



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL PARA
PROVIMENTO HABITACIONAL: ESTUDO DE
PROPOSIÇÃO



HABITA BRASÍLIA

□

Brasília/DF, março de 2017.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Rodrigo Rollemberg
Governador do Distrito Federal

Thiago Teixeira de Andrade
Secretário de Estado de Gestão de Território e Habitação

Vicente Correia Lima Neto
Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano

Heloísa Pereira Lima Azevedo
Coordenadora de Política, Planejamento e Sustentabilidade Urbana

Rubens do Amaral
Diretor de Habitação

EQUIPE TÉCNICA

Rubens do Amaral – Coordenação - DIHAB/SEGETH

Cristina Maria Correia de Mello – Assessora DIHAB/SEGETH

Gabriela Elias Camolesi – Assessora DIHAB/SEGETH (a partir de janeiro/2017)

Wilson Romão Bento Júnior – Assessor DIHAB/SEGETH (até dezembro/2016)



SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	8
1. INTRODUÇÃO	9
2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	10
3. CONTEXTUALIZAÇÃO	11
4. ZEIS DE INTERESSE SOCIAL PARA PROVIMENTO DE NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS E PRINCÍPIOS NORTEADORES PARA A SUA IMPLANTAÇÃO	19
5. MARCO LEGAL APLICADO	20
6. ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL: CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS PREVISTAS NO PDOT E NO PROGRAMA HABITA BRASÍLIA	22
7. ANÁLISE COMPARATIVA DAS ZEIS	24
8. ANÁLISE DO DÉFICIT REGIONALIZADO POR ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL	35
9. ANÁLISE DA DEMANDA REGIONALIZADA POR ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL	65
10. ANÁLISE DA INSERÇÃO URBANA E INFRAESTRUTURA POR ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL	68
11. ANÁLISE DAS ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL DE ACORDO COM O ZONEAMENTO ECONÔMICO ECOLÓGICO – ZEE	85
12. CONCLUSÕES FINAIS	95
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	97



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Necessidades habitacionais no Brasil e suas variáveis de medição	12
Figura 2: Áreas definidas nas Estratégias de Regularização Fundiária (PDOT) e de Oferta de Áreas Habitacionais no DF.....	21
Figura 3: Déficit absoluto por Coabitação nas Quadras 100 - Samambaia.	37
Figura 4: Déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel nas Quadras 100 – Samambaia.	37
Figura 5: Déficit absoluto por adensamento excessivo com aluguel nas Quadras 100 - Samambaia.	38
Figura 6: Déficit absoluto por Precariedade Habitacional nas Quadras 100 – Samambaia	38
Figura 7: Déficit absoluto por Coabitação na QNL 1,3,5,9,11,13,15 Taguatinga	39
Figura 8: Déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel na QNL 1,3,5,9,11,13,15 Taguatinga.....	39
Figura 9: Déficit absoluto por adensamento excessivo na QNL 1,3,5,9,11,13,15 Taguatinga.....	40
Figura 10: Déficit absoluto por Precariedade Habitacional na QNL 1,3,5,9,11,13,15 Taguatinga.....	40
Figura 11: Déficit absoluto por Coabitação no Residencial Tamanduá – Recanto das Emas	42
Figura 12: Déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel no Residencial Tamanduá – Recanto das Emas	43
Figura 13: Déficit absoluto por adensamento excessivo com aluguel no Residencial Tamanduá – Recanto das Emas.....	43
Figura 14: Déficit absoluto por Precariedade Habitacional no Residencial Tamanduá – Recanto das Emas.	44
Figura 15: Déficit absoluto por Coabitação no Subcentro Urbano 400/600 – Recanto das Emas	44
Figura 16: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel no Subcentro Urbano 400/600 – Recanto das Emas.....	45
Figura 17: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel no Subcentro Urbano 400/600 – Recanto das Emas	45
Figura 18: Déficit absoluto por Precariedade habitacional no Subcentro Urbano 400/600 – Recanto das Emas.....	46
Figura 19: Déficit absoluto por Coabitação no Centro Urbano– Recanto das Emas... ..	46
Figura 20: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel no Centro Urbano – Recanto das Emas.	47
Figura 21: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel no Centro Urbano– Recanto das Emas.....	47
Figura 22: Déficit absoluto por Precariedade habitacional no Centro Urbano – Recanto das Emas	48
Figura 23: Déficit absoluto por Coabitação no Residencial Sobradinho	49



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Figura 24: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel no Residencial Sobradinho	50
Figura 25: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel no Residencial Sobradinho	50
Figura 26: Déficit absoluto por Precariedade habitacional no Residencial Sobradinho... ..	51
Figura 27: Déficit absoluto por Coabitação nas Quadras 18 a 20 de Sobradinho.....	51
Figura 28: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel nas Quadras 18 a 20 de Sobradinho.	52
Figura 29: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel nas Quadras 18 a 20 de Sobradinho.	52
Figura 30: Déficit absoluto por Precariedade habitacional nas Quadras 18 a 20 de Sobradinho.	53
Figura 31: Déficit absoluto por coabitação no Residencial Grotão	53
Figura 32: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel no Residencial Grotão..	54
Figura 33: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel no Residencial Grotão	54
Figura 34: Déficit absoluto por Precariedade habitacional no Residencial Grotão.....	55
Figura 35: Déficit absoluto por coabitação no Residencial Pipiripau	55
Figura 36: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel no Residencial Pipiripau	56
Figura 37: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel no Residencial Pipiripau	56
Figura 38: Déficit absoluto por Precariedade habitacional no Residencial Pipiripau.....	57
Figura 39: Déficit absoluto por coabitação no Residencial Bonsucesso	59
Figura 40: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel no Residencial Bonsucesso	59
Figura 41: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel no Residencial Bonsucesso	60
Figura 42: Déficit absoluto por Precariedade habitacional no Residencial Bonsucesso.	60
Figura 43: Isócrona utilizada para análise das Quadras 100 ímpares.	70
Figura 44: Isócrona utilizada para análise das Quadras QNL 1,3,5,9,11,13,15	71
Figura 45: Isócrona utilizada para análise do Residencial Tamanduá.....	73
Figura 46: Isócrona utilizada para análise do Subcentro Recanto das Emas	74
Figura 47: Isócrona utilizada para análise do Centro Urbano Recanto das Emas.	75
Figura 48: Isócrona utilizada para análise da Área Residencial Sobradinho.	76
Figura 49: Isócrona utilizada para análise das Quadras 18 a 20 de Sobradinho.....	78
Figura 50: Isócrona utilizada para análise do Residencial Grotão.	79
Figura 51 : Isócrona utilizada para análise do Residencial Pipiripau.	80
Figura 52: Isócrona utilizada para análise da área Bonsucesso.	82
Figura 53: Áreas inseridas nas Zonas e Subzonas do ZEE.	86
Figura 54: Mapa Riscos Ecológicos Co-localizados com a localização das ZEIS.	86



ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Quantitativo de famílias e de população a ser atendida nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS do PDOT não implantadas e nas áreas propostas pelo Programa Habita Brasília.....	27
Tabela 2: Total do número de famílias em déficit por área estudada e por UPT	65
Tabela 3: Demanda Regionalizada e Total de UH disponibilizadas por UPT.....	67



ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Caracterização das áreas de ZEIS - PDOT.....	29
Quadro 2: Caracterização das áreas de ZEIS - PDOT.....	30
Quadro 3: Caracterização das áreas de ZEIS - PDOT.....	30
Quadro 4: Caracterização das áreas de ZEIS - PDOT.....	31
Quadro 5: Caracterização das áreas do Programa Habita Brasília	31
Quadro 6: Caracterização das áreas do Programa Habita Brasília	32
Quadro 7: Caracterização das áreas do Programa Habita Brasília	33
Quadro 8: Resultado dos Indicadores de Transporte.....	69
Quadro 9: Resultado do Indicadores de Desenho e Integração Urbana	70
Quadro 10: Resultado da Avaliação das Quadras 100 ímpares de Samambaia.	71
Quadro 11: Resultado da Avaliação das Quadras QNL de Taguatinga.....	72
Quadro 12: Resultado da Avaliação do Tamanduá do Recanto das Emas..	74
Quadro 13: Resultado da Avaliação Subcentro Recanto das Emas.....	75
Quadro 14: Resultado da Avaliação Centro Recanto das Emas.	76
Quadro 15: Resultado da Avaliação da área 1 de Sobradinho II.	77
Quadro 16: Resultado da Avaliação das Quadras 19 e 20 de Sobradinho.....	78
Quadro 17: Resultado da Avaliação do Residencial Grotão - Planaltina	80
Quadro 18: Resultado da Avaliação do Pipiripau - Planaltina	81
Quadro 19: Resultado da Avaliação do Bonsucesso de São Sebastião.....	83
Quadro 20: Síntese da avaliação das áreas para ZEIS e Habita Brasília.....	83
Quadro 21: Áreas inseridas nas Zonas e Subzonas do ZEE.....	87
Quadro 22: Áreas inseridas nas Zonas e Subzonas do ZEE.....	90
Quadro 23: Áreas inseridas nas Zonas e Subzonas do ZEE.....	92
Quadro 24: Áreas inseridas nas Zonas e Subzonas do ZEE.....	94



APRESENTAÇÃO

Este Caderno tem como objetivo apresentar um estudo elaborado pela Diretoria de Habitação – DIHAB da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do DF – SEGETH sobre as Zonas Específicas de Interesse Social – ZEIS para provimento de novas áreas habitacionais de Interesse Social visando atender ao Programa Habita Brasília e suprir o Déficit Habitacional no Distrito Federal.

Por meio desse estudo, será mostrado um panorama geral das áreas elencadas para provisão de habitação de interesse social, indicando as mais estratégicas para a promoção do acesso à moradia e à terra urbanizada para a população a ser beneficiada pelo Programa Habita Brasília.

O Programa visa a implantação de um território com maior diversidade social e menos segregação, buscando sempre áreas historicamente consolidadas, reforçando sempre o princípio da função social da cidade e da propriedade.



1. INTRODUÇÃO

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é um instrumento de Política Urbana instituído pelo Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que define uma categoria de zoneamento para demarcação de áreas vazias ou de áreas ocupadas para fins de habitação de interesse social. Este zoneamento permite o estabelecimento de subsídios públicos, obrigações do Poder Público, padrões e normas específicas diferenciadas para determinada área urbana. As ZEIS são definidas no âmbito dos Planos Diretores ou por meio de lei específica.

O presente estudo elenca e analisa novas áreas destinadas à implantação do instrumento Zonas Especiais de Interesse Social para provimento habitacional no âmbito do Programa Habita Brasília. Tem como objetivo caracterizar as áreas, a fim de subsidiar o traçado de diretrizes urbanísticas, bem como de planos, programas e projetos afetos à implantação das áreas propostas e sua concepção e gestão perante a Política Habitacional do Distrito Federal.

Para tanto, inicia-se o estudo contextualizando o déficit e a inadequação habitacional no Distrito Federal. São abordados os princípios norteadores para a implantação do instrumento ZEIS e a caracterização das ZEIS previstas no PDOT/2009 e das áreas selecionadas para o Programa Habita Brasília (população estimada a ser atendida e conectividade dos tecidos adjacentes).

