

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 far left edge.

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 **repasse 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.

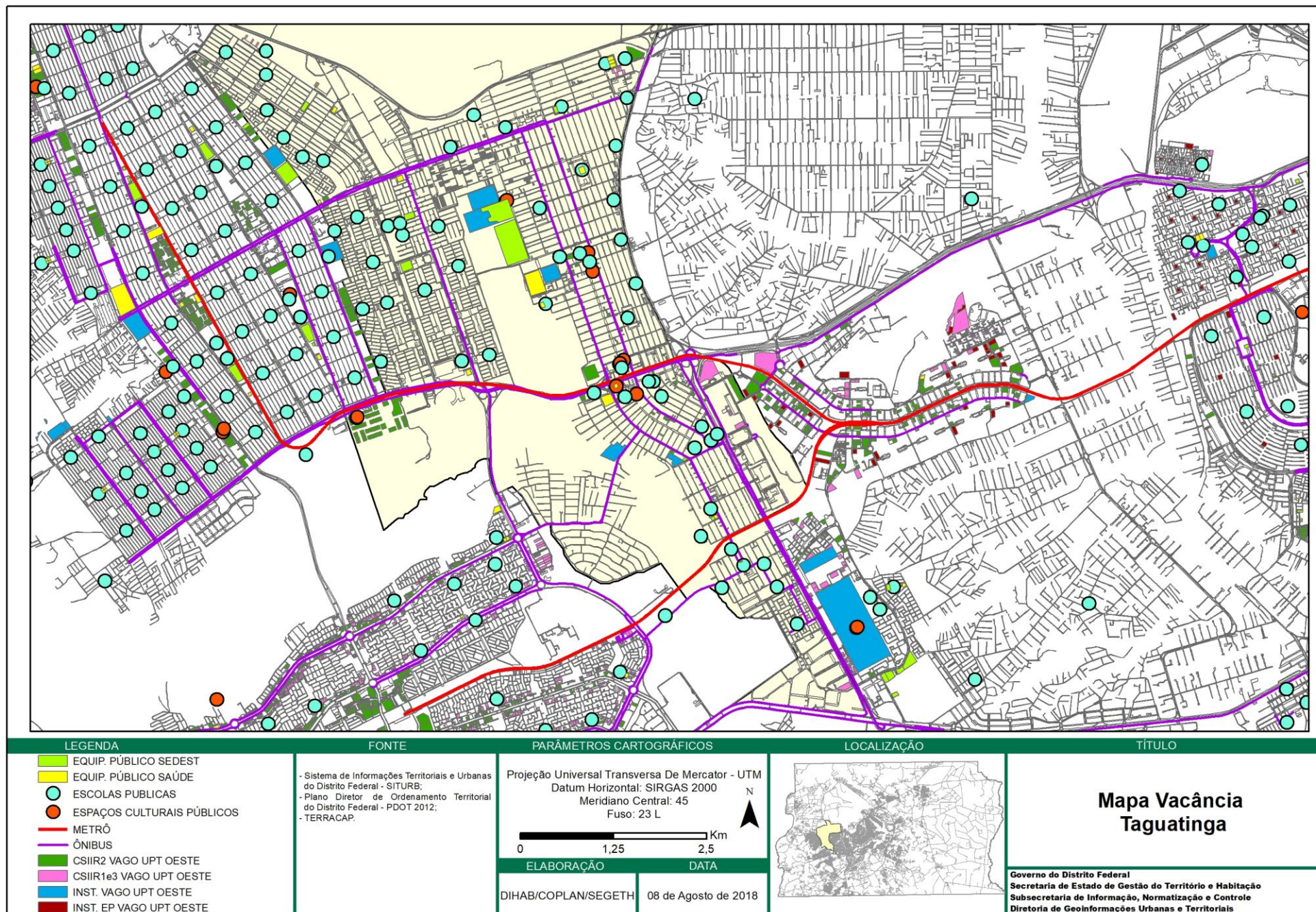
Obrigações:

- 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.