



REVISÃO PLANDHIS

PLANO DISTRITAL DE
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

REUNIÃO ANTERIOR ENCAMINHAMENTOS

1. Tratar os Instrumentos com os termos usuais da legislação urbanística: Instrumentos **urbanísticos, administrativos e tributários**;
2. Estimular a viabilidade dos instrumentos por meio da sobreposição de outros instrumentos;
3. Definir melhor o **conceito de subutilização**. O percentual para se considerar um lote subutilizado pode incidir sobre o percentual total do potencial construtivo ou % da área construída;
4. Definir **critérios** de subutilização de edifícios;
5. Toda vez que for tratado o *mix*, fazer sempre referência ao *mix* de renda, geracional e de **atividades**. Importante também se estudar os tipos de atividades permitidas junto ao uso habitacional;
6. O PDOT pode abrir a possibilidade do PLANDHIS estudar e propor novas ZEIS;

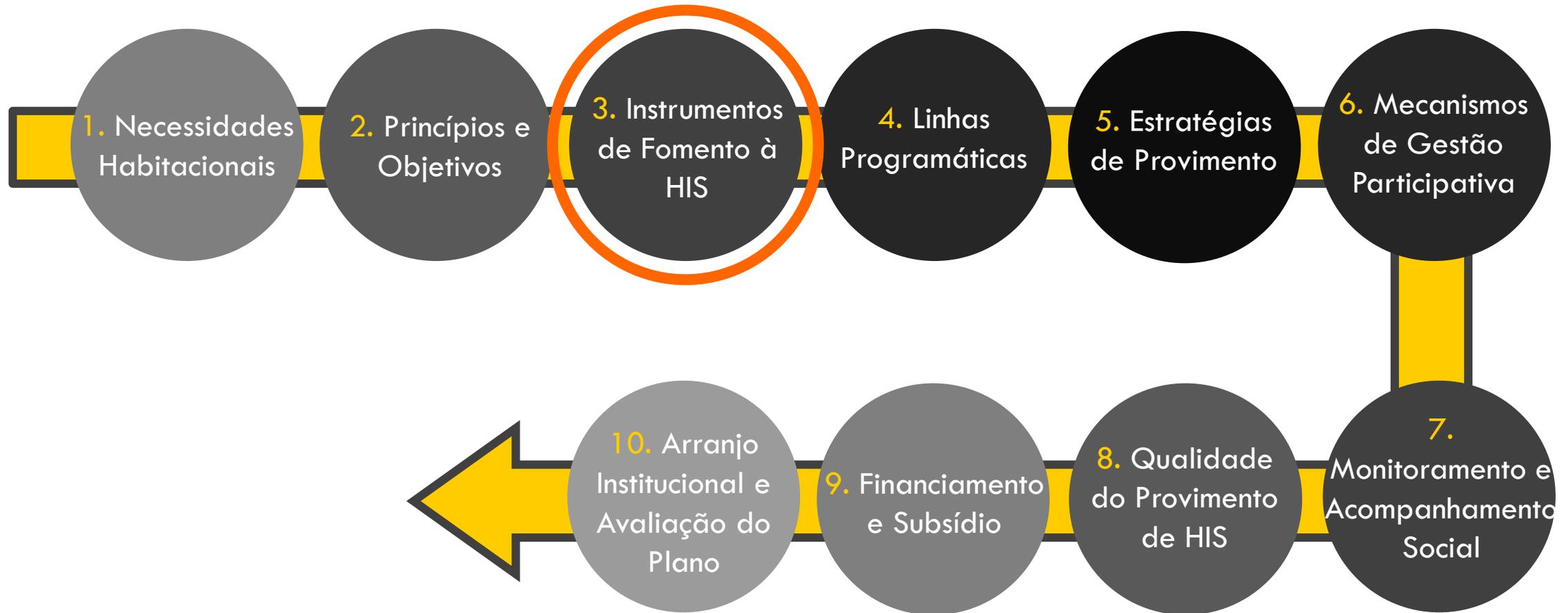
REUNIÃO ANTERIOR ENCAMINHAMENTOS

7. Compatibilizar a legislação urbanística e ambiental para a **aprovação e licenciamento de projetos urbanísticos**, de forma que as diretrizes de adensamento sejam **concordantes** e o adensamento seja o **máximo possível** em projetos de interesse social (a ser tratado na reunião sobre Instrumentos Administrativos);
8. Definir parâmetros para as ZEIS: critérios de proximidade de equipamentos públicos e distâncias mínimas, sendo que com relação a pontos de ônibus, a questão não é a distância, mas também a acessibilidade;
9. Soluções integradas de mobilidade ativa em suas diversas formas, não apenas a criação de ciclovias em ZEIS de vazios urbanos;

REUNIÃO ANTERIOR ENCAMINHAMENTOS

10. Criar mecanismos de diálogo com o IPHAN, a ser tratado no capítulo de arranjo institucional, bem como criar parâmetros para *retrofit* em área tombada, a ser tratado no capítulo de linhas programáticas ;
11. Faixas de renda a serem contempladas na política habitacional: estratificação a ser definida após alinhamento com Caixa Econômica Federal, Secretaria de Fazenda e Setores produtivos.

ESTRUTURA PLANDHIS



DIRETRIZES — INSTRUMENTOS DE FOMENTO À HIS

- **Estratificar as faixas de renda de interesse social** para melhor execução das estratégias de provimento habitacional;
- Fomentar o provimento habitacional de interesse social por meio da instituição de **instrumentos urbanísticos, tributários e administrativos**;
- Garantir a **continuidade do provimento de HIS** por meio da instituição de instrumentos urbanísticos que viabilizem a disponibilidade de unidades de HIS enquanto produção da cidade;
- Diminuir o **tempo de aprovação e licenciamento dos projetos de HIS** e os **custos da produção de HIS** relativos ao pagamento de tributos;
- Promover empreendimentos habitacionais de **uso misto**, associados à **convivência de diversos segmentos sociais** combatendo a formação de **guetos e a gentrificação**.