Após a seleção das áreas para aplicação do instrumento, foi realizado aprofundamento do diagnóstico segundo os seguintes critérios: déficit habitacional regionalizado, demanda regionalizada, inserção urbana e infraestrutura e análise conforme os estudos do Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE do Distrito Federal, cujos resultados foram sistematizados a fim de subsidiar futuros estudos.



2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Os procedimentos metodológicos adotados para esse estudo de criação de Zonas Especiais de Interesse Social para provimento de novas áreas habitacionais se deu conforme as seguintes etapas:

- (I) **ETAPA 01** - Contextualização da demanda pela proposição de ZEIS para novas áreas habitacionais, com os seguintes enfoques:
 - Componentes do déficit e da inadequação habitacional no Distrito Federal;
 - Quantidades de famílias em situação de Inadequação Habitacional no Distrito Federal nos anos de 2013 e 2014;
 - Quantidades de famílias em situação de Déficit Habitacional no Distrito Federal nos anos de 2013 e 2014;
 - Déficit Habitacional no Distrito Federal por faixa de renda;
 - Composição da demanda regionalizada de inscritos na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB.
- (II) **ETAPA 02** - Conceituação do instrumento de proposição de ZEIS para provimento de novas áreas habitacionais e levantamento de princípios norteadores para a implantação do instrumento.
- (III) **ETAPA 03** - Levantamento e apresentação do marco legal vigente para aplicação do instrumento no Distrito Federal.
- (IV) **ETAPA 04** - Mapeamento e diagnóstico das áreas existentes no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, disponíveis para a implantação de ZEIS destinadas ao provimento de novas áreas habitacionais, bem como das áreas componentes do Programa Habita Brasília, sob os seguintes enfoques:
 - Análise da capacidade de atendimento das ZEIS disponíveis para provimento de novas áreas habitacionais ao déficit habitacional do DF e à demanda de inscritos na CODHAB;
 - Análise da capacidade de atendimento das áreas componentes do Programa Habita Brasília que já se enquadram como ZEIS, disponíveis



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

para provimento de novas áreas habitacionais ao déficit habitacional do DF e à demanda de inscritos na CODHAB;

- Análise da capacidade de atendimento das áreas componentes do Programa Habita Brasília não incidentes sobre estratégias do PDOT, ao déficit habitacional do DF e à demanda de inscritos na CODHAB;
- Análise comparativa das ZEIS disponíveis para provimento de novas áreas habitacionais e das áreas componentes do Programa Habita Brasília em relação à conectividade entre os tecidos urbanos.
- Indicação de áreas estratégicas para aplicação do instrumento, e detalhamento do diagnóstico.

(V) **ETAPA 05** - Diagnóstico de cada área indicada sob os seguintes enfoques:

- Déficit habitacional incidente sobre as áreas por categoria (coabitação, ônus excessivo com aluguel, adensamento excessivo e precariedade habitacional);
- Demanda regionalizada de atendimento pela CODHAB (demanda declarada);
- Inserção urbana e infraestrutura;
- Estudos do Zoneamento Econômico Ecológico do Distrito Federal – ZEE.

(VI) **ETAPA 06** - Achados e recomendações.

3. CONTEXTUALIZAÇÃO

As necessidades habitacionais, no Brasil, podem ser agrupadas em dois segmentos distintos: o déficit habitacional e a inadequação de moradias (figura 1). O déficit habitacional espelha a necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação, detectados em certo momento.

Por sua vez, a inadequação de moradias reflete impactos sobre a qualidade de vida dos moradores, sem relação com o dimensionamento do estoque de habitações, mas com as precariedades internas desse estoque e a implementação de melhorias nos domicílios já existentes (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - FPJ, 2016).



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano



Figura 1: Necessidades habitacionais no Brasil e suas variáveis de medição. **Fonte:** FPJ. 2016

De acordo com a Fundação João Pinheiro – FJP (2016), para os municípios brasileiros, o cálculo do déficit habitacional é realizado a partir da soma dos seguintes componentes:

- Domicílios precários (soma dos domicílios improvisados e rústicos),
- Coabitação familiar (soma dos cômodos e das famílias conviventes secundárias com intenção de constituir um domicílio exclusivo);
- Ônus excessivo com aluguel urbano e
- Adensamento excessivo de domicílios alugados.

Por sua vez, a inadequação habitacional é medida por meio das variáveis que se seguem:

- Infraestrutura;
- Domicílios sem banheiro;
- Adensamento excessivo (próprios);
- Cobertura inadequada e
- Inadequação fundiária.



3.1. COMPONENTES DO DÉFICIT E DA INADEQUAÇÃO HABITACIONAL NO DISTRITO FEDERAL

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2016), o Distrito Federal possui **79.288** famílias vivendo sob algum tipo de inadequação habitacional.

No ano de 2013, observaram-se **81.989** famílias vivendo em precariedade habitacional. Dessas, conforme gráfico 1, significativo montante - 85,3% - agrupam-se em deficiência relacionadas ao provimento de infraestrutura e inadequação fundiária (45.184 e 24.840 famílias, respectivamente). Seguem, em montantes mais moderados, as inadequações por adensamento excessivo (7.181 famílias), ausência de banheiro (3.289 famílias) e cobertura inadequada (1.495 famílias), representando 14,7% das inadequações habitacionais no Distrito Federal (FPJ, 2016).

Já, em 2014, observa-se uma redução das inadequações em cerca 3,2%. Entretanto, as variáveis Infraestrutura e Inadequação Fundiária permanecem inalteradas – 85,3% -, mas com o incremento de 3.912 famílias com carência em infraestrutura (49.096, no total) e 6.218 famílias que passaram a não compor o total relacionado à inadequação fundiária, resultando em 18.602 unidades (FPJ, 2016).

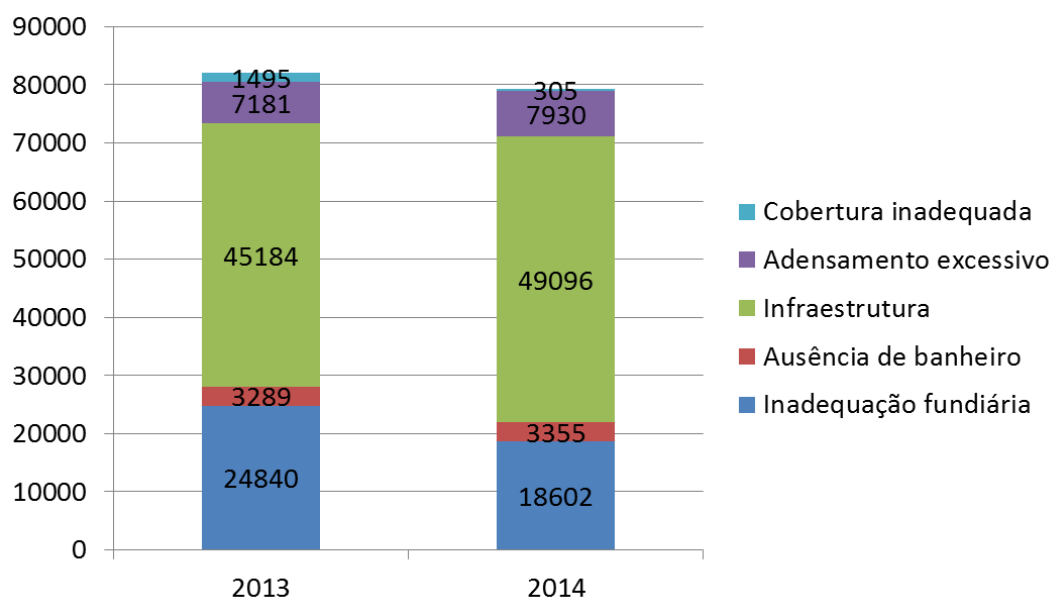


Gráfico 1: inadequação habitacional por componentes, no Distrito Federal. **Fonte:** FPJ. 2016



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Cabe, contudo, ponderar que a inadequação habitacional não espelha a necessidade de construção de moradias, objeto prioritário na proposição de Zonas Especiais de Interesse Social para provimento de novas áreas habitacionais.

Passa-se assim, nesta contextualização, à análise do déficit habitacional no Distrito Federal, por componente, nos anos de 2013 e 2014.

Como pode-se observar no gráfico 2, em 2014, haviam **117.710** famílias em déficit habitacional.

No ano de 2013, o déficit total, em valores absolutos, alcançava a 111.587 famílias. Assim, em 2014, o total alcançado representa um incremento de 5,4%, no déficit habitacional (6.123 unidades). As famílias com ônus excessivo em aluguel são preponderantes, em ambos os períodos, compondo cerca de 62,5% do déficit. Destaque-se uma diminuição da quantidade de habitações com coabitação familiar, mas com significativo aumento do número de famílias nas demais variáveis.

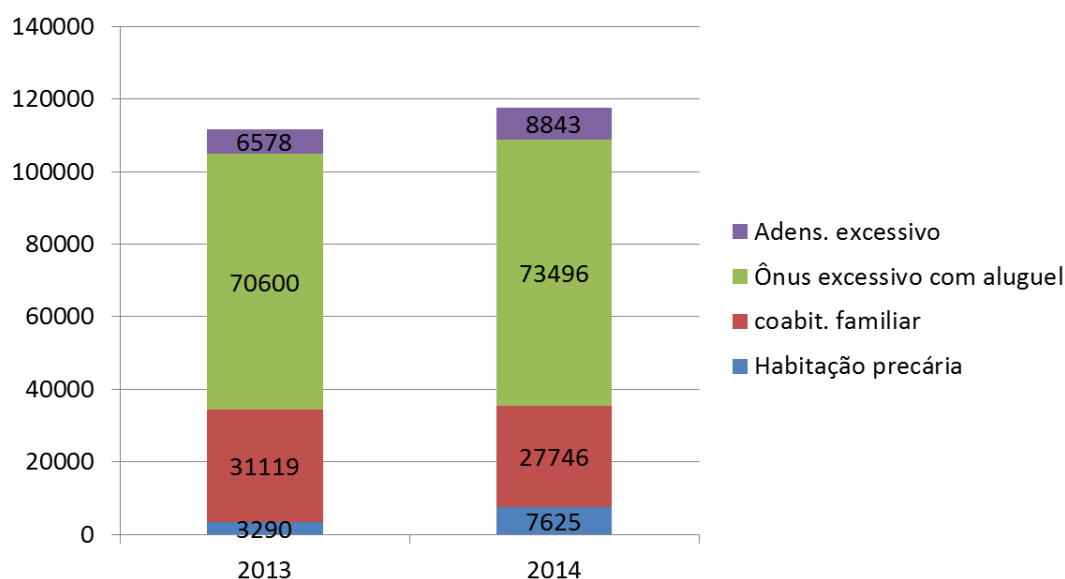


Gráfico 2: déficit habitacional por componentes, no Distrito Federal. **Fonte:** FPJ. 2016

Além disso, ao analisarmos a distribuição percentual do déficit habitacional urbano, por faixa de renda média familiar mensal, no Distrito Federal, observa-se uma acomodação das variáveis, nos valores apresentados, no gráfico 3.

A faixa preponderante agrupa famílias com até três salários mínimos, correspondendo a 83,8% no ano de 2013 e 81,4% no ano de 2014. Em ambos os períodos, se



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

agregarmos a esse montante a faixa correspondente a até cinco salários mínimos, chega – se a cerca de 90% das famílias em situação de déficit habitacional no Distrito Federal.

