



# REVISÃO PLANDHIS

PLANO DISTRITAL DE  
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

# REUNIÃO ANTERIOR ENCAMINHAMENTOS

1. Necessidade de captar a mais valia em cima do preço da terra por meio de um retorno social utilizando instrumentos como ODIR e ONALT urbana e rural.
  - Criação do objetivo: “Recuperar a mais valia da terra para a produção de habitação de interesse social por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos.”
2. O entendimento da Política Habitacional como política pública, e não econômica, integrada a outras políticas públicas sociais;
  - Modificação do Princípio. “Integração da Política Pública Habitacional, com as demais Políticas Públicas Sociais”
3. Adoção de desenhos, imagens e ilustrações em uma versão final ilustrada do PLANDHIS, exemplificando tipologias arquitetônicas, tipologias urbanísticas, sistemas construtivos e exemplos de empreendimentos.

# REUNIÃO ANTERIOR **ENCAMINHAMENTOS**

4. Necessidade de considerar o arranjo metropolitano no PLANDHIS.
  - Criação do objetivo: **“Institucionalizar uma política habitacional metropolitana a partir de um arranjo de governança entre entes federados, que contemple a demanda e a oferta, bem como a distribuição espacial dos empregos e das relações sociais presentes no território.”**
5. Adoção de tipologias específicas para idosos e de estratégias de comodatos, como Vilas para idosos;
6. Necessidade de pensar em soluções permanentes para os refugiados;
  - Criação do objetivo: **“Reconhecimento na política habitacional do contingente populacional vulnerável decorrente do processo de migração por crise humanitária, integrado com as demais políticas sociais setoriais.”**

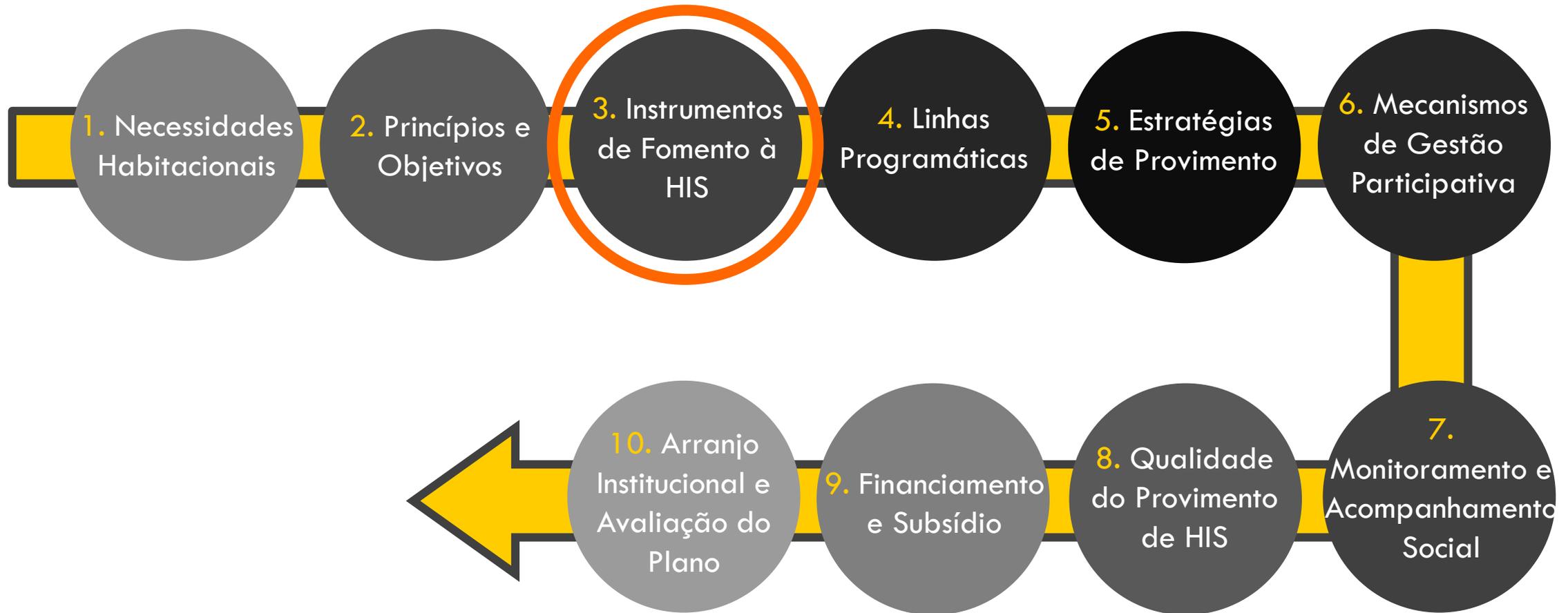
# REUNIÃO ANTERIOR ENCAMINHAMENTOS

7. Importância de integrar as informações das diversas Secretarias e estudar o CAD Único como forma de integrar os cadastros e monitorar os beneficiários da política habitacional (a ser discutido no capítulo de monitoramento e acompanhamento social);
  - Criação do objetivo: **“Promover a integração da base de dados sociais do governo de forma a ampliar a rede de assistência aos beneficiários da política habitacional.”**
8. Criação de formas de desburocratização da aprovação, licenciamento e registro de parcelamentos a ser discutido na reunião de Instrumentos Processuais;
9. Necessidade de monitoramento social por equipes multidisciplinares visto a falta de contingente de assistentes sociais no governo. Reunião de alinhamento com a SEDESTMIDH;

