específica de crédito federal ou condições favoráveis à produção de imóveis para locação;
7. Ausência de programa específico para a população em situação de rua;
8. Sobrecarga e insuficiência dos serviços sociais oferecidos nos CREAS - Centro de Referência Especializado em Assistência Social e nos Centros POP – Centro de Referência Especializado para a População em Situação de Rua;

OPORTUNIDADES

1. Combate à “especulação imobiliária”, com o cumprimento da função social da propriedade urbana;
2. Diminuição significativa dos gastos com moradia e aumento da capacidade de poupança familiar;
3. Oferta de moradia em áreas centrais, servidas de infraestrutura, serviços e ofertas de emprego, às populações com menor renda e em déficit habitacional, promovendo mix de rendas;
6. Inclusão social dos beneficiados por meio da integração socioespacial dos empreendimentos e da heterogeneidade dos beneficiários, abarcados pela diversificação de tipologias, renda e gerações;
7. Moradia como um serviço integrado a uma rede social de apoio à população;
11. Diminuição do tempo de provimento habitacional pela destinação de imóveis já existentes no Mercado na modalidade voucher;
12. Provimento habitacional de interesse social pela iniciativa privada com repasse de percentual à CODHAB na modalidade de imóveis próprios viabilizada por meio de subsídios cruzados;
13. Implementação de estratégias de reabilitação de imóveis públicos e privados;
14. Provimento constante de unidades para o programa de locação social à medida da produção da cidade por meio da instituição de instrumentos urbanísticos;
15. Atendimento emergencial e perene de população em situação de extrema de vulnerabilidade;

ESTRUTURA DOS PROJETOS



An aerial, grayscale photograph of a city with a complex street grid and various building footprints. A semi-transparent yellow rectangle is overlaid on the lower-left portion of the image, highlighting a specific urban area. The text 'ANTEPROJETO' and 'LOCAÇÃO SOCIAL' is positioned to the right of this rectangle.

ANTEPROJETO

LOCAÇÃO SOCIAL

PREMISSAS **LOCAÇÃO SOCIAL**

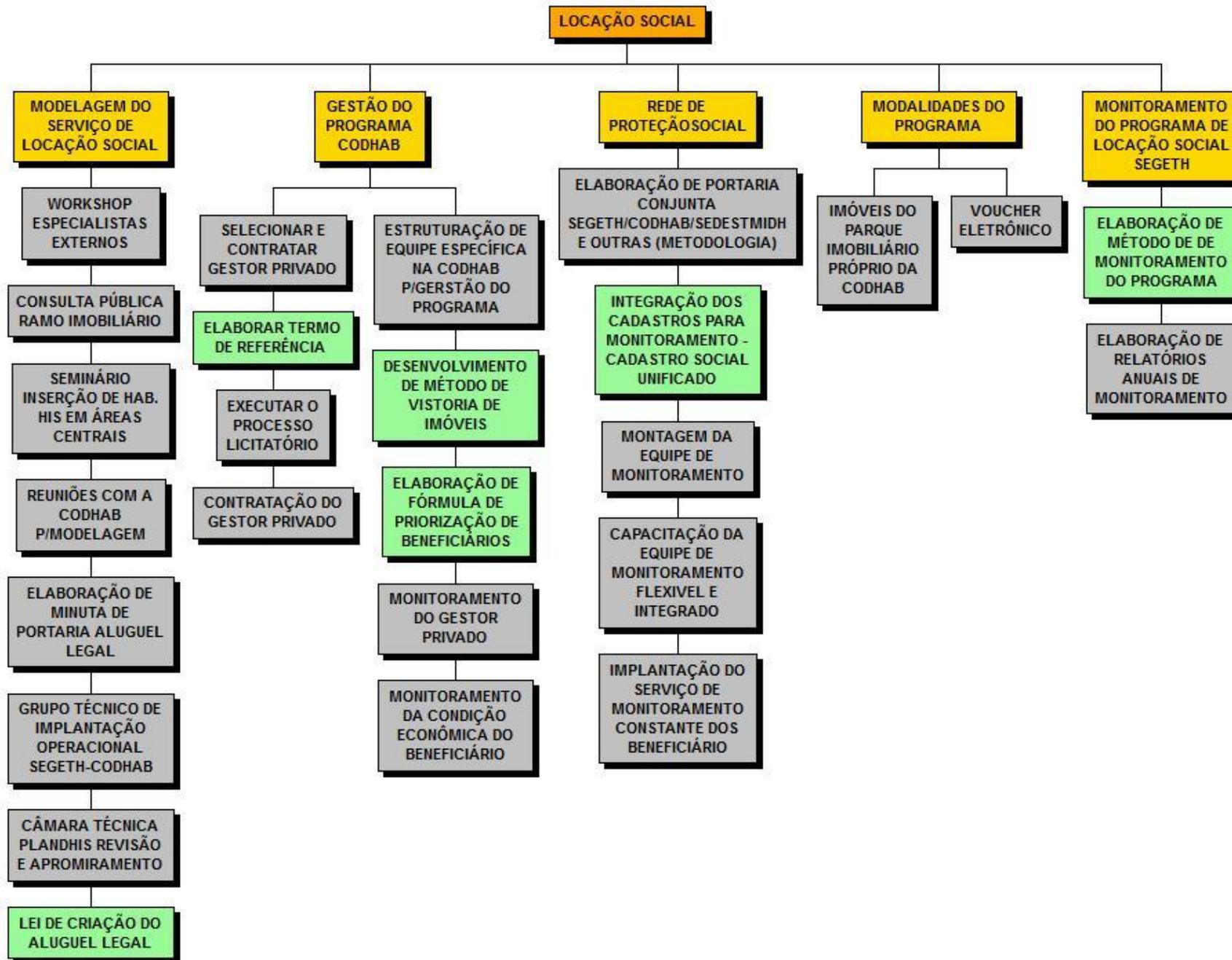
- **Perenidade do programa;**
- **A proteção social dos beneficiários,** com acompanhamento social constante;
- **Integração de cadastros** entre as Secretarias para melhor monitoramento social dos beneficiários;
- **Oferta do programa em áreas centrais;**
- **Qualidade** arquitetônica, construtiva e de inserção urbana;
- **Contratação de um gestor privado** para fazer a gestão dos imóveis próprios e a fiscalização dos imóveis da modalidade de voucher;
- O beneficiário não será encaminhado para uma residência que o enquadre ainda em situação de **déficit habitacional**
- Número de **cômodos** de acordo com as **necessidades do beneficiário;**
- **Monitoramento da ocupação** dos imóveis destinados ao programa;