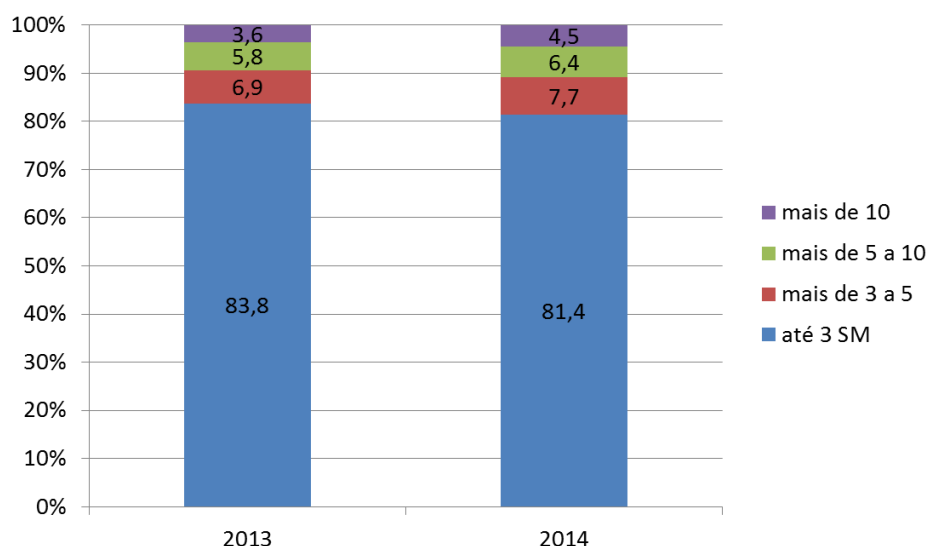


Gráfico 3: distribuição percentual do déficit habitacional urbano por faixa de renda média familiar mensal no Distrito Federal. **Fonte:** FPJ. 2016

Os dados apresentados até então subsidiam a definição de critérios para a proposição de ZEIS para provimento de novas áreas habitacionais no Distrito Federal. O instrumento, por si só, em sua origem, evoca o direito de acesso à cidade e aos serviços proporcionados, no meio urbano, pelas populações vulneráveis. Soma-se a esse argumento, a demanda decorrente do déficit habitacional no DF, e nela, a preponderância de famílias com renda até três salários mínimos.

No entanto, a fim de instrumentalizar a análise proposta neste estudo, torna-se necessário ainda abordar a demanda regionalizada de inscritos na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB.

Conforme dados fornecidos por essa Companhia, a demanda total por unidades habitacionais, até o ano de 2016, é de **186.169** inscritos. Desses, a maior concentração encontra-se na Unidade de Planejamento Territorial - UPT Oeste, referente às Regiões Administrativas de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia e Brazlândia, onde totalizam 56.655 inscrições, o equivalente a 30% da demanda. Em sequência, apresenta-se a UPT Central (Plano Piloto, Sudoeste/Octogonal, Cruzeiro e Candangolândia), com 36.075 inscritos (19%), e a UPT Sul, com 29.183 inscritos



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

(16%). Nas Unidades de Planejamento Norte (Sobradinho, Sobradinho II e Planaltina), Leste (Paranoá, Itapoã, São Sebastião e Jardim Botânico) e Adjacente 2 (Guará, Núcleo Bandeirante, Riacho Fundo, Águas Claras, Vicente Pires, SAI e Estrutural), a demanda encontra-se equilibrada, entre 11 e 12 %, com o total de 62.168 inscritos. Segue o gráfico 4, com a distribuição absoluta e relativa da demanda de inscritos na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB, por Unidade de Planejamento Territorial.

DEMANDA REGIONALIZADA CODHAB

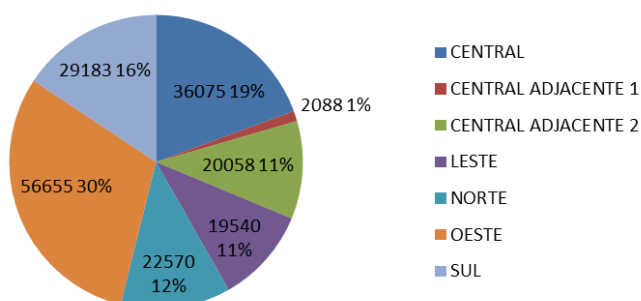


Gráfico 4: distribuição absoluta e relativa da demanda de inscritos na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB, por Unidade de Planejamento Territorial. **Fonte:** CODHAB. 2016.

Os dados fornecidos pela CODHAB permitem ainda verificar que, em todas as Unidades de Planejamento Territorial, a proporção de inscritos individuais - entre 78% e 86% - é significativamente maior que os inscritos por entidades - entre 14% e 22 % (gráfico 5). Observa-se que tal demanda se contrapõe à proporção de atendimento à lista da CODHAB, estabelecida pelo artigo 5º, da Lei nº 3.877/2006 – que dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal. De acordo com o dispositivo, a oferta de lotes de interesse social por essa companhia deve seguir a relação 40% para entidades, 40% para inscritos individuais e 20% para os demais programas habitacionais de interesse social, o que difere da necessidade atual de atendimento.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

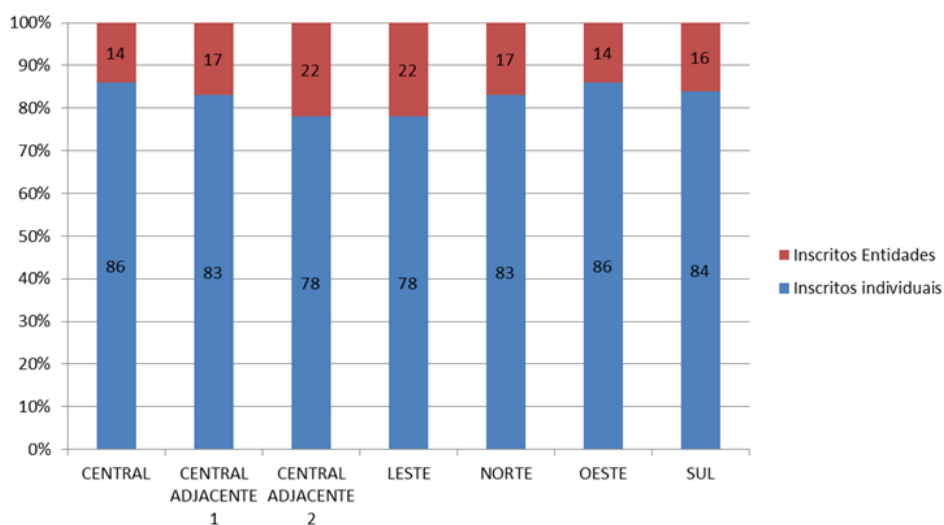
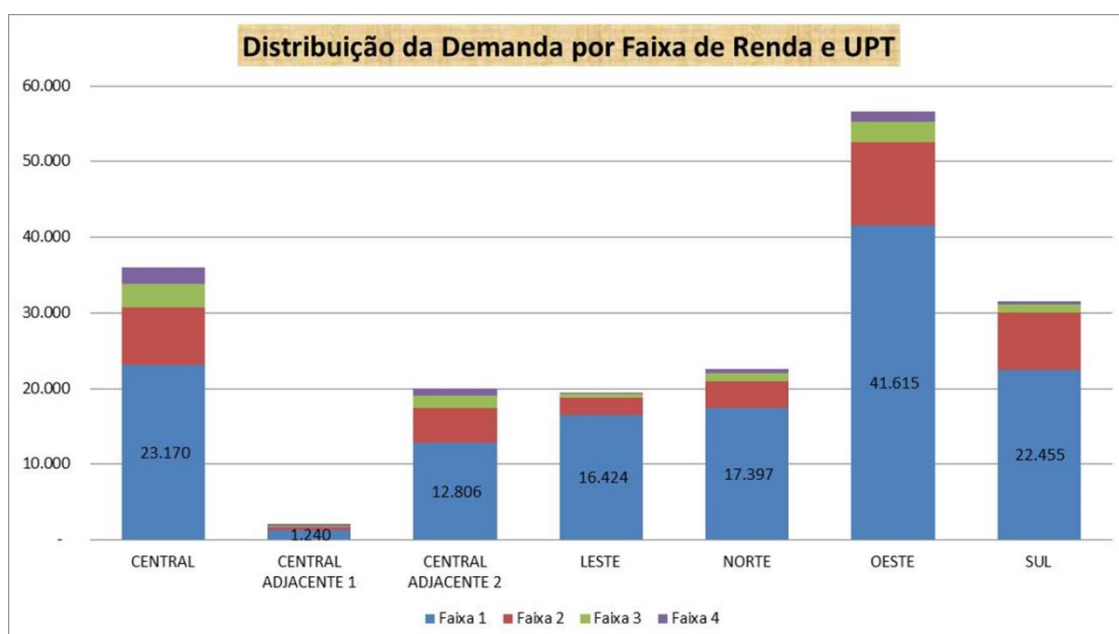


Gráfico 5: proporção entre inscritos individuais e por entidades, por Unidade de Planejamento Territorial. **Fonte:** CODHAB. 2016.

Outro ponto relevante a ser considerado é a distribuição da demanda de inscritos por faixa de renda e Unidade de Planejamento Territorial, conforme demonstrado no gráfico 6. Coerente com os dados apresentados no gráfico 3 - distribuição percentual do déficit habitacional urbano por faixa de renda média familiar mensal no Distrito Federal -, observa-se também a predominância de famílias, na faixa de renda até três salários mínimos, totalizando 135.107 mil inscritos – 72,5% da demanda. Ressalta-se que a predominância dessa faixa de renda se repete em todas as Unidades de Planejamento Territorial.





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Gráfico 6: proporção entre inscritos individuais e por entidades, por Unidade de Planejamento Territorial. **Fonte:** CODHAB. 2016.

Corroborar-se assim, tanto pela análise do déficit habitacional no Distrito Federal, quanto pela tipificação dos inscritos na CODHAB, significativa demanda de famílias com rendimento até três salários mínimos.

Essa faixa de renda, na criação, desenvolvimento e implantação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS para provimento de novas áreas habitacionais, deve ser priorizada e entendida como a justificativa para a utilização desse instrumento.

No entanto, para o bom encadeamento da análise pretendida, torna-se necessária a consolidação do conceito de Zonas Especiais de Interesse Social para provimento de novas áreas habitacionais e sua diferenciação em relação às Zonas Especiais de Interesse Social de Regularização de ocupações pré-existentes.



4. ZEIS DE INTERESSE SOCIAL PARA PROVIMENTO DE NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS E PRINCÍPIOS NORTEADORES PARA A SUA IMPLANTAÇÃO

As Zonas Especiais de Interesse Social de áreas vazias ou subutilizadas enquadram-se como o objeto do presente estudo, o qual pretende analisar a aplicação do instrumento ZEIS em novas áreas para provimento habitacional. Sua utilização no território do Distrito Federal, por sua vez, deve seguir princípios inerentes para a sua formação.