# REUNIÃO ANTERIOR ENCAMINHAMENTOS

10. Incorporar, nas modelagens das linhas de ação, as organizações sociais que não buscam lucro e demais organizações correlatas nas formas de financiamento da habitação de interesse social;

# 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  
PROCESSUAIS

30/08

INCENTIVOS  
FISCAIS

13/09



# 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.

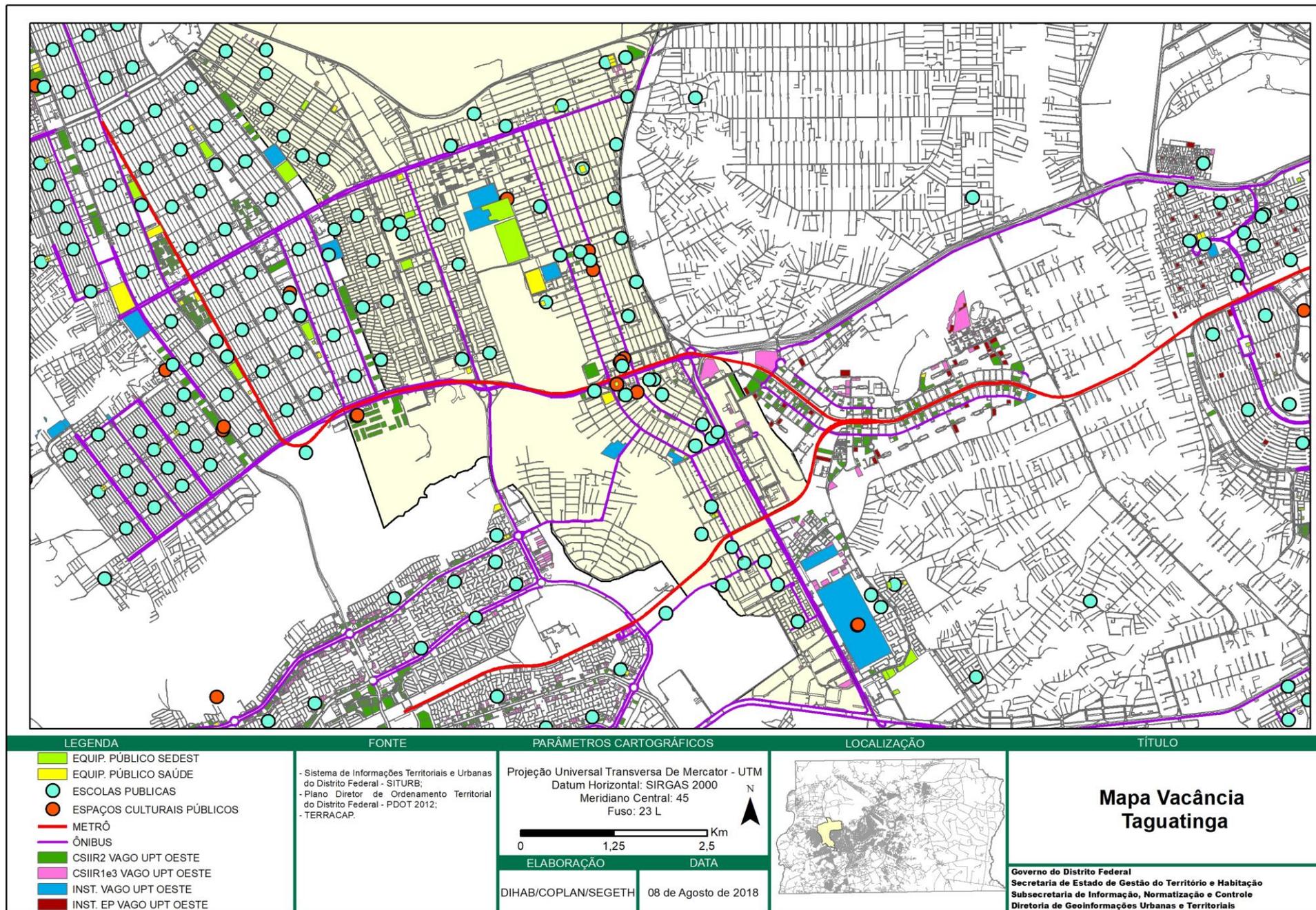
Obrigações:

- a promoção do **mix de faixas de renda e geracional** 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 urbana, com criação de **ciclovias** e inserção da área do projeto no sistema de **transporte público local (contribuição)**;
- 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 (contribuição)**;
- o **mix tipológico** conforme as necessidades habitacionais da população a ser atendida.

## 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**: serão destinados **20% de unidades** imobiliárias do próprio empreendimento ao **serviço de locação social** do DF.
- Em caso de **zoneamento inclusivo urbanístico**, em 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** 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, 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.