3. Instrumentos de Fomento à HIS

**INSTRUMENTOS
URBANÍSTICOS**

**INSTRUMENTOS
TRIBUTÁRIOS**

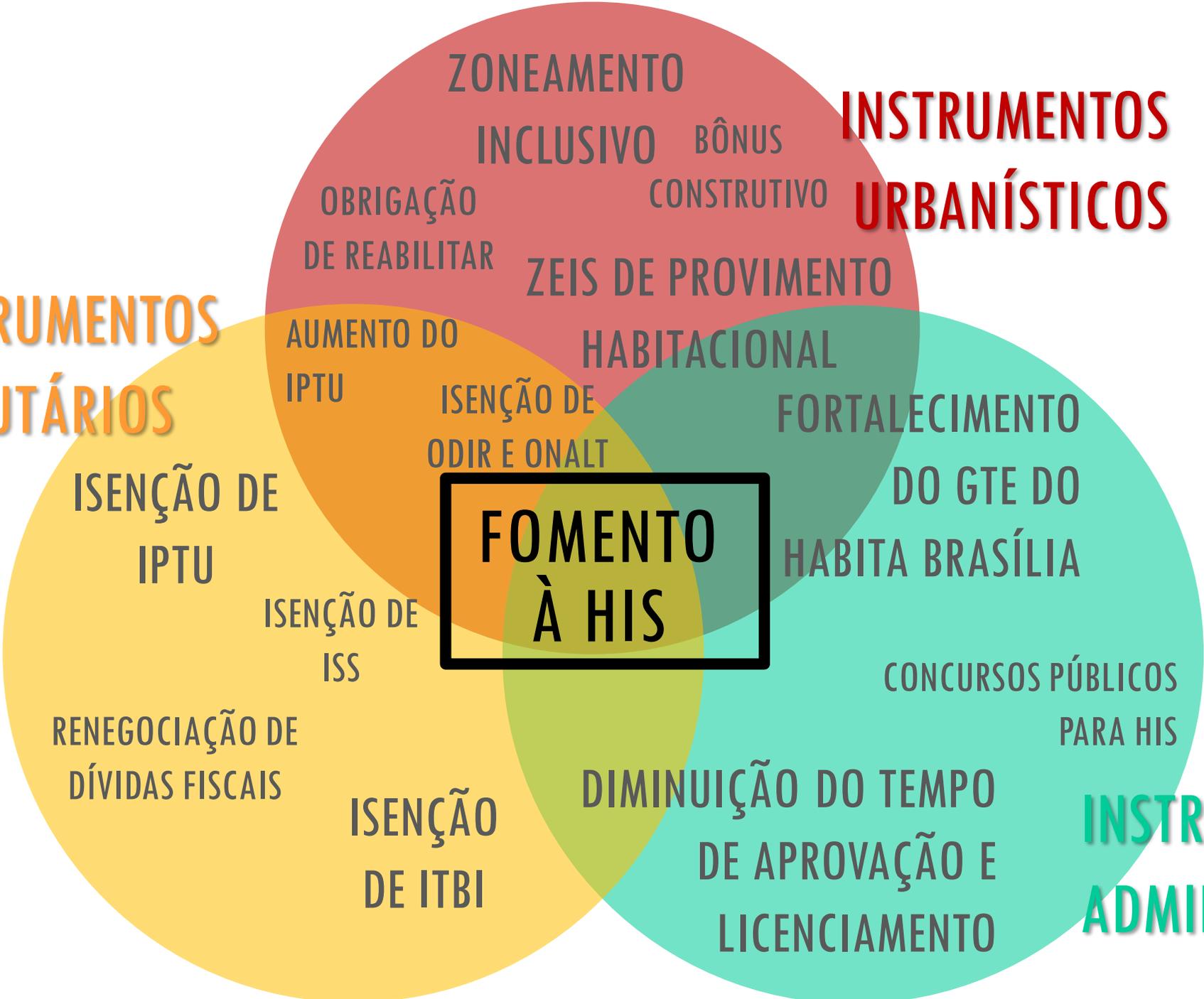
30/08

**INSTRUMENTOS
ADMINISTRATIVOS**

13/09



**INSTRUMENTOS
TRIBUTÁRIOS**



**INSTRUMENTOS
URBANÍSTICOS**

ZONEAMENTO

INCLUSIVO BÔNUS

CONSTRUTIVO

OBRIGAÇÃO
DE REABILITAR

ZEIS DE PROVIMENTO

AUMENTO DO
IPTU

HABITACIONAL

ISENÇÃO DE
ODIR E ONALT

FORTALECIMENTO

DO GTE DO

HABITA BRASÍLIA

ISENÇÃO DE
IPTU

ISENÇÃO DE
ISS

**FOMENTO
À HIS**

CONCURSOS PÚBLICOS
PARA HIS

RENEGOCIAÇÃO DE
DÍVIDAS FISCAIS

ISENÇÃO
DE ITBI

DIMINUIÇÃO DO TEMPO
DE APROVAÇÃO E
LICENCIAMENTO

**INSTRUMENTOS
ADMINISTRATIVOS**

2. ZONEAMENTO INCLUSIVO

Instrumento compulsório de caráter **urbanístico** ou **edilício** que busca a diminuição da segregação social por meio da destinação de unidades imobiliárias do mesmo empreendimento à Política Habitacional do Distrito Federal.

O zoneamento inclusivo deve estar vinculado à proximidade de:

- áreas centrais;
- eixos de dinamização econômica; ou
- eixos de transporte de alta capacidade.

2. ZONEAMENTO INCLUSIVO

- Em caso de **zoneamento inclusivo edilício**:
será destinado **% de unidades** imobiliárias do próprio empreendimento ao **serviço de locação social** do DF.

O **percentual** de unidades imobiliárias a ser fixado no instrumento depende da **rede de subsídios cruzados** a serem pactuados, visando a viabilidade econômica dos **empreendimentos privados**:

- **urbanísticos** (ex: solo criado, via bônus construtivo);
- **tributários** (ex: incentivos fiscais); e
- **processuais** (ex: tempo de aprovação e licenciamento).