A origem do Instrumento ZEIS é a inclusão de população de menor renda no direito à cidade e à terra urbanizada. Os empreendimentos devem estar voltados de fato às rendas mais baixas e devem ser escolhidos partindo do diagnóstico das necessidades habitacionais, estratificadas por faixa de renda. Assim, é fundamental demonstrar a coerência entre demanda regionalizada, déficit, vulnerabilidade social e atendimento previsto para as faixas de renda (MINISTÉRIO CIDADES, 2009).

Em 2016, foi lançado o Habita Brasília, Programa para a Política Habitacional do Distrito Federal (Decreto nº 37.438, de 24 de junho de 2016). Ele apoia-se em três grandes eixos: o provimento habitacional, a regularização fundiária urbana e o combate à grilagem. O Governo, ao lançar este programa habitacional, busca ações interligadas entre o processo de oferta habitacional e a regularização fundiária.

Na implantação de ZEIS para provimento de novas áreas habitacionais, entende-se que devem ser seguidas as diretrizes elencadas pelo Programa Habita Brasília, conforme o decreto supracitado. O Decreto que instituiu o Habita Brasília recomenda que se priorize a implantação de moradias próximas aos centros de emprego indicados no PDOT e no Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE, esse último, em processo de finalização e com forte viés de diversificação produtiva para a redução das desigualdades sociais.

As ZEIS devem também possuir infraestrutura, ser acessíveis aos serviços e equipamentos públicos. Por isso recomenda-se a análise da inserção urbana do empreendimento.

Deve-se ainda observar a diretiva do Habita Brasília de promoção de formas de acesso à moradia digna, compatíveis com a demanda por faixa de renda. Com base



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

nessas informações, o principal atendimento nas áreas estudadas deve ser de famílias de baixa renda, com rendimento equivalente a até 3 salários mínimos.

São atribuições do Grupo Técnico Executivo – GTE, criado no âmbito do Decreto 37.438/2016, levantar áreas com vocação para a produção de habitação de interesse social e definir critérios para a escolha de áreas que obedeçam a capacidade de suporte ambiental e hídrico.

Observados tais princípios, segue-se à análise do marco legal relacionado à aplicação do instrumento no Distrito Federal, com enfoque na proposição de novas áreas habitacionais.

5. MARCO LEGAL APLICADO

Após a Constituição Federal (CF) de 1988, muito se avançou no que se refere à definição de princípios, diretrizes e instrumentos a serem aplicados para a promoção da habitação social no Brasil. O art.5º da Constituição Federal definiu a necessidade que toda propriedade cumpra sua função social, e no art. 6º a moradia digna é reconhecida como um direito social fundamental.

O Estatuto da Cidade, no art.4º, alínea f, também destaca, como instrumento de Política Urbana a ser aplicado, a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). As ZEIS devem ser instituídas por lei municipal, que pode ser a lei que institui o Plano Diretor, ou por lei municipal ou distrital específica de igual hierarquia da lei que disciplina o uso do solo. A Lei deve conter os perímetros das áreas, as diretrizes para o estabelecimento das normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificação, e os institutos jurídicos que poderão ser utilizados para a titulação das áreas declaradas de habitação de interesse social para a população beneficiária.

A Lei Federal nº 11.977, de 2009, inciso V, art. 47 definiu ZEIS como um zoneamento específico de área urbana destinado predominantemente à habitação de baixa renda, conforme destacado a seguir:

“ Art.47 - V – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo”.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

O Plano Diretor Territorial do DF (PDOT/2009) definiu 24 Áreas Especiais de Interesse Social, correspondendo a Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, voltadas à formulação de programas de habitação social (§ 1º, Art.135 e Mapa 01 – Estratégia de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais no Distrito Federal). Em geral, são grandes extensões de terras, podendo ou não estarem lindeira a áreas já consolidadas.

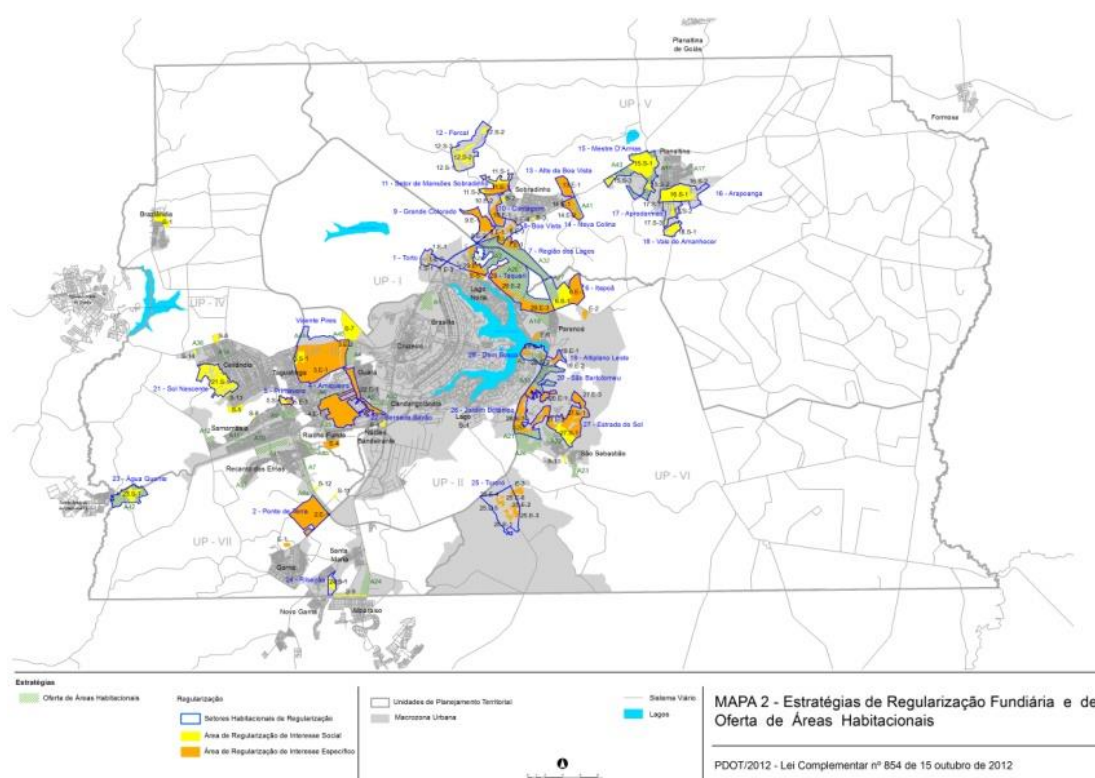


Figura 2: Áreas definidas nas Estratégias de Regularização Fundiária (PDOT) e de Oferta de Áreas Habitacionais no DF. **Fonte:** PDOT.2009.

O Plano de Ordenamento Territorial (PDOT/2009) estabelece três situações para a proposição de Zonas Especiais de Interesse Social destinadas à oferta de novas áreas habitacionais (ZEIS de vazios):

- (i) Segundo o § 1º, art. 135 - quando objetivamente expressas como Zonas Especiais de Interesse Social, dentre as áreas componentes da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais;
- (ii) De acordo com o § 2º, art. 135 - quando componentes da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais e declaradas como Zona Especial de Interesse Social;



(iii) Conforme § 3º, art. 43 – podem ser criadas novas ZEIS quando propostas por lei específica.

Neste trabalho, além do estudo das áreas de ZEIS citadas pelo PDOT, serão estudadas ainda as áreas do Programa Habita Brasília. Para tanto, faz-se necessária a caracterização das áreas para posterior avaliação da sua utilização como Zona Específica de Interesse Social.

6. ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL: CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS PREVISTAS NO PDOT E NO PROGRAMA HABITA BRASÍLIA

Algumas áreas foram descritas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, como disponíveis para a implantação de ZEIS destinadas ao provimento de novas áreas habitacionais. A elas foram somadas as áreas destinadas pela TERRACAP ao Programa Habita Brasília, a fim de analisar a relação entre o potencial de provimento habitacional dessas áreas e o déficit habitacional e a demanda de inscritos na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB.

O estudo foi subdividido em três grupos de áreas para criação de novas áreas habitacionais de interesse social:

- a) ZEIS para novas áreas habitacionais constantes no PDOT;
- b) ZEIS para novas áreas habitacionais indicadas pelo Programa Habita Brasília - Áreas Habita Brasília e
- c) ZEIS para novas áreas habitacionais constantes no PDOT e no Programa Habita Brasília – PDOT E ZEIS Áreas Habita Brasília.

6.1. ZEIS PARA NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT

Dentre as áreas descritas no PDOT para novas áreas habitacionais foram selecionadas para estudo apenas aquelas que não estão ocupadas. São elas:

- Áreas livres QNJ – RAIII -
- Áreas Livres Água Quente – RAXV
- Áreas Livres Nova Colina – RA V
- Área DER – RA V



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

- Área Livres Mestre D´armas (Grotão) - RA VI;
- Cana do Reino – Área 1 - RA XXX;
- Cana do Reino – Área 2 - RA XXX;
- Qd 9,11,13, 15 – RA XVII;
- Vargem da Benção Qd.117 e 118 – RA XV;
- QNR 06 – RA IX;
- Etapa 3 Riacho Fundo II – RA XXI;
- Vargem da Benção - RA XVI; e
- Setor Meireles - RA XIII.

6.2. ZEIS – ÁREAS HABITA BRASÍLIA

As áreas abaixo foram destinadas pela TERRACAP para o Programa Habita Brasília para provimento habitacional, e se encontram todas livres. São elas:

- QNL Taguatinga – RA III;
- Residencial Sobradinho – RA XXVI;
- Vargem da Benção – RA XV;
- Bonsucesso – RA XIV;
- Subcentro Recanto as Emas – RA XV;
- Quadras 100 ímpares – RA XII;
- Residencial Pipiripau – RA VI;
- Centro Urbano Recanto das Emas – RA XV;
- Residencial Grotão – RA VI; e
- Quadras 19 e 20 de Sobradinho – RAV.

6.3. ZEIS PARA NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT e ZEIS ÁREAS HABITA BRASÍLIA

- Nacional – RA XIV;
- 4º Etapa Riacho Fundo II – RA XXI;
- Itapoã Parque – RA VI;
- Crixá – RA XIV;



7. ANÁLISE COMPARATIVA DAS ZEIS

7.1. ANÁLISE COMPARATIVA DAS ZEIS EM RELAÇÃO À POPULAÇÃO ESTIMADA A SER ATENDIDA

Conforme o método adotado e descrito no item 3 do presente trabalho, a partir das áreas descritas no PDOT e das ofertadas pela TERRACAP para o Programa Habita Brasília, foram excluídas da análise as áreas já ocupadas.

Com relação às áreas livres foram consideradas a presença ou não de Diretrizes, Memorial Descritivo - MDE, Projeto de Parcelamento Urbano - URB e a existência ou não de estudos. Para aquelas que já existem estudos, foram utilizados os dados encontrados, levando em apreço o número de Unidades Habitacionais – UH e a população estimada para a área do projeto. Já para aquelas sem os dados disponíveis, foram utilizados para cálculo da população estimada e para o número de UH os dados existentes no PDOT.

Levando em consideração o levantamento dos dados obtidos, tem-se:

- ZEIS PARA NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT: áreas com potencial para atender cerca de 85.947 famílias;
- ZEIS – ÁREAS HABITA BRASÍLIA: áreas com potencial para atender cerca de 21.286 famílias;
- ZEIS PARA NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT e ZEIS ÁREAS HABITA BRASÍLIA: áreas com potencial para atender cerca de 19.104 famílias.

