

Criação de **Áreas de Regularização
de Interesse Social — ARIS** e
**Zonas Especiais de Interesse Social
— ZEIS** de Provisão Habitacional



Secretaria de Estado de Gestão do
Território e Habitação do Distrito
Federal — SEGETH/DF

CONCEITO

ZEIS

Instrumento de Política Urbana que define categoria de zoneamento para demarcação de áreas vazias ou de áreas ocupadas para fins de habitação de interesse social. **Existem dois tipos de ZEIS:**

ZEIS

REGULARIZAÇÃO

áreas urbanas
ocupadas por
população de
baixa renda

ZEIS

PROVISÃO HABITACIONAL

áreas urbanas
vazias ou
subutilizadas

**ZEIS - Pode ser instituída
pelo Plano Diretor ou
definida por outra lei
Distrital**

PDOT

Art. 126. As Áreas de Regularização de Interesse Social, são consideradas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade

Art. 132 . PUI como ZEIS.



IMPORTÂNCIA DO INSTRUMENTO E PRINCIPAIS OBJETIVOS

RECONHECIMENTO

Reconhece e insere legalmente o assentamento precário ocupado por população de baixa renda, a partir uma realidade socioeconômica específica.

SUBSÍDIOS PÚBLICOS

Permite o estabelecimento de subsídios públicos, obrigações do Poder Público, padrões e normas específicas diferenciadas para determinada área urbana.

DIREITO À MORADIA

Aumenta a oferta de habitação de interesse social, reconhece o Direito à moradia e impede remoções

COMPROMISSO

Demonstra o compromisso e a obrigação do Poder Público distrital na regularização fundiária de interesse social e de busca de soluções para inserir o enorme passivo socioambiental no quadro legal.



PREVISÃO DE CRIAÇÃO DE ZEIS NO PDOT

1. Quando **objetivamente expressas como Zonas Especiais de Interesse Social**, dentre as áreas componentes da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais (§ 1º, art. 135);
2. Quando **componentes da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais e declaradas como Zona Especial de Interesse Social** (§ 2º, art. 135) e
3. Quando **propostas por lei específica** (§ 3º, art. 43).