PREMISSAS **LOCAÇÃO SOCIAL**

- Estruturação de uma **equipe técnica específica** para a gestão do programa na **CODHAB**;
- A população beneficiada pelo programa deve ter rendimento familiar de **até 3 salários mínimos**;
- Priorização de **pessoas idosas**, com **deficiência**, em **ônus excessivo com aluguel** ou morador de **cortiço**, domicílios **rústicos** e área de **risco** ou **insalubridade** e **jovens** provenientes do programa de **cotas**.
- Atendimento imediato a **situações emergenciais**, como população em situação de rua, mulheres vítimas de violência doméstica e refugiados;

ESTRUTURA ANALÍTICA DE PROJETO

LOCAÇÃO SOCIAL





ANTEPROJETO
IMÓVEIS PRÓPRIOS

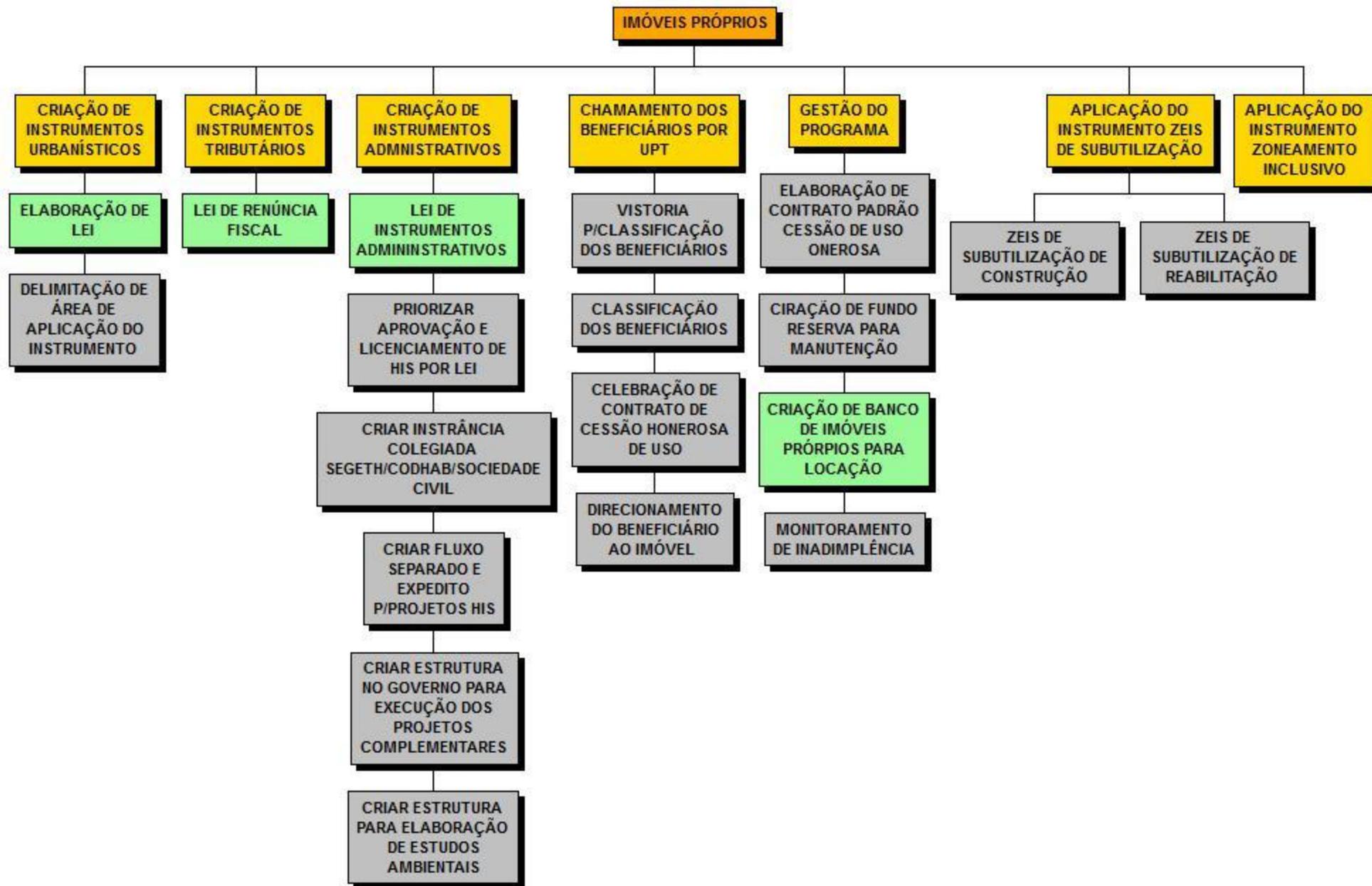
PREMISSAS IMÓVEIS PRÓPRIOS

- Método e equipe específica de **vistoria de imóveis pela CODHAB;**
- Aplicação de subsídios cruzados (**instrumentos urbanísticos, tributários e administrativos**) para viabilidade econômica dos empreendimentos;
- O **comprometimento de renda familiar mensal** não ultrapassará os seguintes valores:
 - **15%** para famílias de até 1 SM;
 - **17,5%** para famílias de mais de 1 SM até 1,5 SM;
 - **20%** para famílias de mais de 1,5 SM até 2 SM;
 - **22,5%** para famílias de mais de 2 SM até 2,5 SM;
 - **25%** para famílias de mais de 2,5 SM até 3 SM;

As **condições de habitabilidade** serão definidas em resolução na CODHAB. Os imóveis devem estar adequados ao uso e ocupação do solo estabelecido em normas vigentes e não se encontrar em área de parcelamento irregular, salvo casos em que o parcelamento possua projeto urbanístico aprovado mediante decreto pelo Governo do Distrito Federal;