Analisando a capacidade de atendimento das ZEIS disponíveis para provimento de novas áreas habitacionais, conforme Tabela 1, conclui-se que, nas ZEIS para novas áreas habitacionais do PDOT não implantadas, é possível atender aproximadamente 105.051 famílias. E ainda, se forem consideradas as novas áreas propostas pelo Habita Brasília é possível atender mais 25.793 famílias, perfazendo um total de **130.844 famílias passíveis de atendimento**.

Levando-se em consideração o déficit habitacional do DF, que é da ordem de 117.710 famílias (dados de 2014), e que a demanda por unidades habitacionais dos inscritos na CODHAB é de 186.169 até o ano de 2016, observa-se que o potencial de provimento habitacional dessas áreas é passível de atender apenas cerca de 70% dos inscritos.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

ZONA ESPECÍFICA DE INTERESSE SOCIAL -ZEIS				
ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL DO PDOT - NÃO IMPLANTADAS				
ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL	ÁREAS IMPLANTADAS	SITUAÇÃO ATUAL PROJETO PREVISTO OU DIRETRIZES	UNID. HABIT.	POPULAÇÃO ESTIMADA
VIII - Etapas 3 e 4 do Riacho Fundo II, na Região Administrativa do Riacho Fundo II	NÃO	Etapa 3 - Área parcialmente ocupada. MDE 67/99 e URB 67/99 que complementa as URBs 53/98, URB 169/93 e URB 53/98. Área parcelável de 148 há. Pelo PDOT atende a 21.592hab com um total de 2168 lotes. Etapa 4 - Área já implantada	625	2375
XXIV - Setor Meireles, na Região Administrativa de Santa Maria	NÃO	DIUR 08/2011. Está em fase de Revisão de Diretrizes. Densidade, segundo o PDOT de 50 a 150 hab/m2. Área de 196,33ha. CÁLCULO POPULAÇÃO PELO PDOT.	8900	29400
XXXIV ou XXXVIII - Área do DER na Região Administrativa de Sobradinho;	NÃO	DIUR 06/2011 - Regiões do Lago. Ver DODF 17out 12 e DODF 9out 2009. Densidade, segundo o PDOT de 50 a 150 hab/m2. Área de 158,63ha. CÁLCULO POPULAÇÃO PELO PDOT.	7209	23790
XXXVI - QNR 06, na Região Administrativa de Ceilândia	NÃO	Não consta no Mapa da Ceilândia. Sem diretrizes. Área de 28,58ha. Densidade, segundo o PDOT de 50 a 150 hab/ha.	1299	4287
XXXVII - Quadras 117 e 118 na Região Administrativa do Recanto das Emas	NÃO	Segundo a CODHAB já tem Projeto aprovado. Está em fase de contratação com a caixa	530	2014
XXXI - Vargem da Bênção, na Região Administrativa do Recanto das Emas	NÃO	Diretrizes Urbanísticas DIUR 03/2016. Tem projeto, existiu um edital que foi encerrado sem obra. Densidade, segundo o PDOT de 50 a 150 hab/ha. Área de 263,02ha. CÁLCULO POPULAÇÃO PELO PDOT.	11955	39453
XLIV - Cana do Reino – Área 1	NÃO	Diretrizes de Vicente Pires. DIUR 02/2015. Densidade, segundo o PDOT de 50 a 150 hab/ha. Área de 93,73ha. CÁLCULO POPULAÇÃO PELO PDOT.	4260	14059
XLV - Cana do Reino – Área 2.	NÃO	Diretrizes de Vicente Pires. DIUR 02/2015. Densidade, segundo o PDOT de 50 a 150 hab/ha. Área de 226,71ha. CÁLCULO POPULAÇÃO PELO PDOT.	10304	34006
XIII - áreas livres nas extremidades e entre os conjuntos das Quadras QNJ, na Região Administrativa de Taguatinga	NÃO	Não existe projeto. Área total de 24,05ha. Densidade, segundo o PDOT de 50 a 150 hab/ha.	1083	3607
XXXV - Quadras 9, 11, 13 e 15 da Região Administrativa do Riacho Fundo I	NÃO	Área dentro da cavalaria. Está parado o projeto. Área de 8,08ha. Densidade, segundo o PDOT de 15 a 50 hab/ha.	122	404



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Mestre D'ármas (Grotão)		Densidade, segundo PDOT de 50 a 150 hab/ha. Cálculo pop. pelo PDOT. Área de 534,16ha.	21085	80124
Água Quente		Área de 371,78ha.	14675	55767
Nova Colina		Área 98,89 ha.	3900	14833
		SUB TOTAL (A)	85947	304119
ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL DO PDOT NO HABITA BRASÍLIA - NÃO IMPLANTADAS				
ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL	ÁREAS IMPLANTADAS	SITUAÇÃO ATUAL PROJETO PREVISTO OU DIRETRIZES	UNIDADES HABIT.	POPULAÇÃO ESTIMADA
4º Etapa Riacho Fundo II	Não	CODHAB. Parte Implantada. A CODHAB está colocando só iluminação e calçada. Não tem nada previsto.	0	0
Itapoã Parque	Não	CODHAB. Diretrizes antigas tem que ver se será revalidada. Segundo a CODHAB já tem projeto aprovado e está em fase de contratação. Obras não iniciadas.	12112	46025
Crixá	Não	CODHAB - em desenvolvimento. MDE 114/09 e URB 137/10. Segundo a CODHAB está em fase de elaboração de estudo ambiental e projeto urbanístico.	3120	11856
Nacional	Não	CODHAB - em desenvolvimento. MDE 114/09 e URB 137/10. Segundo a CODHAB está em fase de elaboração de estudo ambiental e projeto urbanístico.	3872	14714
		SUB TOTAL (B)	19104	72595
ÁREAS DO HABITA BRASÍLIA				
ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL	ÁREAS IMPLANTADAS	SITUAÇÃO ATUAL PROJETO PREVISTO OU DIRETRIZES	UNIDADES HABIT.	POP. ESTIMADA
Quadras QNL 1,3,5,9,11,13,15 de Taguatinga	Não	TERRACAP. Área 9,11 ha. Requer Diretrizes Urbanísticas.	4507	1366
Núcleo Residencial de Sobradinho	Não	TERRACAP. Área de 136,49ha. Possui DIUR.	4000	13200
Núcleo Residencial Vargem da Bênção	Não	TERRACAP. Área de 95,33ha. DIUR 03/2016.	2800	9240
Núcleo Residencial Bonsucesso	Não	TERRACAP. Área de 33,73ha. Diretriz Urbanística solicitada São Sebastião.	1000	3300
Subcentro Recanto das Emas	Não	TERRACAP. Área de projeto de 19,53ha. Densidade, segundo o PDOT de 50 a 150 hab/ha. CÁLCULO POPULAÇÃO PELO PDOT.	887	2929



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Quadras 100 ímpares - Samambaia	Não	TERRACAP. Aguardando análise e aprovação do Projeto de Urbanismo por parte da SEGETH. Segundo Projeto realizado pela SEGETH a área de 49ha vai atender uma população de 11.981 habitantes.	3473	11981
Residencial Pipiripau	Não	TERRACAP. Área de 58,08ha. Diretriz Urbanística solicitada	1700	5610
Centro Urbano Recanto das Emas	Não	TERRACAP. Área 27,41 há. Confirmar DIUR. Tem Projeto urbanístico na SEGETH.	1300	4290
Residencial Grotão	Não	TERRACAP. Área 134,7ha. DIUR 05/2016 Mestre D'armas	4041	13335
Quadras 19 e 20 de Sobradinho	Não	TERRACAP. Área 69,5ha. Requer Diretrizes Urbanísticas.	2085	6880
SUB TOTAL (C)			25793	72131
TOTAL (A+B)			105051	346668
TOTAL (A+B+C)			130844	448845

Tabela 1: Quantitativo de famílias e de população a ser atendida nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS do PDOT não implantadas e nas áreas propostas pelo Programa Habita Brasília. **Fonte:** DIHAB.

7.2. ANÁLISE COMPARATIVA DAS ÁREAS ESTUDADAS EM RELAÇÃO À CONECTIVIDADE ENTRE OS TECIDOS URBANOS

Com enfoque no potencial de acesso à cidade e aos serviços por ela proporcionados, e considerando uma visão macro do entorno das poligonais destinadas às ZEIS, foi analisada a relação da conectividade entre os tecidos urbanos. Nessa análise, é levado em consideração a proximidade com o tecido urbano já existente, a presença de infraestrutura e a proximidade de centralidades locais.

As áreas foram analisadas com base nos parâmetros acima descritos e definidas como:

- a)  Áreas segregadas;
- b)  Áreas significativamente segregadas
- c)  Áreas significativamente integradas;
- d)  Áreas integradas.

7.2.1. ZEIS PARA NOVAS ÁREAS HABITACIONAIS – PDOT



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

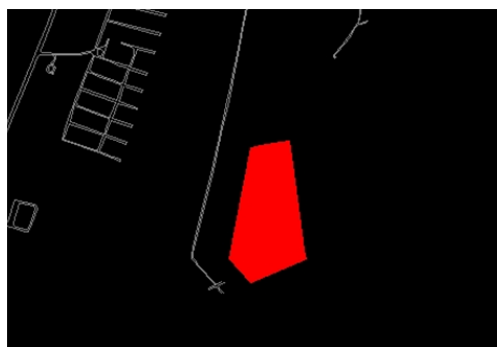
Conforme os quadros 1 a 4, nas ZEIS para Novas Áreas Habitacionais – PDOT, observam-se seis áreas segregadas, cinco áreas significativamente segregadas, cinco áreas significativamente integradas e uma área integrada, apenas. A segregação dificulta o acesso a serviços básicos à população, como infraestrutura de transporte e abastecimento, e rede de serviços públicos, como educação e saúde, além de não oferecer condições ideais para o exercício da atividade econômica e melhoria da economia local.

ÁREAS SEGREGADAS

ÁREA DO DER – RA V



CANA DO REINO 1 – RA XXX



SETOR MEIRELES – RA XIII

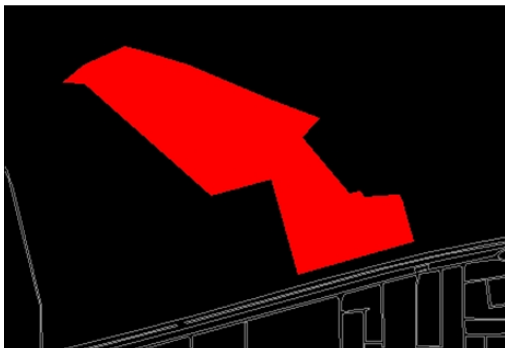


VARGEM DA BENÇÃO – RA XV





CANA DO REINO ÁREA 2 – RA XXX



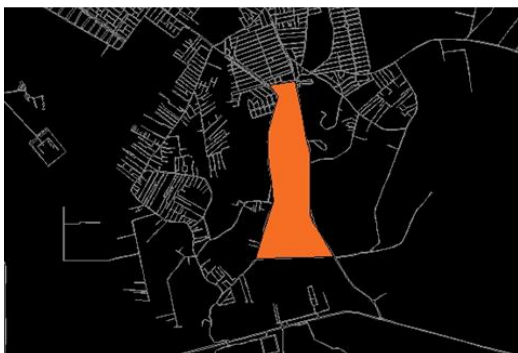
ETAPA 3 RIACHO FUNDO II – RA XXI



Quadro 1: Caracterização das áreas de ZEIS - PDOT. **Fonte:** DIHAB. 2016.

