

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 in the center where the text is placed. A solid yellow vertical bar is on the left side of the image.

REVISÃO PLANDHIS

PLANO DISTRITAL DE
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

MARCO LEGAL

LEI FEDERAL Nº 11.124/2005

Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS;

LEI FEDERAL Nº 10.257/2001

Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências;

LEI FEDERAL Nº 11.977/2009

Dispões sobre o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas;

MARCO LEGAL

LEI ORGÂNICA DO DF e a LEI
DISTRITAL Nº 3.877/2006

Diz que é dever do Estado promover política, com vistas à solução habitacional para todos os segmentos sociais, com prioridade para a população de baixa e média renda;

PROGRAMA HABITA BRASÍLIA – DECRETO
DISTRITAL Nº 37.438/2016

Estabelece conjunto de ações a serem implementadas para redução do déficit habitacional, garantia de moradia digna e desenvolvimento econômico e social das diversas áreas do DF, apoiando-se em três grandes eixos: o provimento habitacional, a regularização fundiária urbana e o combate ao uso irregular do solo .

CONTEXTUALIZAÇÃO

ESPRAIAMENTO TERRITORIAL NO DISTRITO FEDERAL

- Uma boa Governança Territorial viabiliza a coordenação entre atores envolvidos, propiciando **coesão territorial**

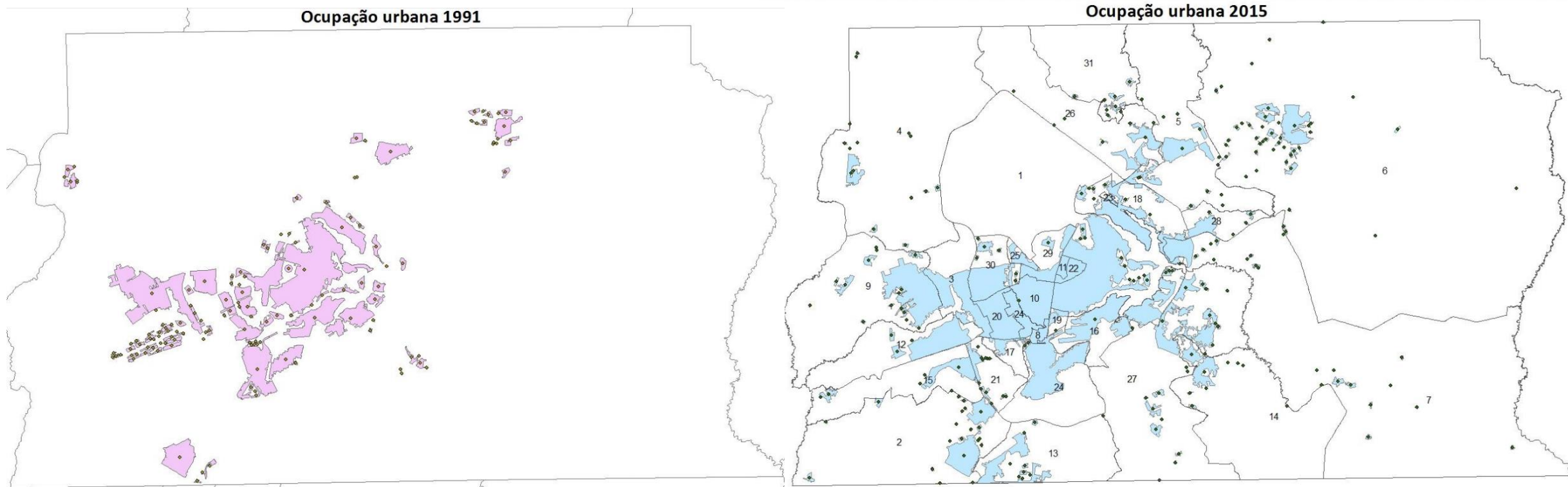
(GRINDLE, 2010; STEAD, 2013; GRAFF e PAANAKKER, 2015)

- Brasília é a capital brasileira dentre as mais dispersas do mundo.