ESTRUTURA ANALÍTICA DE PROJETO

IMÓVEIS PRÓPRIOS





ANTEPROJETO

ZONEAMENTO INCLUSIVO

PREMISSAS IMÓVEIS PRÓPRIOS – ZONEAMENTO INCLUSIVO

- Elaboração de Lei criando o instrumento **Zoneamento Inclusivo e sua área de aplicação**, utilizando um raio de 600m das estações de metrô e terminais rodoviários (LUOS);
- **Elaboração de Lei de renúncia fiscal** contendo as isenções tributárias a serem aplicadas nos imóveis em que o Zoneamento Inclusivo for aplicado a fim do repasse de um percentual das unidades produzidas ao programa de locação social.

ESTRUTURA ANALÍTICA DE PROJETO

ZONEAMENTO INCLUSIVO



CUSTOS ZONEAMENTO INCLUSIVO

- Zoneamento Inclusivo

(Raio de 600m das estações de metrô de Ceilândia: 5.551 unidades)

- ✓ Renúncia Fiscal (isenções fiscais e outros instrumentos): **R\$ 78.812.421,93**
 - Isenção de ODIR no empreendimento;
 - Bônus Construtivo (Desconto em ODIR referente ao percentual destinado à locação social a ser usado em outra localidade);
 - Isenção de IPTU por 2 anos;
 - Isenção de ITBI incidente quando da compra do terreno;
 - Isenção de ISS; e
 - Crédito Outorgado de R\$5.000,00 por unidade habitacional destinada ao programa de locação social;
- ✓ Contratação de gestor privado (10% do valor do contrato de aluguel): **R\$ 17.319.120,00**

✓ Total: **R\$ 96.131.541,93**

An aerial photograph of a city, showing a dense urban grid and a large, irregularly shaped area highlighted in yellow. The yellow area is located in the lower right quadrant of the image. The text is overlaid on the right side of the image, partially overlapping the yellow highlight.