ÁREAS SIGNIFICATIVAMENTE SEGREGADAS

CRIXÁ – RA XIV



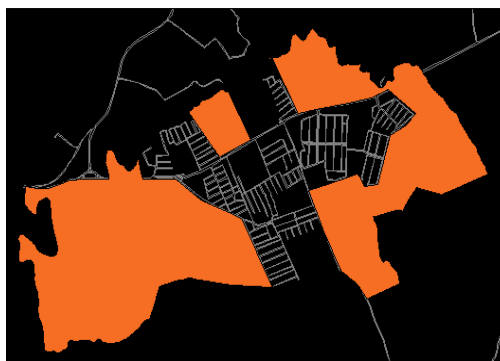
SETOR NACIONAL – RA XIV



EXPANSÃO ITAPOÃ - XXVIII



AGUA QUENTE - RA XV



Á. LIVRES MESTRE D'ARMAS



Quadro 2: Caracterização das áreas de ZEIS - PDOT. **Fonte:** DIHAB. 2016.

ÁREAS SIGNIFICATIVAMENTE INTEGRADAS

ETAPA 4 RIACHO FUNDO II - XXI



QD 117 E 118 RECANTO DAS EMAS



Á. LIVRES NOVA COLINA – RA V



Quadro 3: Caracterização das áreas de ZEIS - PDOT. **Fonte:** DIHAB. 2016.



ÁREA INTEGRADA

ÁREAS LIVRES QNJ – RA III



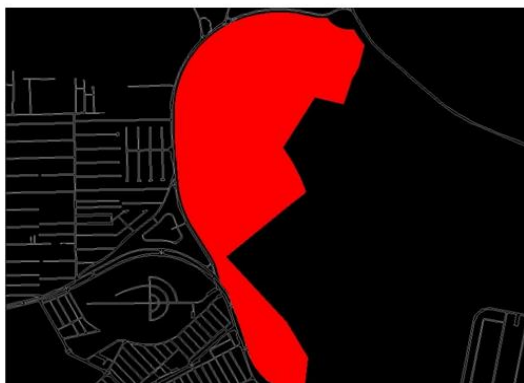
Quadro 4: Caracterização das áreas de ZEIS - PDOT. **Fonte:** DIHAB. 2016.

7.2.2. ZEIS – ÁREAS HABITA BRASÍLIA

Quando as áreas propostas pelo Habita Brasília são analisadas na esfera da conectividade, observa-se uma mudança positiva quanto à integração das áreas ofertadas em comparação às ZEIS de provimento habitacional no PDOT. A partir do estudo do tecido urbano, constata-se que apenas duas áreas são segregadas, em oposição à três áreas significativamente integradas e cinco áreas integradas no PDOT.

ÁREAS SEGREGADAS

RESIDENCIAL SOBRADINHO – RA III



RESIDENCIAL GROTÃO - VI



Quadro 5: Caracterização das áreas do Programa Habita Brasília. **Fonte:** DIHAB. 2016.



ÁREAS SIGNIFICATIVAMENTE INTEGRADAS

VARGEM DA BENÇÃO – RAXV



BONSUCESSO – RA XIV



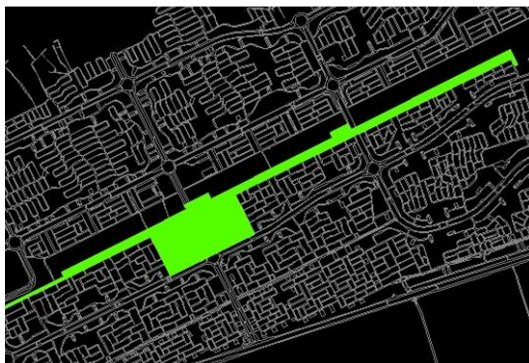
QD 19 E 20 DE SOBRADINHO – RA V



Quadro 6: Caracterização das áreas do Programa Habita Brasília. **Fonte:** DIHAB, 2016.

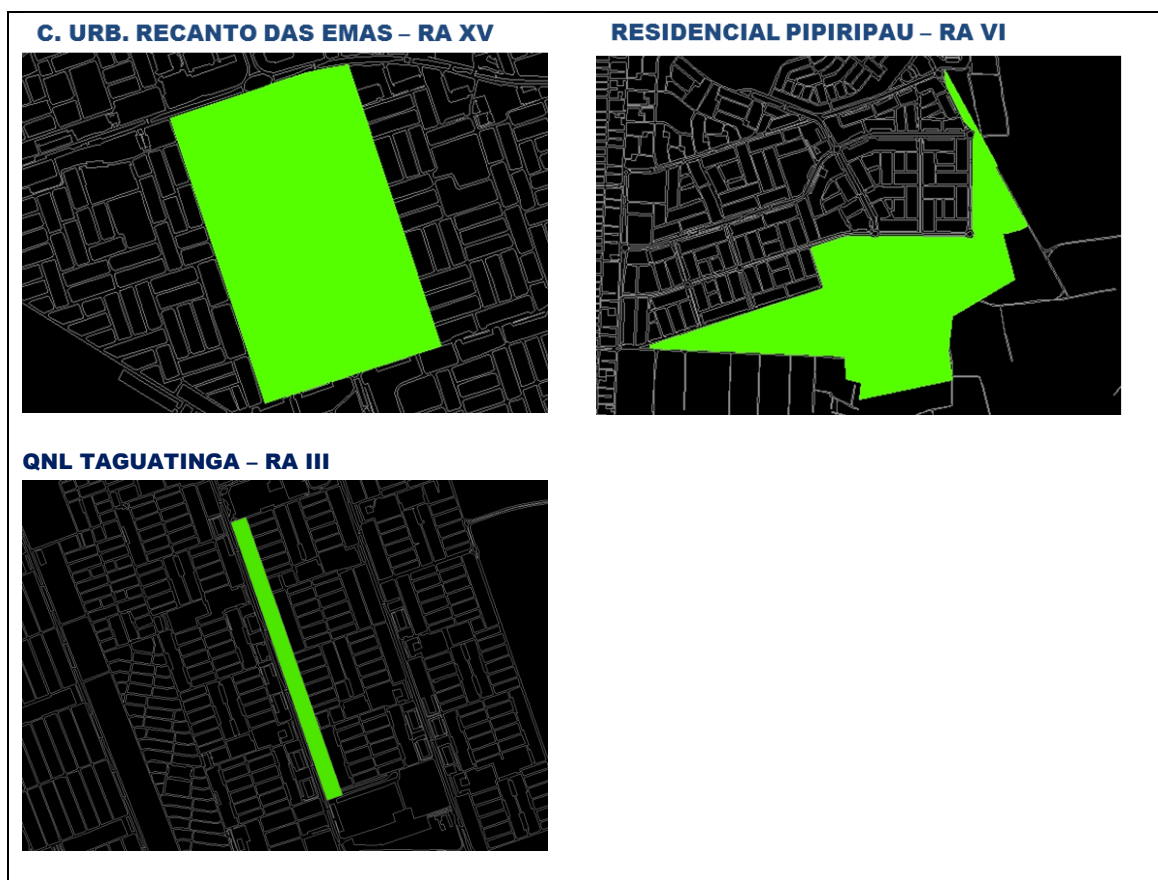
ÁREAS INTEGRADAS

QUADRAS 100 ÍMPARES – RA XII



SUBC. RECANTO DAS EMAS – RA XV





Quadro 7: Caracterização das áreas do Programa Habita Brasília. **Fonte:** DIHAB. 2016.

A preocupação quanto à conectividade das áreas é essencial para o combate à exclusão social por meio da morfologia urbana. Uma área habitacional bem inserida no tecido urbano tem mais acesso a serviços básicos comunitários e à infraestrutura, permitindo melhores condições sociais e econômicas à população ali inserida.

7.3. CONSIDERAÇÕES EM RELAÇÃO À CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS ESTUDADAS

Com a análise comparativa das áreas estudadas em relação à população estimada a ser atendida e a conectividade entre os tecidos urbanos foram traçadas as seguintes considerações:

- As ZEIS para novas áreas habitacionais constantes do PDOT com projetos ou diretrizes somando-se às Áreas do Habita Brasília são capazes de **atender a 47% da demanda da lista da CODHAB**, o correspondente a **88.680 famílias**.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

- O estoque total de áreas previstas no PDOT (áreas com e sem projetos ou diretrizes), juntamente com as áreas do Habita Brasília podem vir a atender no máximo 70% da demanda Habitacional da lista da CODHAB, o correspondente a **130.844 famílias**.
- No geral, as áreas do Habita Brasília aparentam melhor conectividade na malha urbana do que as ZEIS para Novas Áreas Habitacionais constantes do PDOT;
- Nas áreas com melhor conectividade, deve ser priorizada a inserção da população de menor renda, respeitadas as diretrizes do ZEE de diversificação produtiva e os condicionantes ambientais.

Com base nos dados acima, por proporcionarem melhor inserção na malha urbana, foram selecionadas as Áreas do Habita Brasília para uma análise mais detalhada com o objetivo de elencar, dentre todas as áreas estudadas, as mais estratégicas para a aplicação do instrumento ZEIS.

Portanto, conforme a metodologia adotada, são 10 (dez) as áreas indicadas como ZEIS de Provisão Habitacional de Interesse Social:

- (I) Quadras QNL 1,3,5,9,11,13,15, Região Administrativa de Taguatinga – RA III;
- (II) Quadras 18, 19 e 20, Região Administrativa de Sobradinho – RA V;
- (III) Residencial Sobradinho, Região Administrativa de Sobradinho – RA V;
- (IV) Residencial Grotão, Região Administrativa de Planaltina – RA VI;
- (V) Residencial Pipiripau, Região Administrativa de Planaltina – RA VI;
- (VI) Quadras 100 Ímpares, Região Administrativa de Samambaia – RA XII;
- (VII) Residencial Bonsucesso, Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV;
- (VIII) Centro Urbano, Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV;
- (IX) Subcentro Urbano 400/600, Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV; e
- (X) Residencial Tamanduá, Região Administrativa do Recanto das Emas – RA XV.



8. ANÁLISE DO DÉFICIT REGIONALIZADO POR ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL

A fim de estudar a relação entre déficit habitacional e as áreas elencadas por este estudo, agrupou-se a análise por Unidade de Planejamento Territorial. São assim definidas as características do déficit e seus componentes, por Unidades de Planejamento Territorial – UPT, para então se desenvolver uma abordagem mais detalhada para cada ZEIS proposta.

Além disso, foram analisadas apenas as seguintes UPT's, nas quais foram elencadas áreas para aprofundamento da análise: Oeste (Taguatinga, Ceilândia, Samambaia e Brazlândia); Sul (Gama, Recanto das Emas, Santa Maria e Riacho Fundo II); Norte (Sobradinho, Sobradinho II, Fercal e Planaltina) e Leste (Paranoá, Itapoã, São Sebastião e Jardim Botânico).