(BERTAUD & MALPEZZI, 2003 e REDE OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES)

CONTEXTUALIZAÇÃO

- Entre 1991 a taxa de fragmentação urbana era 0,52 - a menor da série histórica – passando em 2015 par 0,74: aumento de 42,3% (SEGETH, 2018).



CONTEXTUALIZAÇÃO

- Entre 1990 e 2017 a densidade urbana do DF caiu de **55 hab/ha** para **47,29 hab/ha**, enquanto a população passou de **1.580.725** para cerca de **2.914.830.000** habitantes (JATOBA, 2017).

- A taxa de consumo de terras foi **22,05%** maior do que a taxa de crescimento populacional. (SEGETH, 2018).

Tabela 1. Ocupação e população urbana no DF

Ano	Ocupação urbana (ha)	População (hab)
2015	59666,87	2.914.830
2014	58077,19	2.852.372

Fonte: elaboração da Segeth com dados do Siturb e PNAD

Tabela 2. Indicador de consumo de terra no DF

Período	Taxa de crescimento populacional anual	Taxa de consumo de terra anual	Relação entre as taxas
2014/2015	2,17%	2,70%	22,05%

Fonte: elaboração da Segeth com dados do Siturb e PNAD

CONTEXTUALIZAÇÃO INDICATIVOS DE VACÂNCIA IMOBILIÁRIA

A MANCHA URBANA JÁ APRESENTA SINAIS DE SUBUTILIZAÇÃO E VACÂNCIA IMOBILIÁRIA.

- Lotes vagos ou subutilizados: 31.715 (8,36%)
- Registros inativos da CEB em 2017, desde 2015: 106.524

(CEB, 2017; SEGETH, 2018)