ANTEPROJETO

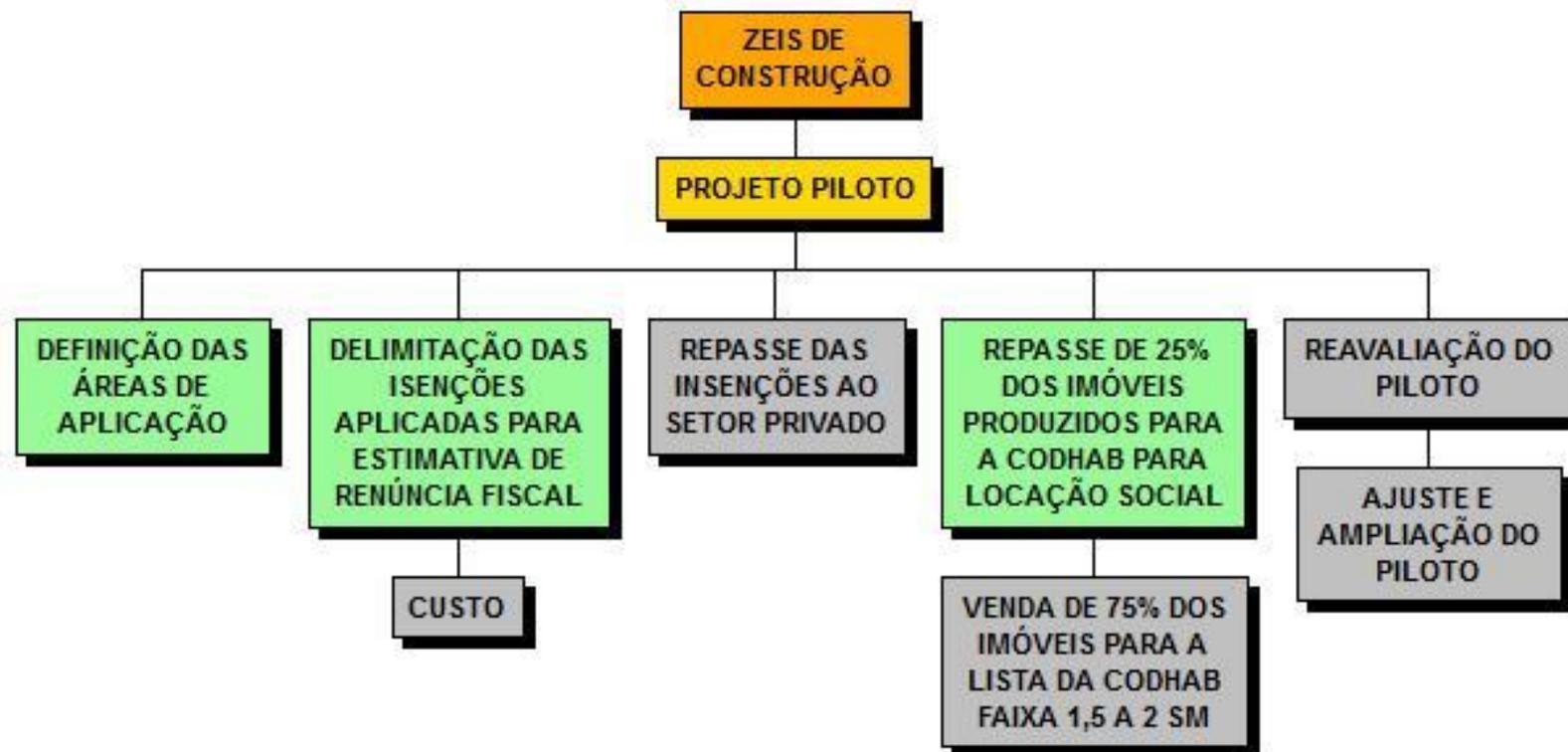
ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO
(CONSTRUÇÃO)

PREMISSAS IMÓVEIS PRÓPRIOS – ZEIS DE CONSTRUÇÃO

- Elaboração de Lei criando o instrumento **Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de subutilização em centralidades** e sua área de aplicação;
- **Elaboração de Lei de renúncia fiscal**, contendo as isenções tributárias a serem aplicadas nos imóveis em que a ZEIS de subutilização em centralidades for aplicado.