8.1. UNIDADE DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL OESTE

A Unidade de Planejamento Territorial Oeste destaca-se dentre as demais abordadas por este estudo por apresentar elevada concentração de domicílios em situação de déficit, em três dos quatro componentes do índice.

De acordo com Barata e Marguti (2015) o **déficit absoluto por coabitação** na UPT Oeste chega a **12.802 domicílios**. As Regiões Administrativas de Taguatinga e Ceilândia se encontram dentre as seis com maior concentração do índice. Cabe destaque à Região Administrativa de Ceilândia, na qual o Setor N – Impar, a Expansão do Setor O e a região do Setor de Indústrias figuram dentre as áreas no Distrito Federal com maior proporção de domicílios em situação de coabitação – entre 11% e 18%. Na região do Setor de Indústrias e na Expansão do Setor O, esse componente apresenta-se é expressivo, representando 61% e 80% do déficit nessas localidades.

Já em relação ao **ônus excessivo com aluguel**, o déficit na UPT Oeste alcança **18.028 famílias**. Ceilândia – Setor N e P Sul e Taguatinga - Taguatinga Norte, em especial os Setores J, L e M Norte, se destacam dentre as áreas com maior número de domicílios no Distrito Federal, com ocorrências entre 1.524 e 1.904. Ceilândia ainda figura como a cidade com maior proporção de domicílios nessa categoria de déficit, com destaque às áreas do Setor P Sul, Setor N – Impar, Setor M – Impar e Setor M – Par (BARATA e MARGUTI, 2015).



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Além disso, ao relativizar o déficit por ônus excessivo com aluguel em relação ao total do déficit habitacional, este componente pode representar até 57,2% do total das situações de déficit. A UPT Oeste apresenta 7 das 17 áreas no Distrito Federal com maiores proporções (45,1% a 57,2%), sendo conforme se seguem:

- Em Ceilândia: Setor O, Setor N – Par; Setor M – Par; Setor M – Impar; Setor P Sul.
- Em Samambaia: Quadras 200, 400 e 600 – Pares e Quadras 100, 300 e 500 – Pares.

Em números absolutos de domicílios, **o déficit por adensamento excessivo** é o segundo menor componente do déficit total do DF, correspondendo a apenas 11,94% do total do déficit habitacional, não ultrapassando 5,3 % do total de domicílios.

Nele, a Unidade de Planejamento Territorial Oeste se destaca novamente, com enclaves que chegam a **898 domicílios**. Figuram os Setores N e M – Impar de Ceilândia e as Quadras 200, 400 e 600 – Impares de Samambaia.

A representação do déficit por adensamento excessivo no universo do déficit habitacional do DF chega ao máximo a de 20%. As proporções mais elevadas, variando de 15,1% a 20%, são encontradas em 20 áreas, dentre as quais:

- Quatro encontram-se em Ceilândia: Setor N – Impar; Setor N – Impar; Setor M – Par e Setor N – Par; e
- Uma se encontra em Samambaia: Quadras 200, 400 e 600 – Impares.

Por sua vez, em relação à **precariedade habitacional**, a UPT Oeste, na área urbana, não apresenta índices representativos – são inferiores a 5%, representando **1.325 unidades** em valores absolutos.

8.1.1. ÁREAS DE ESTUDO NA UNIDADE DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL OESTE

9.1.1.1. QUADRAS 100 ÍMPARES – SAMAMBAIA:

A área das Quadras 100 Ímpares de Samambaia encontra-se numa região onde o **déficit absoluto por coabitação** é da ordem de 689 a 1226 famílias. A área também possui grande parte do seu perímetro margeia ao sul uma região com déficit de coabitação entre 1227 a 1764 famílias. (Figura 3).



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

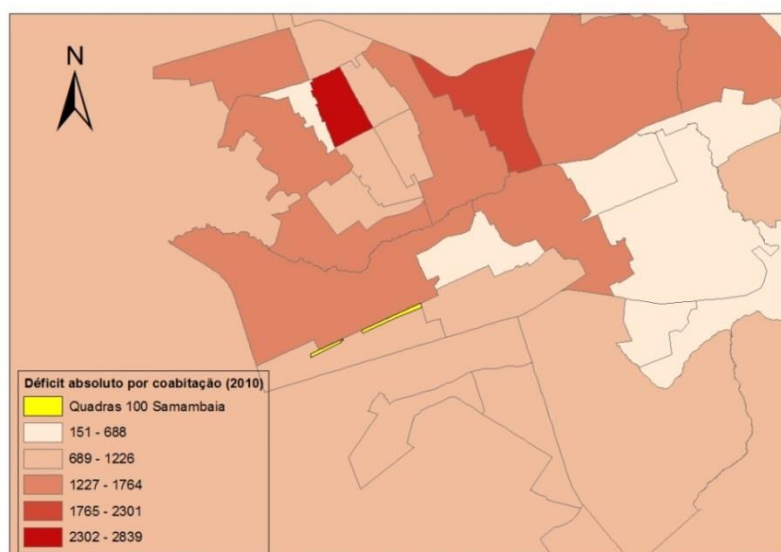


Figura 3: Déficit absoluto por Coabitação nas Quadras 100 - Samambaia. **Fonte:** DIHAB. 2016.

Com relação ao **déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel** as Quadras 100 ímpares de Samambaia apresentam cerca de 763 a 1142 famílias nesta situação. Ela ainda faz divisa com uma área onde, 1143 a 1523 famílias, encontram-se nessa categoria do déficit (Figura 4).

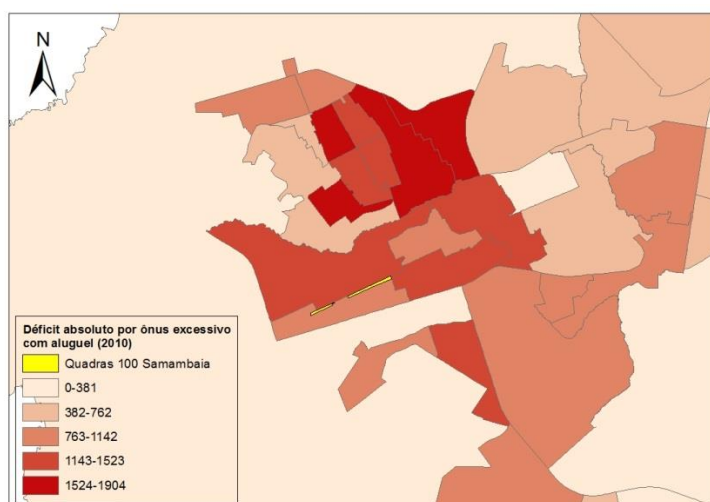


Figura 4: Déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel nas Quadras 100 – Samambaia. **Fonte:** DIHAB. 2016.

O déficit absoluto por **adensamento excessivo** incidente sobre a área encontra-se em uma faixa entre 382 a 762 famílias. Essa área do Programa Habita Brasília margeia uma região com cerca de 540 a 719 famílias, nessa situação. (Figura 5).



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

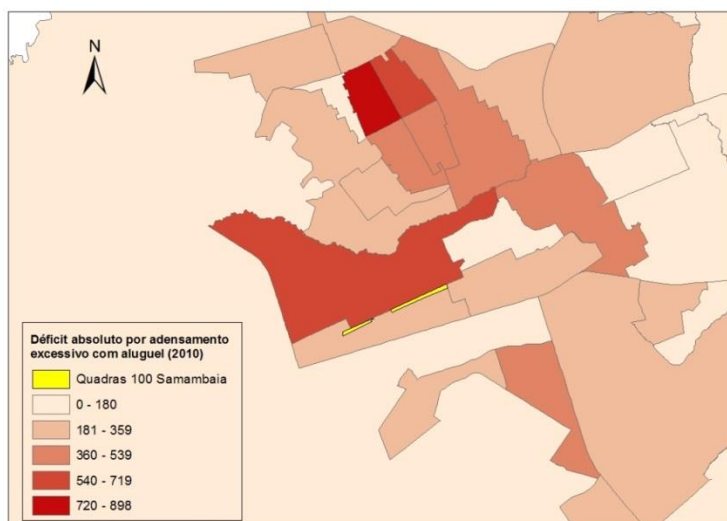


Figura 5: Déficit absoluto por adensamento excessivo com aluguel nas Quadras 100 - Samambaia. **Fonte:** DIHAB. 2016.

Já com relação ao déficit absoluto por **precariedade habitacional** a área das Quadras 100 ímpares de Samambaia possui um baixo déficit com cerca de 0 a 177,68 famílias nessa situação (Figura 6).



Figura 6: Déficit absoluto por Precariedade Habitacional nas Quadras 100 – Samambaia. **Fonte:** DIHAB. 2016.



9.1.1.2. QNL 1,3,5,9,11,13,15 de TAGUATINGA

A área da QNL 1,3,5,9,11,13,15 de Taguatinga encontra-se numa região onde o **déficit absoluto por coabitação** é da ordem de 1227 a 1764 famílias (Figura 7).

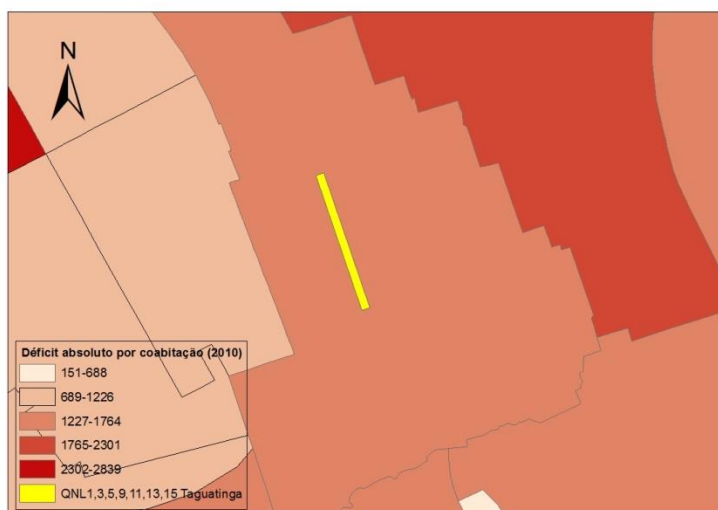


Figura 7: Déficit absoluto por Coabitação na QNL 1,3,5,9,11,13,15 Taguatinga.

Fonte: DIHAB. 2016.

Já o **déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel** na área alcança um intervalo entre 1524 a 1904 famílias (Figura 8).

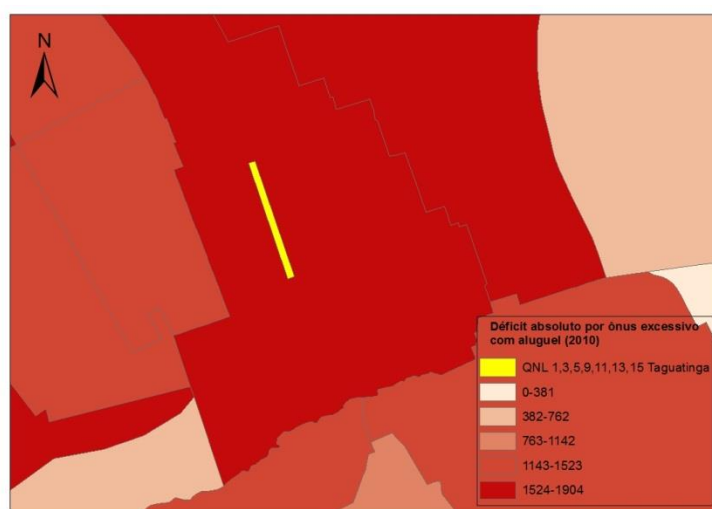


Figura 8: Déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel na QNL 1,3,5,9,11,13,15 Taguatinga. **Fonte:** DIHAB. 2016.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Já em relação ao déficit absoluto por **adensamento excessivo** é possível observar que na área entre 360 a 539 famílias nesta situação. (Figura 9).