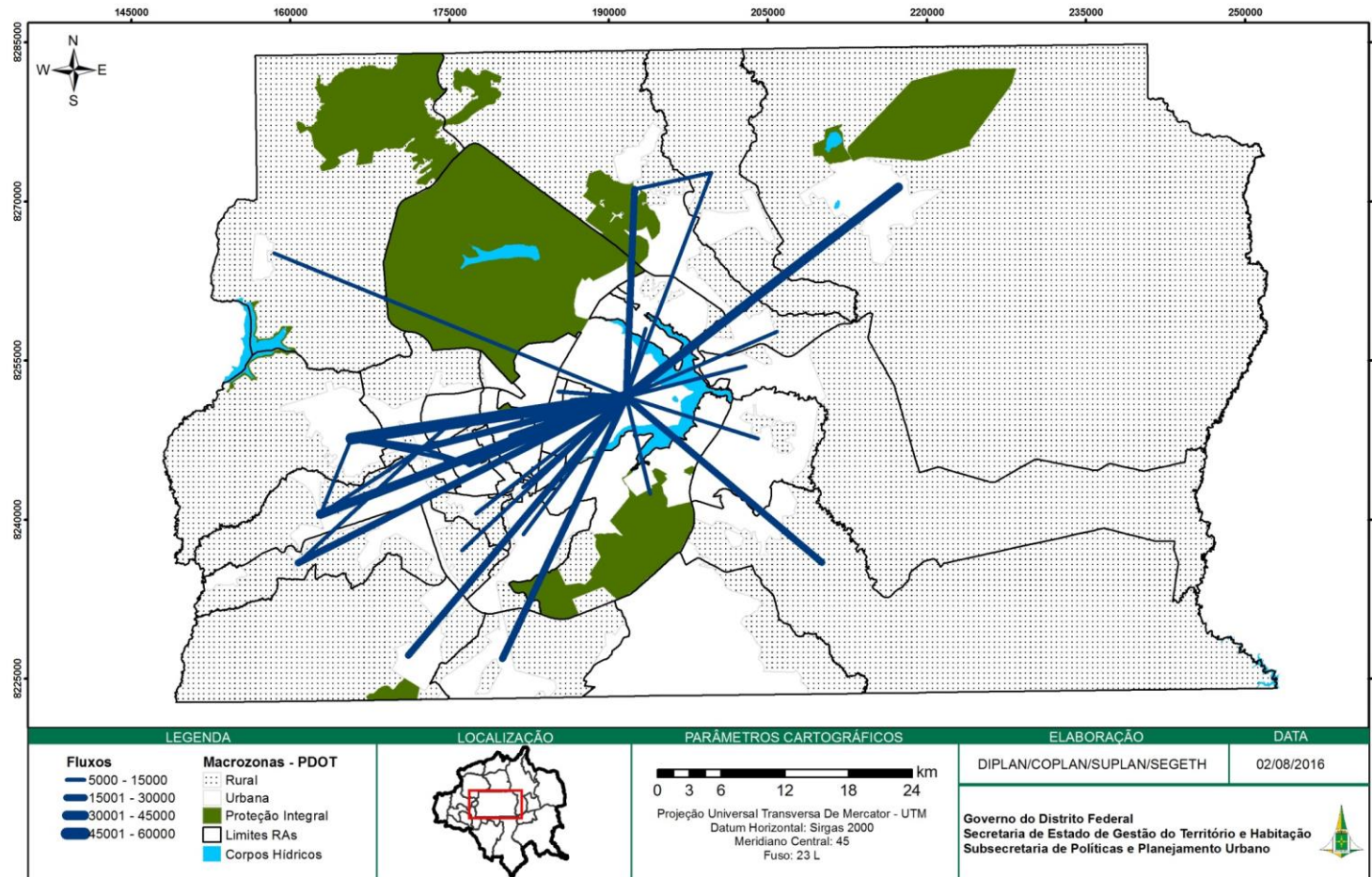
CONTEXTUALIZAÇÃO

ANO		POPULAÇÃO OCUPADA DF	% EMPREGOS NA RA I	TRABALHADORES DE OUTRA RA
2004	2.096.534	-	-	-