ESTRUTURA ANALÍTICA DE PROJETO

ZEIS SUBUTILIZAÇÃO (CONSTRUÇÃO)



CUSTOS ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO (CONSTRUÇÃO)

- ZEIS de Subutilização (construção)

Piloto: Lote em Águas Claras pertencente ao poder público): 62 unidades

- ✓ Renúncia Fiscal (isenções fiscais e outros instrumentos): **R\$ 9.557.234,15**
 - Isenção do valor do terreno
 - Isenção de ODIR e ONALT no empreendimento;
 - Bônus Construtivo (Desconto em ODIR referente ao percentual destinado à locação social a ser usado em outra localidade);
 - Isenção de IPTU por 2 anos;
 - Isenção de ISS; e
 - Crédito Outorgado de R\$5.000,00 por unidade habitacional destinada ao programa de locação social;
- ✓ Contratação de gestor privado (10% do valor do contrato de aluguel): **R\$ 193.440,00**

✓ Total: **R\$ 9.750.674,15**



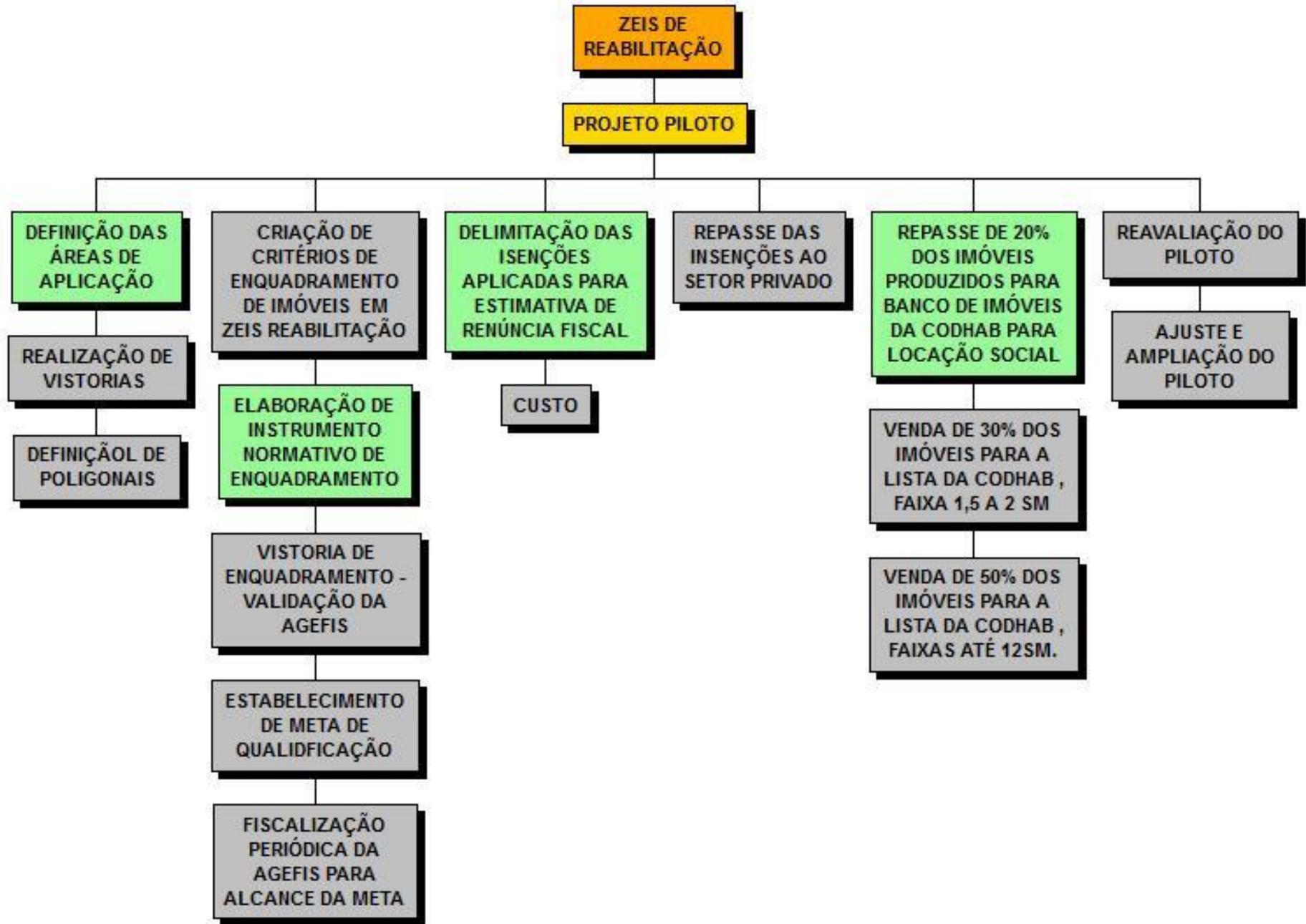
ANTEPROJETO
ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO
(REABILITAÇÃO)

PREMISSAS IMÓVEIS PRÓPRIOS – ZEIS DE REABILITAÇÃO

- Elaboração de Lei criando o instrumento **Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de subutilização em centralidades** e sua área de aplicação;
- **Elaboração de Lei de renúncia fiscal**, contendo as isenções tributárias a serem aplicadas nos imóveis em que a ZEIS de subutilização em centralidades for aplicado;
- **Elaboração de Lei de Instrumentos Urbanísticos** (obrigação de reabilitar, PEUC, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com títulos da dívida pública, bônus construtivo, isenções de ODIR e ONALT, venda forçada e arrecadação imóveis);
- Criação de instrumento normativo de enquadramento dos edifícios nos critérios para reabilitação e das vistorias a serem realizadas pela AGEFIS.