2. ZONEAMENTO INCLUSIVO

- Em caso de **zoneamento inclusivo urbanístico**, empreendimentos com mais de 2 hectares, serão **destinados lotes urbanizados, do próprio empreendimento, à política habitacional**, proporcional à média do déficit habitacional das áreas de ponderação sobre as quais incide o parcelamento (definido nas **Diretrizes Urbanísticas** para a área).

3. BÔNUS CONSTRUTIVO

Aumento ou transferência do potencial construtivo.

- baseado no percentual destinado à política habitacional nos empreendimentos enquadrados no instrumento **Zoneamento Inclusivo**, quando aplicado em edifícios;
- baseado no percentual destinado à **locação social nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de subutilização** de lotes ou edifícios nas centralidades.

Obs.: Quando o terreno em que for aplicado o zoneamento inclusivo não comportar o aumento de potencial construtivo demandado (limite de infraestrutura), poderá ser aplicada a **transferência do potencial construtivo** decorrente do bônus, a ser utilizado em **Zonas Especiais de Interesse Social de subutilização**. Nesse caso, o bônus construtivo será acrescido ao coeficiente de aproveitamento máximo do lote, observado o limite máximo estipulado para cada ZEIS.

4. Isenção parcial de Outorga Onerosa do Direito de Construir ODIR

Isenção aplicada nos empreendimentos enquadrados no instrumento **Zoneamento Inclusivo edifício** e com base na **área construída destinada às unidades de HIS.**

5. Isenção total de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT e do Direito de Construir - ODIR

Isenção aplicada em **imóveis em ZEIS de subutilização** de lotes ou edifícios nas centralidades, desde que seguidas as determinações do instrumento das ZEIS de provimento habitacional.

6. Isenção de ONALT Rural

- Isenção total de ONALT Rural em **ZEIS** de vazios urbanos, desde que atendidas as determinações do instrumento ZEIS;
- Na aplicação do Instrumento Zoneamento Inclusivo Urbanístico, os lotes destinados à política habitacional serão **descontados no valor referente ao pagamento da ONALT Rural**.

7. Regulamentação do Parcelamento, utilização e edificação compulsória em edifícios ou lotes vazios ou subutilizados

Visa o combate à retenção especulativa imobiliária e o não cumprimento da função social da propriedade.



7.1 Regulamentação do IPTU progressivo em caso de imóveis ou lotes vazios ou sem utilização.

8. Obrigação de Reabilitar vinculada ao interesse social

Instrumento em que o Estado atribui a um edifício a obrigação de reabilitar vinculada ao provimento de HIS, determinando o **prazo** para a conclusão das obras. Aplicado em **edifícios específicos a serem indicados na modelagem e regulamentação de cada ZEIS de subutilização** de lotes ou edifícios nas centralidades;

Visa a melhoria do nível de conservação e da qualidade dos edifícios para receber habitação de interesse social.

8.1 Aumento da alíquota do IPTU em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS quando do não cumprimento do instrumento Obrigação de Reabilitar.

O aumento incide **imediatamente após** a aplicação do Instrumento Obrigação de Reabilitar em prédios urbanos indicados e declarados como degradados, com possibilidade de maiores penalizações para prédios abandonados, em ruínas ou que representem risco à segurança pública.

8. Obrigação de Reabilitar vinculada ao interesse social

8.2 Desapropriação ou Venda Forçada

Se os proprietários **não cumprirem** a obrigação de reabilitar ou responderem à respectiva notificação **alegando que não podem ou não querem realizar as obras de reabilitação**, o Estado pode desapropriar o edifício com pagamento em títulos da dívida pública ou proceder à venda do edifício, em causa de interesse público, a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação.