2011	2.556.149	1.075.260	47,72%	424.770
2013	2.786.684	1.027.111	42,57%	425.756
2015	2.906.574	1.254.842	41,53%	434.318

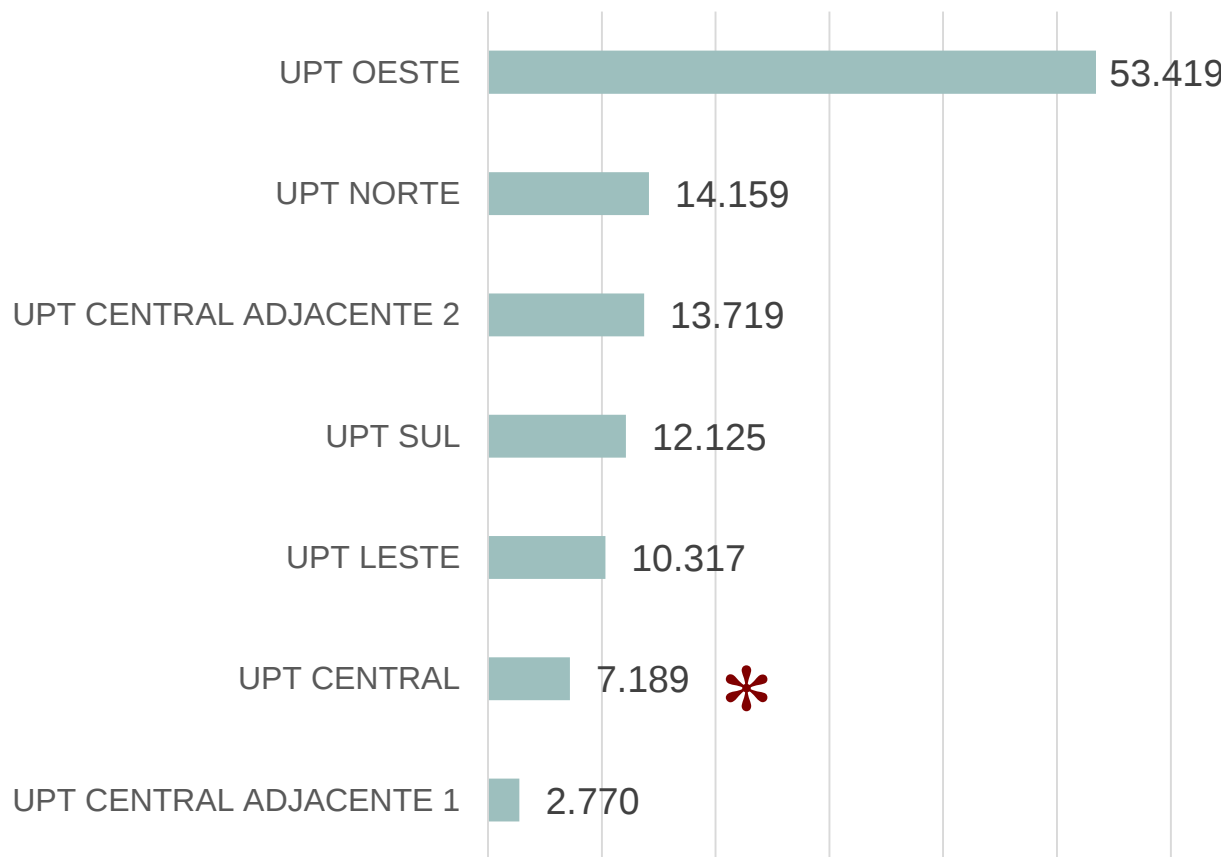
(PDAD, CODEPLAN)