ESTRUTURA ANALÍTICA DE PROJETO

ZEIS SUBUTILIZAÇÃO (REABILITAÇÃO)



CUSTOS ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO (REABILITAÇÃO)

- ZEIS de Subutilização (reabilitação)

Piloto: Setor Comercial Sul: 217 unidades (7 edifícios vazios do SCS)

- ✓ Renúncia Fiscal (isenções fiscais e outros instrumentos): **R\$ 5.723.846,00**
 - Isenção de ODIR e ONALT no empreendimento;
 - Bônus Construtivo (Desconto em ODIR referente ao percentual destinado à locação social a ser usado em outra localidade);
 - Isenção de IPTU por 2 anos;
 - Isenção de ITBI incidente quando da compra do terreno;
 - Isenção de ISS; e
 - Crédito Outorgado de R\$5.000,00 por unidade habitacional destinada ao programa de locação social;
- ✓ Contratação de gestor privado (10% do valor do contrato de aluguel): **R\$ 677.040,00**

✓ Total: **R\$ 6.400.886,00**

An aerial photograph of a landscape featuring a winding river and a dense grid of fields. A semi-transparent dark horizontal bar is overlaid across the middle of the image. A solid yellow vertical rectangle is positioned to the left of the text.

ANTEPROJETO

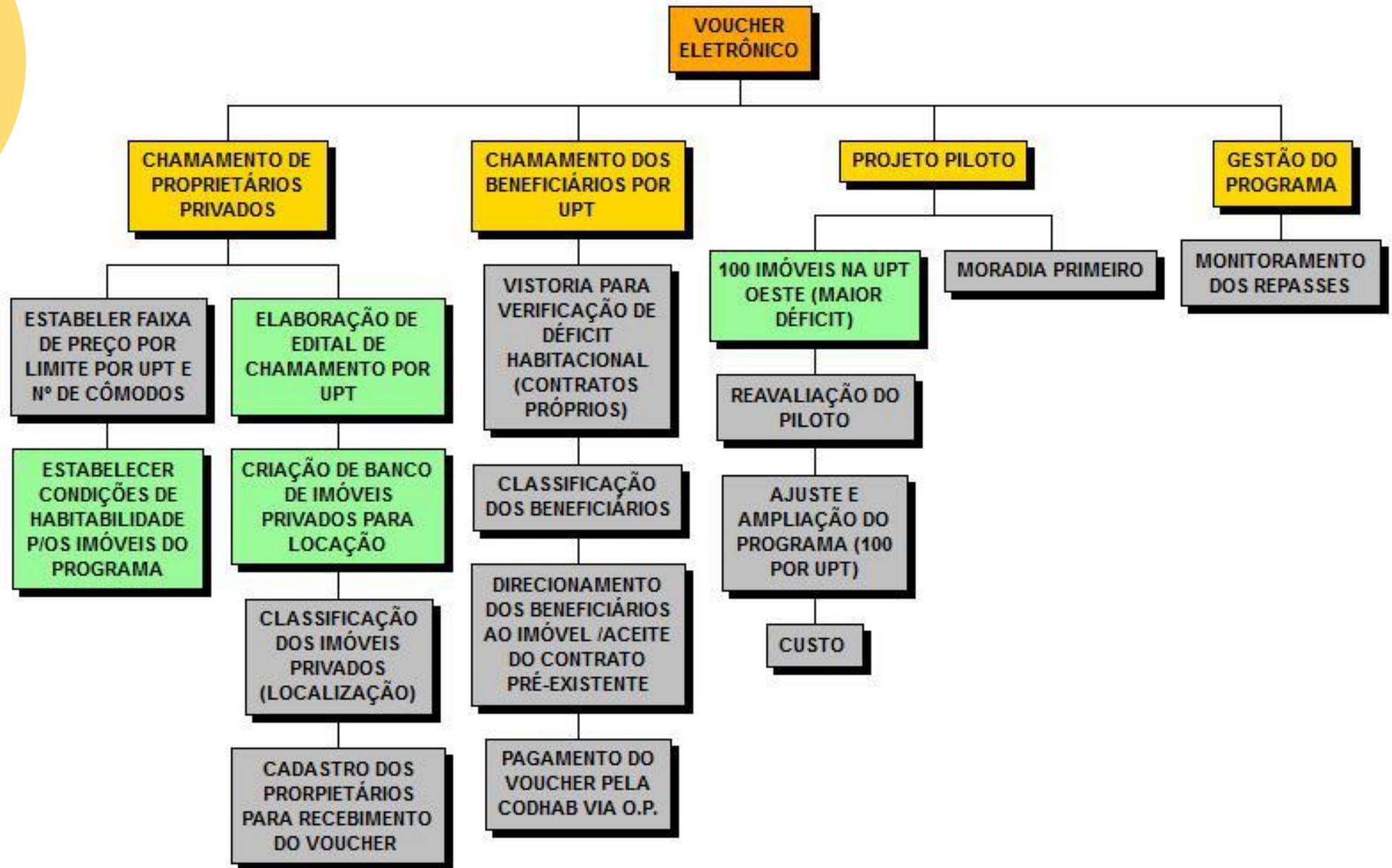
VOUCHER ELETRÔNICO

PREMISSAS **VOUCHER**

- O **comprometimento de renda familiar mensal** proporcional a renda e não superior a 25%;
- Estabelecimento pela CODHAB de **faixa de preço limite dos imóveis para locação social** menor que a **média praticada** por categoria de imóvel na **UPT** (fonte: SECOVI);
- Apoio do gestor privado no monitoramento da ocupação dos imóveis (**sublocação, saída do imóvel**);