ESTRATIFICAÇÃO DE RENDA DE INTERESSE SOCIAL

HIS 1: Destinado a famílias com renda familiar mensal de **até 3 salários mínimos** ou renda per capita de até 20% de 3 salários mínimos;

Ex.: Com o valor atual de SM de R\$954,00, o limite de renda seria:

- Renda familiar de até R\$2.800,00
- Renda per capita de até R\$572,4

HIS 2: Destinado a famílias com renda familiar mensal acima de **3 salários mínimos até 5 salários mínimos** ou renda per capita de até 20% de 5 salários mínimos;

Ex.: Com o valor atual de SM de R\$954,00, o limite de renda seria:

- Renda familiar de até R\$4.770,00
- Renda per capita de até R\$954,00

HMP (Habitação de mercado popular): Destinado a famílias com renda familiar **acima de 5 salários mínimos até 12 salários mínimos.**

1. ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL

Zoneamento do território destinado à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS, para suas diversas faixas, com predominância à população de menor renda e à adoção de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes, comércios e serviços locais como critérios para atender tal população.

Classificação:

- 1.1.** ZEIS de subutilização, englobando lotes e edifícios subutilizados em centralidades;
- 1.2.** ZEIS de vazios urbanos (banco de terras)

1. ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL

1.1. ZEIS de subutilização, englobando lotes e edifícios subutilizados em centralidades.

- lotes subutilizados **privados** e de **propriedade do DF** poderiam ser reestudados e transformados em ZEIS de subutilização.

Obrigações:

- público alvo: famílias com ganho de até 12 salários mínimos (faixa de interesse social)
- a destinação de no mínimo **50% das unidades para HIS 1 e HIS 2** para o **serviço de locação social**, sendo, pelo menos, 40% destinados para HIS 1;
- nas unidades onde houver **repasso de propriedade aos beneficiários**, a **revenda** desses imóveis será permitida, desde que **intermediada pela CODHAB** e redirecionada à população de interesse social cadastrada no órgão;
- a adoção de **uso misto** com habitação coletiva, configurando, sempre que possível, fachada ativa;

1. ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL

1.1. ZEIS de subutilização, englobando áreas e edifícios subutilizados em centralidades.

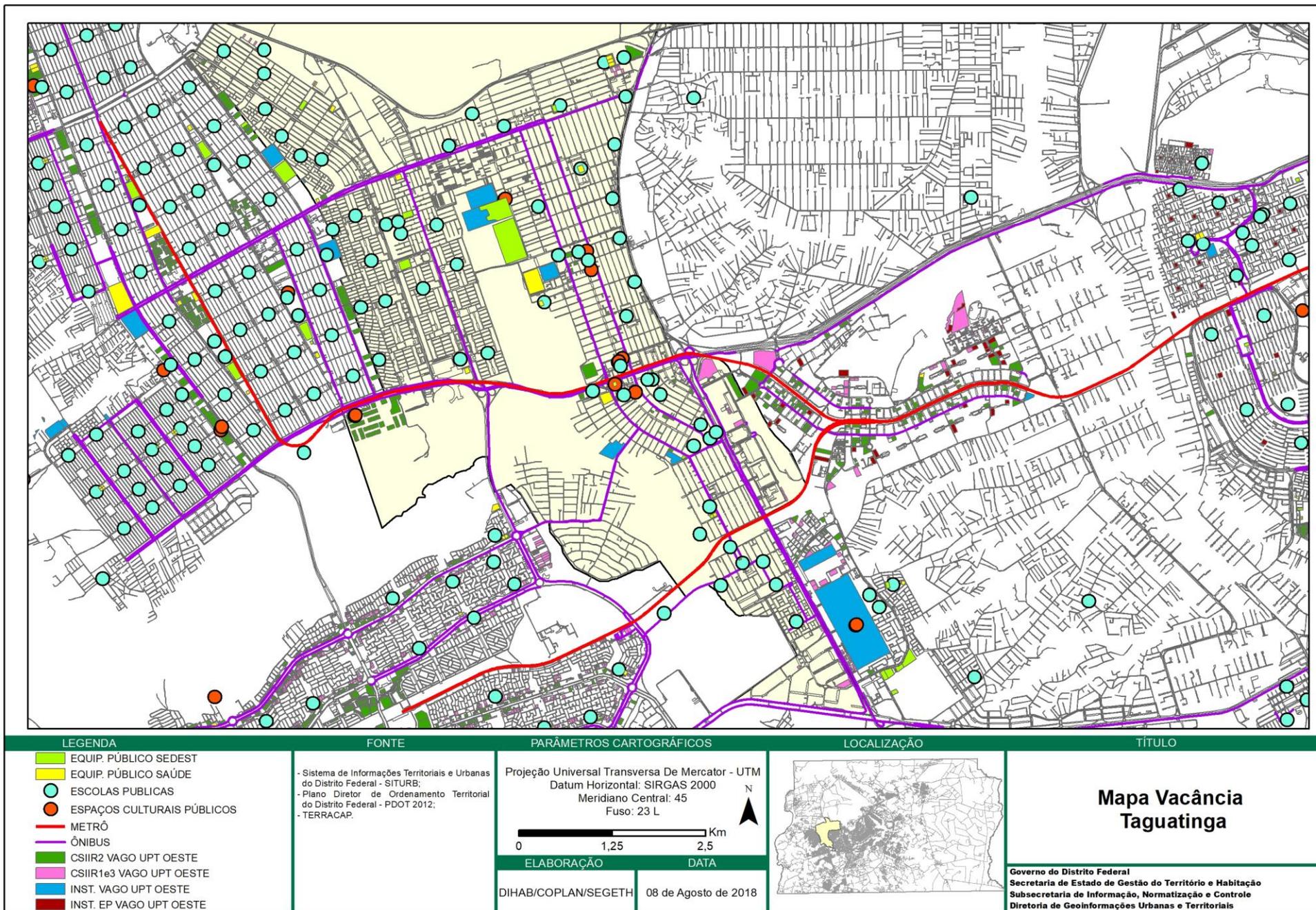
Obrigações:

- a promoção do **mix de faixas de renda, geracional e de atividades** dentro do mesmo empreendimento;
- a **proximidade a equipamentos públicos comunitários** de saúde, educação, assistência social e cultura, agências bancárias, agência dos correios ou lotérica e comércios em geral;
- a proximidade a pontos de ônibus e acesso à **rede pública de transporte coletivo**;
- nos casos de *retrofit*, a melhoria do nível de conservação e de eficiência energética, ampliando a vida útil do edifício;
- nos casos de **autogestão da construção**, será incentivada a implementação do **cooperativismo** entre os beneficiários, podendo ser destinados ambientes específicos na edificação para geração de emprego e renda, preferencialmente de forma coletiva;

1. ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL

1.1. ZEIS de subutilização, englobando áreas e edifícios subutilizados em centralidades.

(estudo em fase de desenvolvimento)



1. ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL

1.2. ZEIS de vazios urbanos - banco de terras (glebas)

Obrigações:

- público alvo: famílias com ganho até 12 salários mínimos (faixa de interesse social)
- prioridade de atendimento à HIS 1;
- o atendimento de, no mínimo, **duas linhas programáticas** na mesma área;
- a contiguidade **às redes de infraestrutura básica**: vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar;
- a proximidade a **equipamentos públicos comunitários** de saúde, educação, assistência social e cultura, agências bancárias, agência dos correios ou lotérica e comércios em geral;

1. ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL

1.2. ZEIS de vazios urbanos - banco de terras (glebas)

Obrigações:

- a mobilidade e **acessibilidade** urbana, com soluções integradas de **mobilidade ativa** em suas diversas formas e inserção da área do projeto no sistema de **transporte público local**;
- nos casos de edifícios de habitação coletiva, a adoção de uso misto, configurando, sempre que possível, fachada ativa, podendo incluir **espaços recreativos e equipamentos públicos no mesmo empreendimento**;
- o **mix tipológico** conforme as necessidades habitacionais da população a ser atendida.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL

ZONEAMENTO INCLUSIVO

ZEIS DE VAZIOS URBANOS (BANCO DE TERRAS)

ZEIS DE SUBUTILIZAÇÃO (LOTES E EDIFÍCIOS)

BÔNUS CONSTRUTIVO

ZONEAMENTO INCLUSIVO EDILÍCIO

ZONEAMENTO INCLUSIVO URBANÍSTICO

Isenção de ONALT Rural

Isenção total de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT e do Direito de Construir - ODIR

Isenção parcial de Outorga Onerosa do Direito de Construir ODIR

Isenção de ONALT Rural