CONTEXTUALIZAÇÃO

FLUXO DE VIAGENS A TRABALHO Acima de 5 mil viagens diárias



CONTEXTUALIZAÇÃO DÉFICIT HABITACIONAL URBANO (CENSO, 2010)



- Renda média familiar OEA: R\$1900,00

* • 60% brancos

- 65% gastam de 5 a 30 minutos no deslocamento C-T

POPULAÇÃO EM DÉFICIT:

- 81,4% das famílias com rendimento máximo 3SM;
- Renda média famílias ônus excessivo com aluguel (OEA): R\$900,00
- 61% das famílias chefiada por mulheres;
- 51% são pardos e 6% são negros;
- 82% possuem emprego formal;
- 41% gastam entre 30 a 60 minutos no deslocamento casa-trabalho e 19% gastam entre 60 a 120 minutos.



DIAGNÓSTICO PLANDHIS

VIGENTE

DIAGNÓSTICO DO PLANDHIS VIGENTE

- I. Não chegou a ser consolidado como Lei;
- II. Estrutura: Proposta Metodológica, Diagnóstico da situação habitacional e Estratégia de Ação;
- III. Propõe três linhas programáticas para a Estratégia de Ação:
 - a. Institucional , que trata exclusivamente da estruturação da CODHAB, órgão executor, sugerindo, entre outros, a separação, na estrutura funcional do órgão, dos serviços de regularização fundiária e provimento habitacional;
 - b. Aprimoramento Legal;
 - c. Provisão e Qualificação Urbana e Habitacional;

DIAGNÓSTICO DO PLANDHIS VIGENTE

- IV. Público Alvo: famílias com renda de até 3 salários mínimos, com prioridade para faixa de 1 salário mínimo;
- V. Considera como problema habitacional: a população em déficit, população em situação de rua e população com problemas fundiários ou em áreas de risco;
- VI. Propõe como solução: construção de novas unidades com foco nas famílias que necessitam ser removidas por força de processos de regularização fundiária, qualificação das habitações existentes, com foco nas que não possuem regularização fundiária;
- VII. Aponta a necessidade de estudo específico para tratar da população em situação de rua, mas não indica soluções direcionadas para esse público, dada a especificidades demandadas para o atendimento;