- O beneficiário não permanecerá em **déficit habitacional** .

ESTRUTURA ANALÍTICA DE PROJETO

VOUCHER ELETRÔNICO



CUSTOS VOUCHER ELETRÔNICO

- Voucher eletrônico

Piloto: 100 unidades, com expansão de 100 unidades a cada ano;

✓ Subsídio total para voucher eletrônico: **R\$ 5.476.956,00**

An aerial photograph of a city, likely Rio de Janeiro, showing a dense urban layout with a grid of streets and various building footprints. A semi-transparent map overlay is visible, showing the city's outline and some internal divisions. The map overlay is positioned in the upper left and center of the image. The overall image is in grayscale, with a prominent yellow square graphic element on the right side.

ANTEPROJETO

MORADIA PRIMEIRO

PREMISSAS **MORADIA PRIMEIRO**

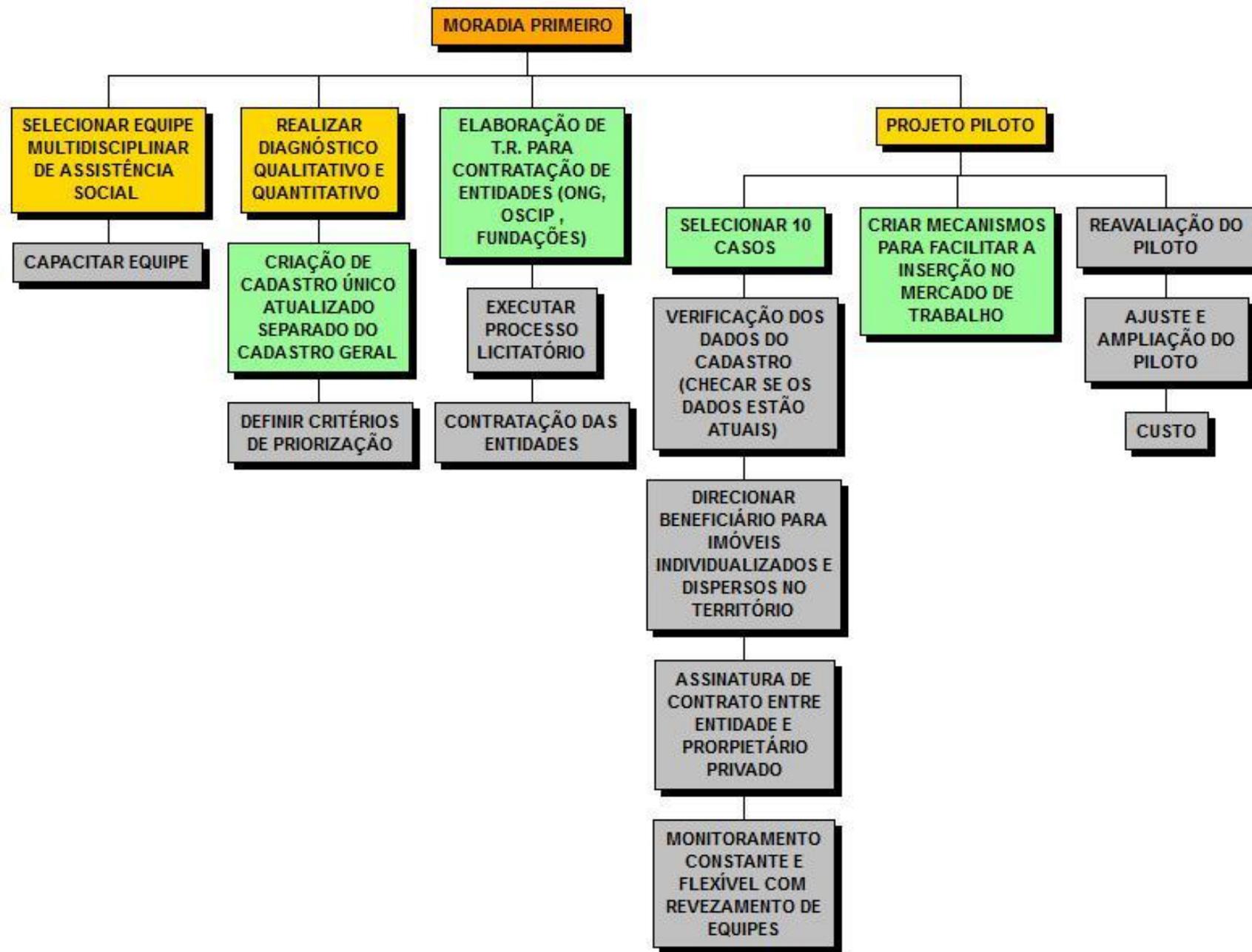
- Implantar o programa **Aluguel Legal**;
- Realizar **diagnóstico** sobre a **população em situação de rua** do Distrito Federal;
- GDF deve assumir os **gastos de água, luz, gás, condomínio e mobiliário**;
- Assegurar serviço de assistência social adaptável a cada caso, com equipe multidisciplinar capacitada e apoio de atores sociais que já estiveram em situação de rua, com possibilidade de visitá-los por pelo menos duas vezes por dia.
- Dissociar o acesso e a permanência na moradia do sucesso do tratamento de saúde e do serviço de assistência social;
- Garantir que a moradia **seja individual ou familiar**;
- **Dispersar as unidades ofertadas ao longo das centralidades no território**;