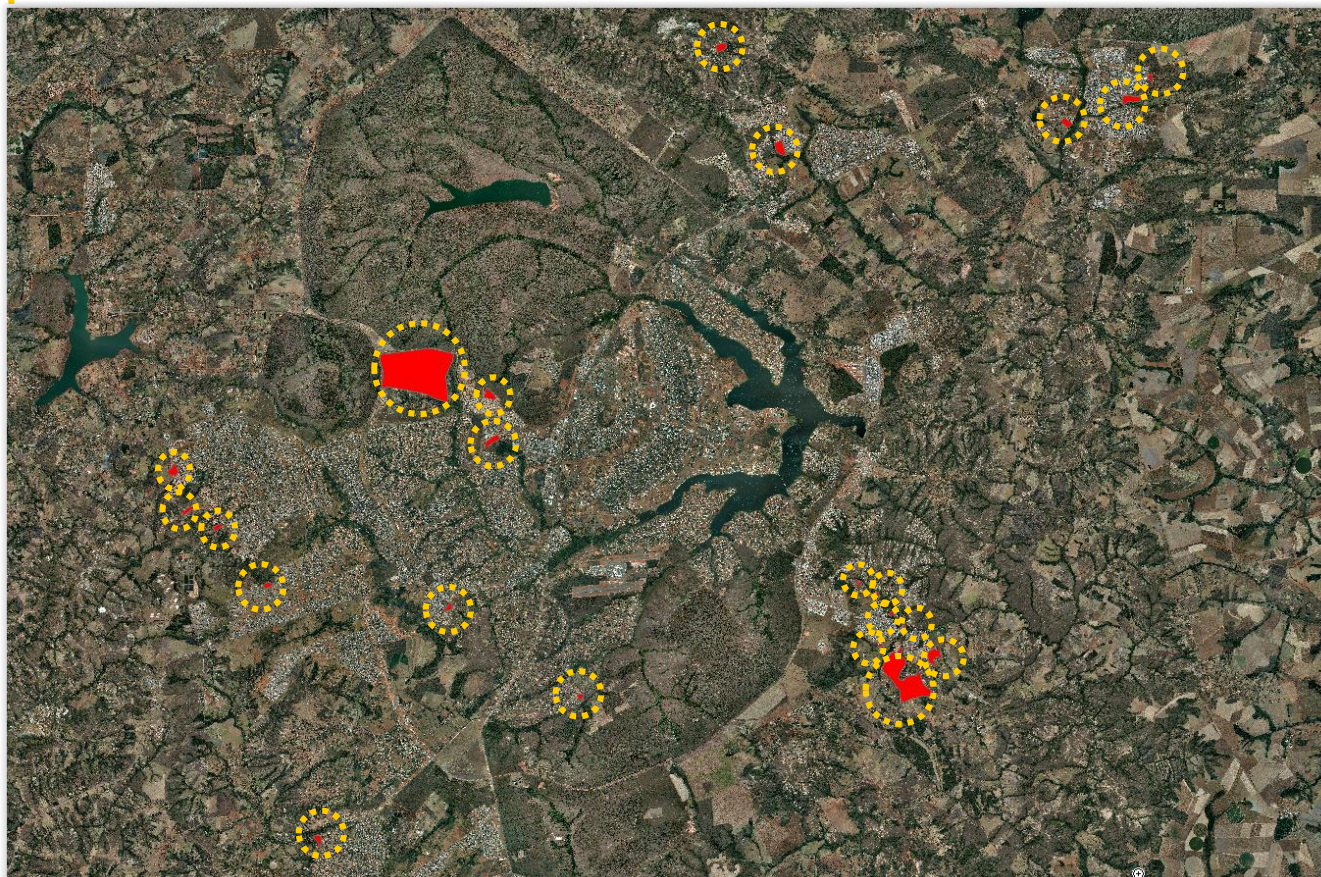


ARIS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

áreas urbanas ocupadas por
população de baixa renda

PROPOSTAS DE NOVAS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO



As **24 áreas estudadas** foram decorrentes de solicitações à SEGETH e à CODHAB de diversos setores: Legislativo, Ministério Público, Administrações Regionais, Associações Comunitárias, Entidades de Classe e por lideranças de moradores de diferentes áreas do DF

 Áreas estudadas para seleção de ZEIS

VALORAÇÃO DAS VARIÁVEIS NA ESCALA DE 0 A 1, RESULTANDO EM PONTUAÇÃO PARA CADA CASO

NOTA DE CORTE = 3,5
Acima de 87,5%

ÁREA URBANA

De acordo com o macrozoneamento definido no PDOT. Os assentamentos informais localizados em área rural devem ser objeto de estudo no âmbito da próxima revisão do PDOT.

RISCOS EMINENTES

São riscos eminentes à vida ou à saúde dos ocupantes. Portanto, as áreas localizadas em áreas de risco não são delimitadas como ZEIS/ARIS.

TAMANHO DO LOTE E TX. OCUPAÇÃO*

O assentamento precisa ter características predominantes de interesse social: tamanho de lote e unidade habitacional devem ter no máximo 250 m² de área construída.