DIAGNÓSTICO DO PLANDHIS VIGENTE

- VIII. Considera a população em déficit, mas não aponta soluções específicas para cada componente e população correlata (OEA, Adensamento, Precariedade e Coabitação);
- IX. Propõe o programa de Recenseamento Imobiliário, para controle de atendimento;
- X. Propõe relatório de Avaliação anual, que indica a necessidade de estruturação de um sistema de avaliação e monitoramento das ações propostas no Plano.
- XI. Ausência de estratégias decorrentes de uma leitura territorial



PROPOSTA PLANDHIS

AGENDA PLANDHIS

MODELO DE OCUPAÇÃO CENTRO-PERIFERIA

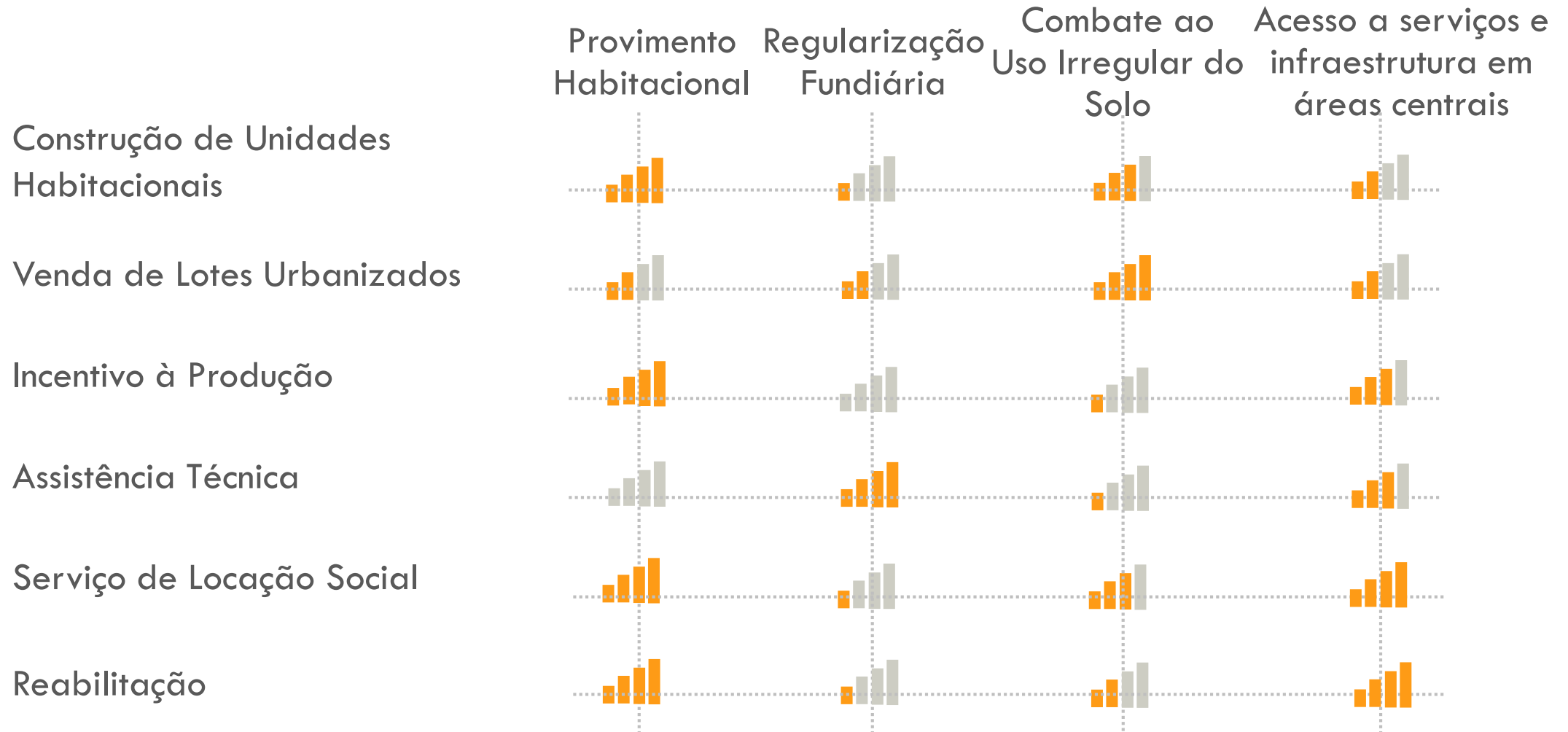
O QUE FAZER?