PREMISSAS **MORADIA PRIMEIRO**

- O comprometimento de renda familiar mensal **não ultrapassará 15%** da renda do beneficiário, **independente do seu ganho mensal**, para contribuição no Aluguel Legal;
- Assegurar que o **beneficiário não seja expulso da moradia** para que ele usufrua do programa pelo tempo que julgar necessário;
- **Manter em sigilo o histórico de vida e os dados pessoais das pessoas beneficiadas** para com os seus vizinhos;
- **Garantir a não aquisição do imóvel** do Moradia Primeiro por parte do beneficiário, apesar dele deter autonomia sobre o mesmo;
- **Garantir a desvinculação** do beneficiário contemplado no programa Moradia primeiro dos **serviços sociais específicos para a população em situação de rua**: promover o encaminhamento, quando necessário, **a serviços tradicionais na cidade**, como hospitais, escolas, etc.;

ESTRUTURA ANALÍTICA DE PROJETO

MORADIA PRIMEIRO



CUSTOS MORADIA PRIMEIRO

- Moradia Primeiro por voucher eletrônico
Piloto: 10 unidades, com expansão de 10 a cada ano;

- ✓ Subsídio para voucher eletrônico: R\$ 720.000,00
- ✓ Móvel: R\$ 151.191,60
- ✓ Água: 179.736,00
- ✓ Luz: 134.496,00
- ✓ Gás: 29.572,00

✓ Total: **1.214.996,00**

CUSTOSE OPORTUNIDADES

OCUPAÇÃO DE VAZIOS URBANOS X MEGA EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

CUSTOS DOS PROJETOS DE VAZIOS URBANOS

- Voucher Eletrônico (Piloto) – 400 unidades:
R\$ 5.476.956,00
- Morar Primeiro - 40 unidades:
R\$ 1.214.996,00
- Zoneamento Inclusivo - 5.551 unidades:
R\$ 96.131.541,93
- ZEIS de Subutilização (construção) – 62 unidades:
R\$ 9.750.674,15
- ZEIS de Subutilização (reabilitação) – 217 unidades:
R\$ 6.400.886,00

X

CUSTOS DO PARANOÁ PARQUE – 6.240 unidades

- Implantação do projeto: R\$ 405.600.000,00
 - Infraestrutura: R\$ 45.000.000,00
 - Compensação ambiental: R\$ 10.000.000,00
 - Compensação Florestal: R\$ 72.459,76
 - Integração de esgoto: R\$ 1.300.000,00
 - Drenagem: R\$ 5.000.000,00
- TOTAL: R\$ 467.000.000,00**

Projeto de vazios urbanos
(6.270 unidades)

R\$ 118.975.054,11

Paranoá Parque
(6.240 unidades)

R\$ 467.000.000,00

X

An aerial, grayscale photograph of a city with a winding river. The text 'OBRIGADO' is overlaid in white, bold, sans-serif font. To the right of the text is a solid yellow square.

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