TEMPO DE OCUPAÇÃO

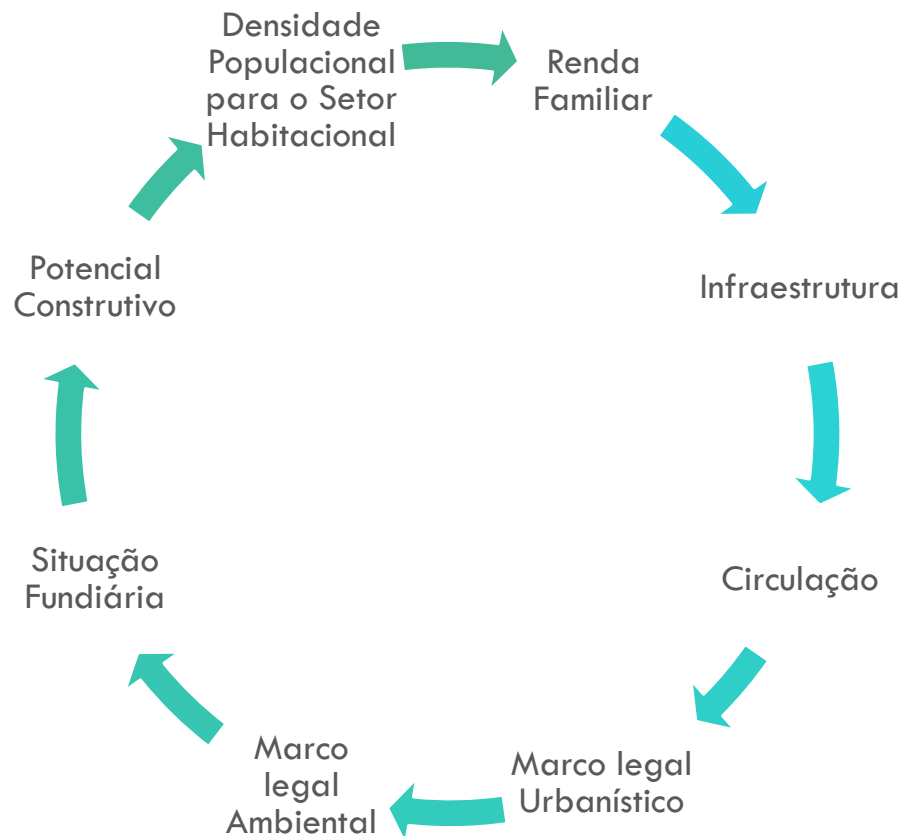
Aproximado de 5 anos

COESÃO URBANA

Ocupada predominantemente com moradias não dispersas e em número de superior a 30.

Das 24 áreas analisadas 6 foram melhor pontuadas quanto as condicionantes definidas pelo GT.

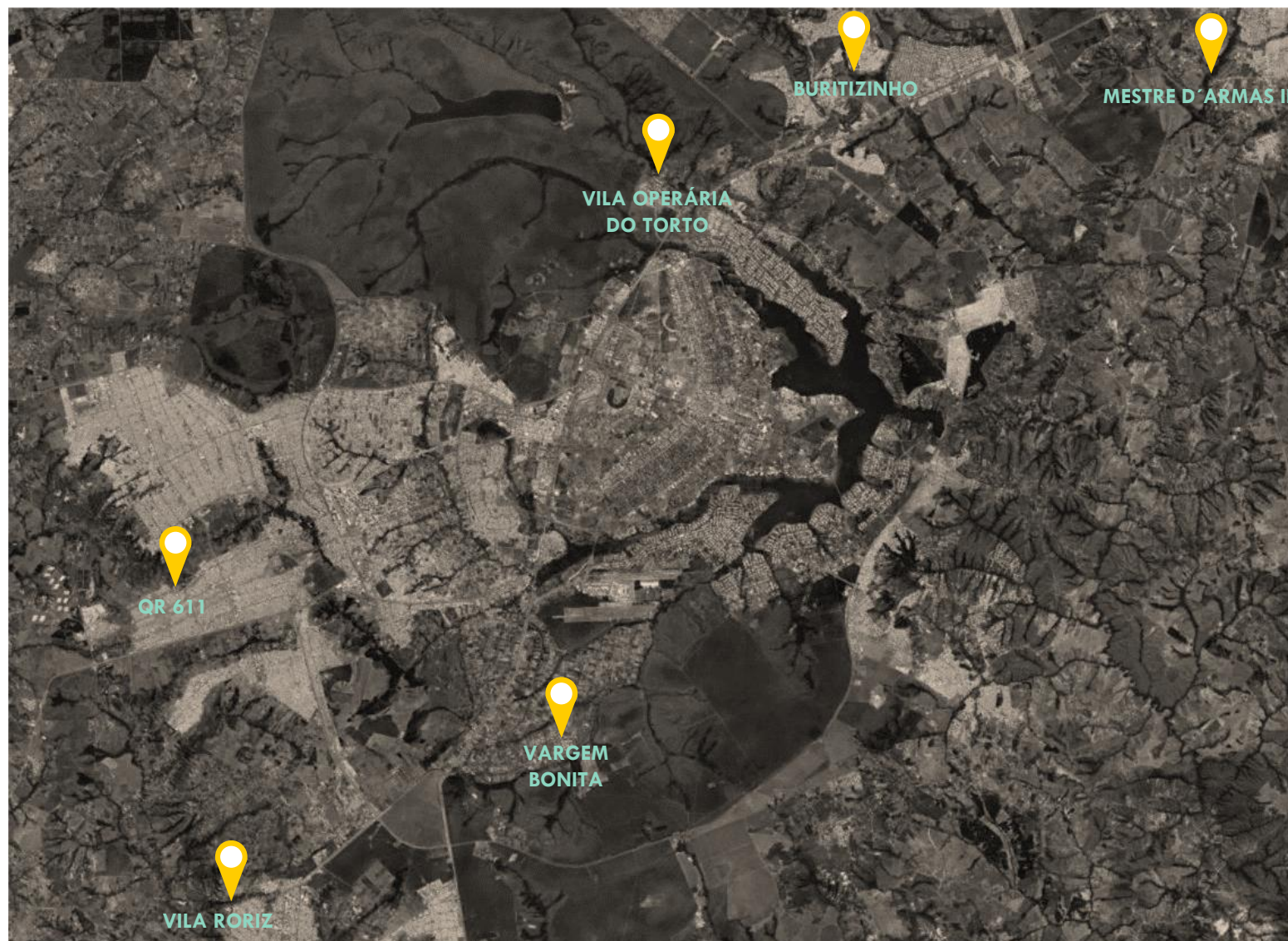
Essas seis são avaliadas com relação às variáveis abaixo para o melhor conhecimento de cada área:



ÁREAS SELECIONADAS PARA CARACTERIZAÇÃO DE ZEIS DE REGULARIZAÇÃO A SEREM CRIADAS – 6 ÁREAS

UPT	RA	LOCALIDADE	PDOT	RISCO EMINENTE	COESÃO URBANA	TEMPO DE OCUPAÇÃO	TAMANHO DO LOTE	TAXA CONSTRUTIVA	PONTUAÇÃO TOTAL
V - NORTE	PLANALTINA	EXPANSÃO ARIS MESTRE D'ARMAS II	URBANA	Não	1	1	1	1	4
V - NORTE	SOBRADINHO II	BURITIZINHO	URBANA	Não	1	1	1	1	4
VII - SUL	GAMA	VILA RORIZ	URBANA	Não	1	1	1	1	4
I - CENTRAL	PLANO PILOTO	VILA DO OPERÁRIO - TORTO	ZONA URBANA	Proximidade com APP	1	1	1	1	4
IV - OESTE	SAMAMBAIA	QR 611	URBANA/ RURAL	Interferência com Parque Três Meninas e Zona Rural	1	1	1	1	4
II - CENTRAL ADJACENTE I	PARK WAY	VARGEM BONITA	URBANA	APA do Planalto Central	1	1	0,5	1	3,5