- I. regular a ação dos agentes econômicos envolvidos na produção da cidade;
- II. diminuir o valor do solo em áreas centrais para viabilizar o acesso à população de baixa renda;
- III. implantar estratégias, ações e projetos para inserção de habitação de interesse social em áreas centrais

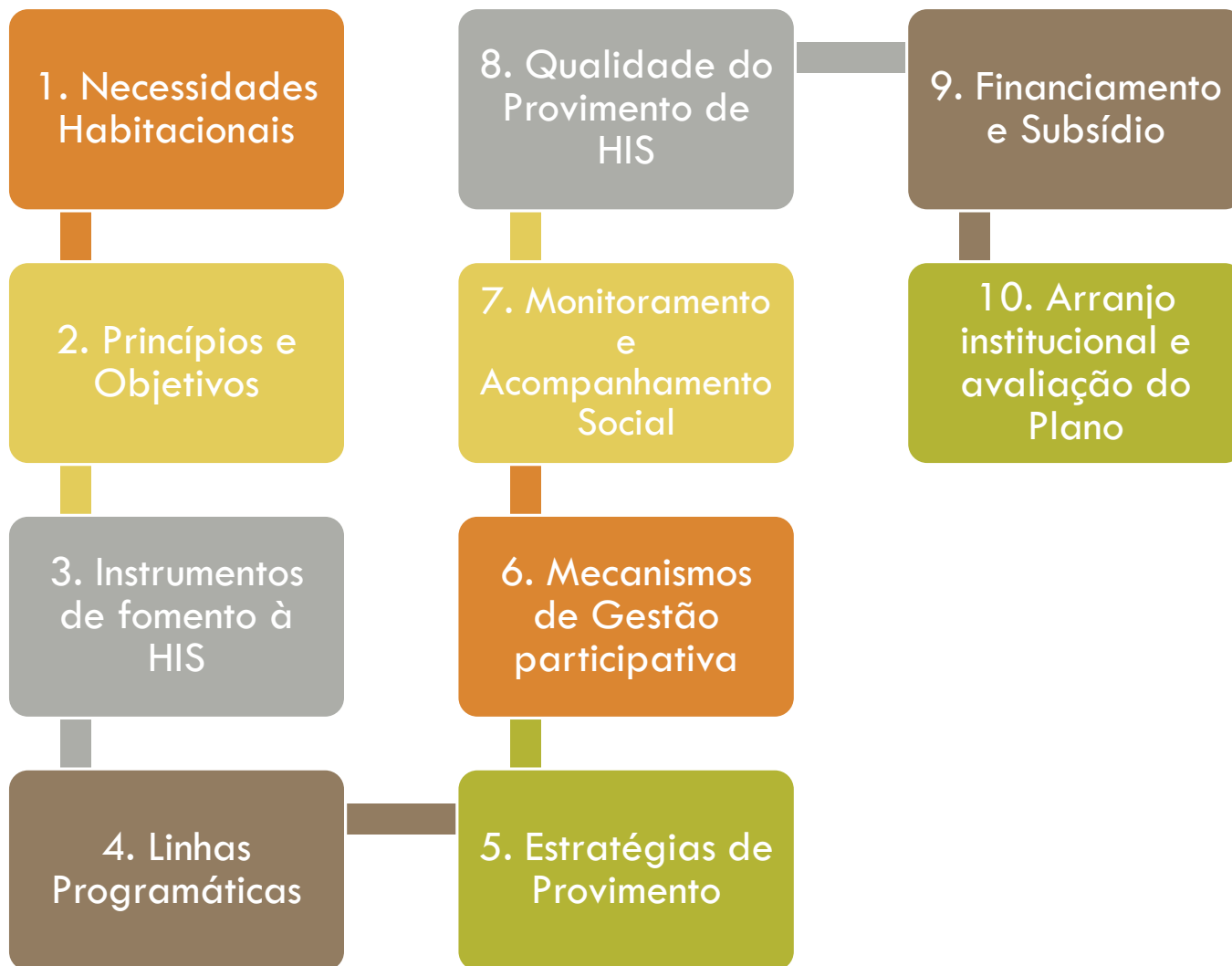
ESTRATÉGIAS PLANDHIS

LINHAS PROGRAMÁTICAS

ESTRATÉGIAS



ESTRUTURA



Anexos:

- I. Quadro de necessidades habitacionais (Déficit, demanda habitacional até 5 SM)
- II. Mapa de ZEIS e Quadro da capacidade de atendimento das áreas de provimento habitacional no DF
- III. Vacância em áreas centrais
- IV. Áreas estratégicas para provimento HIS
- V. Leitura Comunitária Regionalizada

1. NECESSIDADES HABITACIONAIS

- Déficit habitacional por componentes:
 - Coabitação;
 - Ônus excessivo com aluguel;
 - Adensamento excessivo; e
 - Precariedade habitacional;
- Demanda Habitacional Demográfica – DHDE nas rendas mais baixas;
- Demanda Habitacional Domiciliar – DHDO;
- População em situação de rua;
- População em situação de alta vulnerabilidade e risco social;

3. INSTRUMENTOS DE FOMENTO À HIS: INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

ZEIS

- Classificação:
 - i. ZEIS de subutilização, englobando áreas e edifícios subutilizados em centralidades;
 - ii. ZEIS de vazios urbanos.
- Estratificação do interesse social por faixa de renda (HIS 1, HIS 2... e HMP)

3. INSTRUMENTOS DE FOMENTO À HIS: INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

- **Zoneamento Inclusivo edilício e urbano** (percentual compulsório de unidades imobiliárias e lotes a serem destinados à promoção da política habitacional de interesse social);
- **Bônus Construtivo** para habitação vinculado ao zoneamento inclusivo e ao instrumento ZEIS, em áreas centrais pré-definidas por poligonal. Instrumento de contrapartida dada ao construtor/proprietário;
- **Obrigação de Reabilitar**: aplicado em edifícios destinados a HIS em poligonais de ZEIS;
- **Venda Forçada** aplicada quando o proprietário não reabilita o edifício. A venda é feita a quem oferecer o melhor valor;
- **Parcelamento, utilização e edificação compulsória, consórcio imobiliário, operação urbana consorciada.**

3. INSTRUMENTOS DE FOMENTO À HIS: INSTRUMENTOS PROCESSUAIS

- Procedimentos processuais para a produção e reabilitação de edifícios destinados a HIS em **áreas centrais**:
 - Rito especial para aprovação do projeto de modificação de edifício com prazo reduzido;
 - Análise concomitante de aprovação e licenciamento;
 - Realização de concursos públicos para HIS em etapas, cuja a adjudicação final equivale à aprovação e licenciamento do projeto;

3. INSTRUMENTOS DE FOMENTO À HIS: INSTRUMENTOS FISCAIS

- Renegociação de dívidas fiscais mediante contrapartidas de inserção de HIS;
- Isenção total ou parcial de IPTU, ITBI, ODIR e ONALT vinculados:
 - ao zoneamento inclusivo; ou
 - às ZEIS de subutilização de lotes ou edifícios **nas centralidades**, podendo considerar:
 - ✓ a destinação de percentual das unidades para locação social
 - ✓ a melhoria do nível de conservação;
 - ✓ a eficiência energética e qualidade ambiental;
 - ✓ à implementação do cooperativismo entre os beneficiários, podendo ser destinados ambientes específicos na edificação para geração de emprego e renda, preferencialmente de forma coletiva;

4. LINHAS PROGRAMÁTICAS

- a. Construção de Unidades Habitacionais;
- b. Reabilitação em áreas urbanas consolidadas;
- c. Serviço de Locação Social;
 - Ampliação da linha programática com diversificação do público de interesse social alvo (jovens, pessoas em situação de rua - housing first);
- d. Venda de Lotes Urbanizados;
- e. Assistência Técnica;
 - Integrar a análise da demanda habitacional domiciliar à prestação de serviço de assistência técnica
- f. Incentivo à Produção;
 - Incentivo à construção e reabilitação privada de habitação de interesse social por:
 - ✓ Agentes do mercado imobiliário;
 - ✓ Autogestão.

5. ESTRATÉGIAS DE PROVIMENTO

- Regionalização da demanda por HIS a partir de uma leitura territorial por UPT;
- Estratégia de inserção de habitação de interesse social em **áreas centrais**, integrando:
 - instrumentos urbanísticos;
 - instrumentos processuais e fiscais;
 - integração das linhas programáticas;
 - políticas setoriais (cultura, assistência social, saúde etc.)
- Delimitação das poligonais para aplicação das estratégias;
- Estabelecimento de metodologia de criação de novas ZEIS em áreas centrais;
- Estabelecimento de metas regionalizadas de provimento habitacional;
- Estabelecimento de prazos.

6. MECANISMOS DE GESTÃO PARTICIPATIVA

- Ampliação e fortalecimento das instâncias de interlocução com a população;
- Envolvimento da população ao longo do processo de provimento habitacional:
 - Chamamento antecipado dos beneficiários das linhas programáticas para a elaboração de um programa de necessidades junto à SEGETH e à CODHAB;
 - Em caso de concurso, apresentação do projeto selecionado à comunidade para ajustes necessários, os envolvendo desde o início. O concurso não será adjudicado sem a presença de um representante da comunidade no juri;

7. MONITORAMENTO E ACOMPANHAMENTO SOCIAL

- Criação de serviço de monitoramento social para todas as linhas programáticas, ampliando a parceria entre atores institucionais e privados e criando uma rede de proteção social dos beneficiários:
 - SEDESTMIDH;
 - Secretaria de Educação, Secretaria de Saúde, Secretaria Adjunta de Trabalho e Secretaria de Cultura;
 - Revista Traços, faculdades, universidades, ONG e OCIP.
- Promover a integração de políticas públicas entre as áreas institucionais por meio de condicionalidades nos programas habitacionais propostos. (Inscrição no CAD Único, comprovação de frequência escolar, carteira de vacinação, etc.)

8. QUALIDADE DO PROVIMENTO DE HIS

- Estabelecimento de parâmetros de qualidade relativos à:
 - Qualidade de projeto urbanístico e da forma urbana na qual as HIS são inseridas;
 - Qualidade do projeto arquitetônico da HIS;
 - Qualidade de construção ou reabilitação.
- Estabelecimento de novos sistemas construtivos e tipologias habitacionais a serem considerados na provisão de HIS;
- Estabelecimento de instâncias de verificação da qualidade do provimento:
 - Aprovação dos projetos;
 - Vistoria para verificação da qualidade da construção ou reabilitação.

9. FINANCIAMENTO E SUBSÍDIO

- Fontes de financiamento para Habitação de Interesse Social:
 - FUNDHIS;
 - FUNDURB;
 - Captação de Recursos Internacionais;
 - Verbas do Minha Casa Minha Vida Entidades;
 - Verbas federais em geral.

10. ARRANJO INSTITUCIONAL E AVALIAÇÃO DO PLANO

- Estabelecer ferramentas de alinhamento entre SEGETH e CODHAB;
- Estabelecer competências dos demais atores envolvidos no provimento habitacional no DF;
- Estabelecer a integração entre as demais políticas governamentais.

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