ÁREAS SELECIONADAS - ARIS



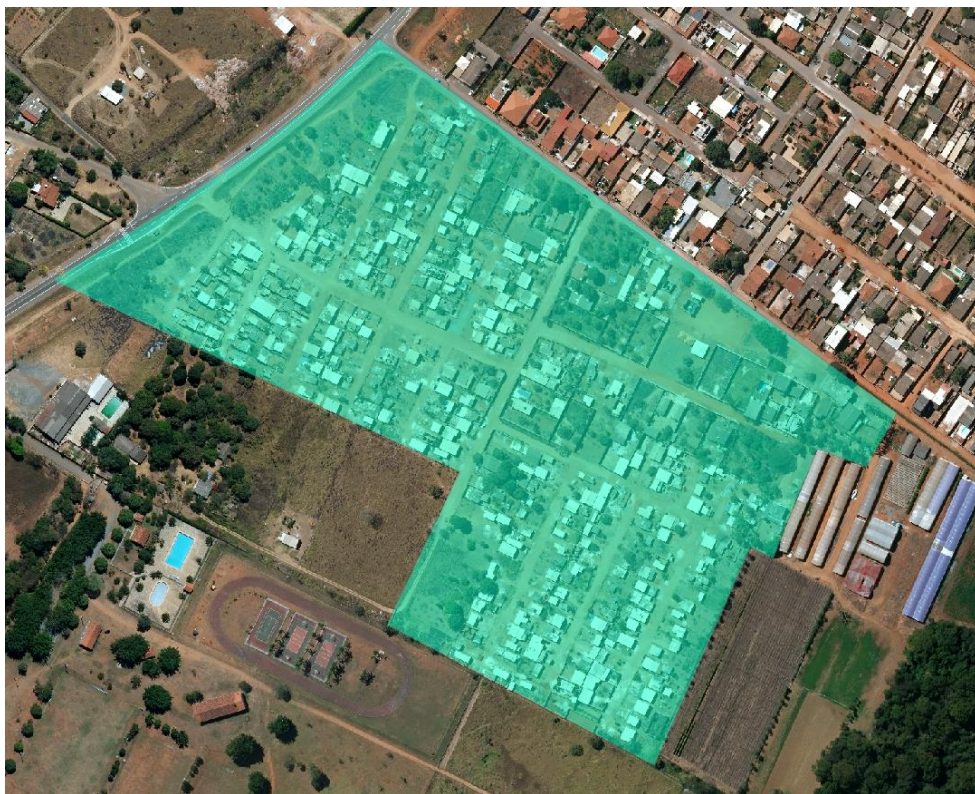
BURITIZINHO 484 UNIDADES ESTIMADAS

	RA	LOCALIDADE	PDOT	RISCO EMINENTE	COESÃO URBANA	TEMPO DE OCUPAÇÃO	TAMANHO DO LOTE	TAXA CONSTRUTIVA	PONTUAÇÃO TOTAL
V - NORTE	SOBRADINHO II	BURITIZINHO	URBANA	Não	1	1	1	1	4



EXPANSÃO MESTRE D'ARMAS II 368 UNIDADES ESTIMADAS

UPT	RA	LOCALIDADE	PDOT	RISCO EMINENTE	COESÃO URBANA	TEMPO DE OCUPAÇÃO	TAMANHO DO LOTE	TAXA CONSTRUTIVA	PONTUAÇÃO TOTAL
V - NORTE	PLANALTINA	EXPANSÃO ARIS MESTRE D'ARMAS II	URBANA	Não	1	1	1	1	4



VILA RORIZ 499 UNIDADES ESTIMADAS

UPT	RA	LOCALIDADE	PDOT	RISCO EMINENTE	COESÃO URBANA	TEMPO DE OCUPAÇÃO	TAMANHO DO LOTE	TAXA CONSTRUTIVA	PONTUAÇÃO TOTAL
VII - SUL	GAMA	VILA RORIZ	URBANA	Não	1	1	1	1	4



QR 611 SAMAMBAIA 88 UNIDADES ESTIMADAS

UPT	RA	LOCALIDADE	PDOT	RISCO EMINENTE	COESÃO URBANA	TEMPO DE OCUPAÇÃO	TAMANHO DO LOTE	TAXA CONSTRUTIVA	PONTUAÇÃO TOTAL
IV - OESTE	SAMAMBAIA	QR 611	URBANA/ RURAL	Interferência com Parque Três Meninas e Zona Rural	1	1	1	1	4



VARGEM BONITA 118 UNIDADES ESTIMADAS

UPT	RA	LOCALIDADE	PDOT	RISCO EMINENTE	COESÃO URBANA	TEMPO DE OCUPAÇÃO	TAMANHO DO LOTE	TAXA CONSTRUTIVA	PONTUAÇÃO TOTAL
II - CENTRAL ADJACENTE I	PARK WAY	VARGEM BONITA	URBANA	APA do Planalto Central	1	1	0,5	1	3,5



VILA OPERÁRIA DO TORTO 145 UNIDADES ESTIMADAS

UPT	RA	LOCALIDADE	PDOT	RISCO EMINENTE	COESÃO URBANA	TEMPO DE OCUPAÇÃO	TAMANHO DO LOTE	TAXA CONSTRUTIVA	PONTUAÇÃO TOTAL
I - CENTRAL	BRASÍLIA	VILA DO OPERÁRIO - TORTO	ZONA URBANA	Proximidade com APP	1	1	1	1	4