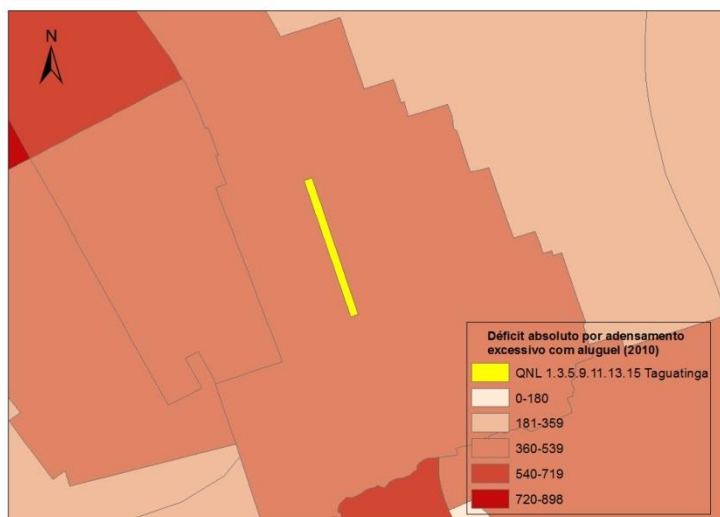


Figura 9: Déficit absoluto por adensamento excessivo na QNL 1,3,5,9,11,13,15 Taguatinga.
Fonte: DIHAB. 2016.

Por sua vez a **precariedade habitacional** não chega a índices significativos, com cerca de 0 a 177,68 nessa situação (Figura 10).

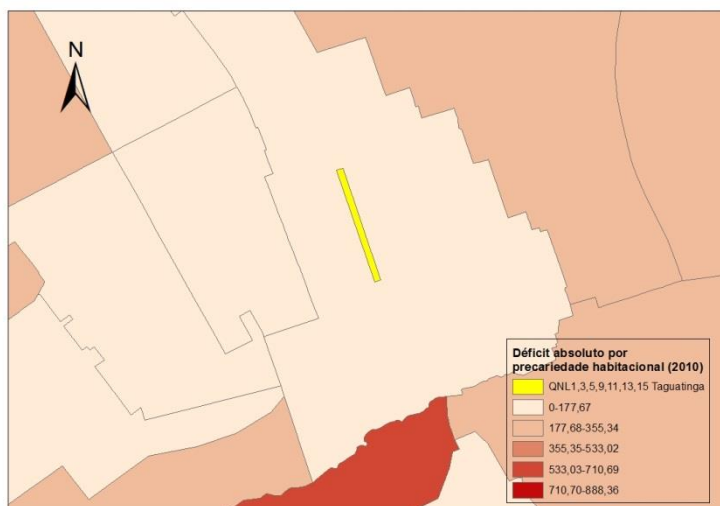


Figura 10: Déficit absoluto por Precariedade Habitacional na QNL 1,3,5,9,11,13,15 Taguatinga.
Fonte: DIHAB. 2016.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Assim, as áreas do Programa Habita Brasília para a Unidade de Planejamento Territorial Oeste incidem sobre áreas de ponderação que representam, acumuladamente, uma demanda por 33.559 unidades habitacionais de interesse social. Tais unidades por sua vez representam 28,5% da demanda total de UPT.

Cabe destaque à QNL 1,3,5,9,11,13,15 Taguatinga, por encontrar-se na área de ponderação de Taguatinga Norte, em especial os Setores J, L e M Norte, uma das quais a categoria de déficit por ônus excessivo com aluguel é mais crítica.

8.2. UNIDADE DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL SUL

O **déficit absoluto por coabitação** na UPT Sul chega a **5.047 domicílios**. As Regiões Administrativas componentes dessa unidade de planejamento territorial não figuram dentre as seis com maior concentração de déficit absoluto por coabitação, embora a demanda por unidades seja significativa: cerca de **15%** dos domicílios do DF nessa categoria (BARATA e MARGUTI, 2015).

Já em relação ao **ônus excessivo com aluguel**, o déficit, em valores absolutos, nessa UPT, estaria em torno de **6.699 unidades**, por volta de 20% em relação ao DF.

As seguintes áreas dessa Unidade de Planejamento Territorial – UPT figuram dentre as com maiores proporções (45,1% a 57,2%) do déficit:

- No Gama: Setores Norte, Sul, Leste, Oeste, Central, Industrial e Ponte de Terra;
- Na parte Oeste de Recanto das Emas.

Em números absolutos de domicílios, o **déficit por adensamento excessivo** nessa UPT não é significativo, seguindo a tendência do Distrito Federal.

Nas seguintes áreas, essa componente do déficit pode chegar entre 15 e 20% do déficit:

- Parte Oeste e Leste de Recanto das Emas e
- Parte Oeste e Leste de Santa Maria.

Por sua vez, em relação à **precariedade habitacional** essa UPT, não apresenta índices representativos.



8.2.1. ÁREAS DE ESTUDO NA UNIDADE DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL SUL

8.2.1.1. RESIDENCIAL TAMANDUÁ – RECANTO DAS EMAS

A área do Residencial Tamanduá no Recanto das Emas incide sobre uma região onde o **déficit absoluto por coabitação** é da ordem de 689 a 1226 famílias (Figura 11).

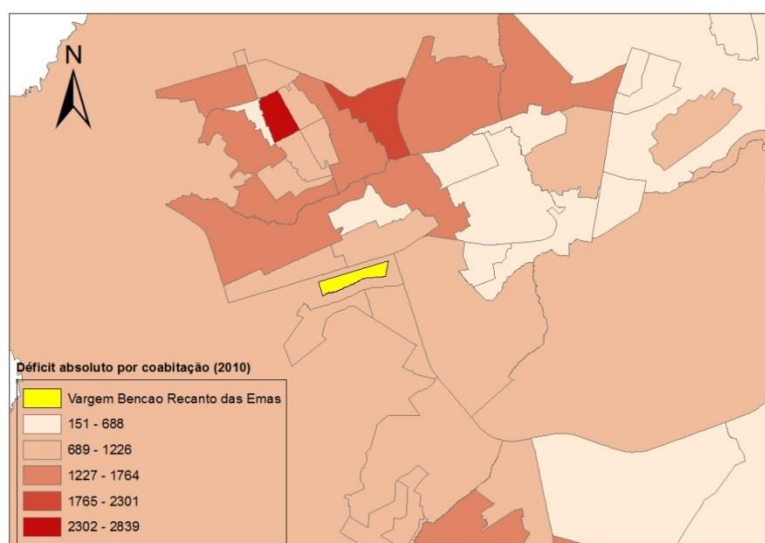
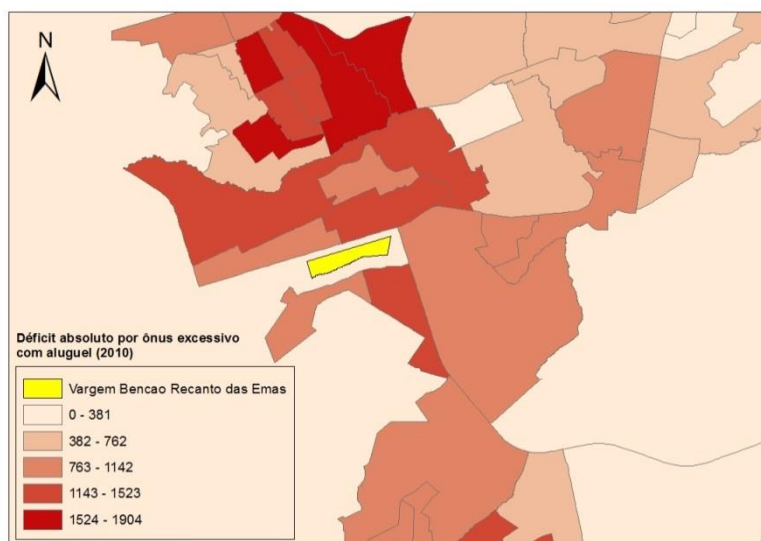


Figura 11: Déficit absoluto por Coabitação no Residencial Tamanduá – Recanto das Emas.
Fonte: DIHAB. 2016.

Já o déficit absoluto por **ônus excessivo com aluguel**, na área do Residencial Tamanduá no Recanto das Emas não é significativo: entre 0 a 180 famílias (Figura 12).





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Figura 12: Déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel no Residencial Tamanduá – Recanto das Emas. **Fonte:** DIHAB. 2016.

A mesma tendência é seguida ao se analisar o déficit absoluto **por adensamento excessivo** (entre 0 a 180 famílias). (Figura 13).

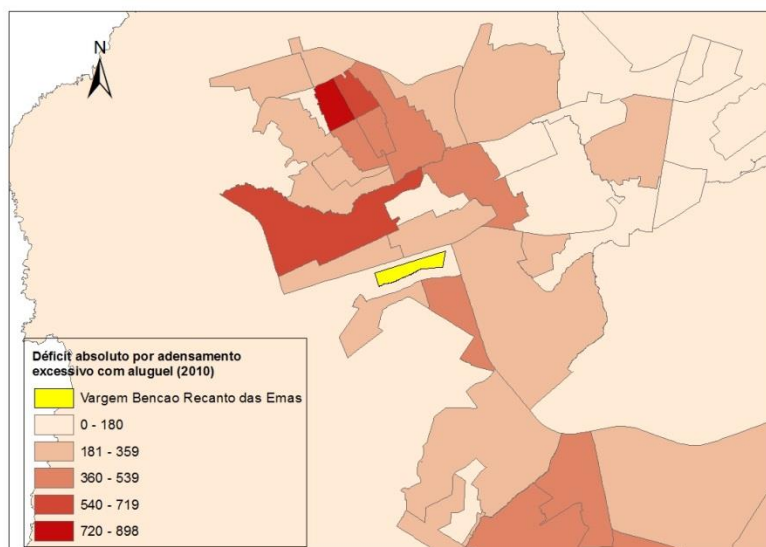


Figura 13: Déficit absoluto por adensamento excessivo com aluguel no Residencial Tamanduá – Recanto das Emas. **Fonte:** DIHAB. 2016.

Já, ao se verificar o déficit absoluto por **precariedade habitacional** a área do Residencial Tamanduá no Recanto das Emas apresenta índice significativamente mais elevado, 533,03 a 710,69 famílias. Contudo, cabe observar que isso se deve à sua incidência sobre a área de ponderação Rural DF II, cuja extensão abrange as Regiões Administrativas do Gama - RA-II, Taguatinga - RA-III, Brazlândia - RA-IV, Ceilândia RA-IX, Samambaia - RA-XII, Santa Maria- RA-XIII, Recanto das Emas - RA-XV e Vicente Pires - RA-XXX (Figura 14).



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

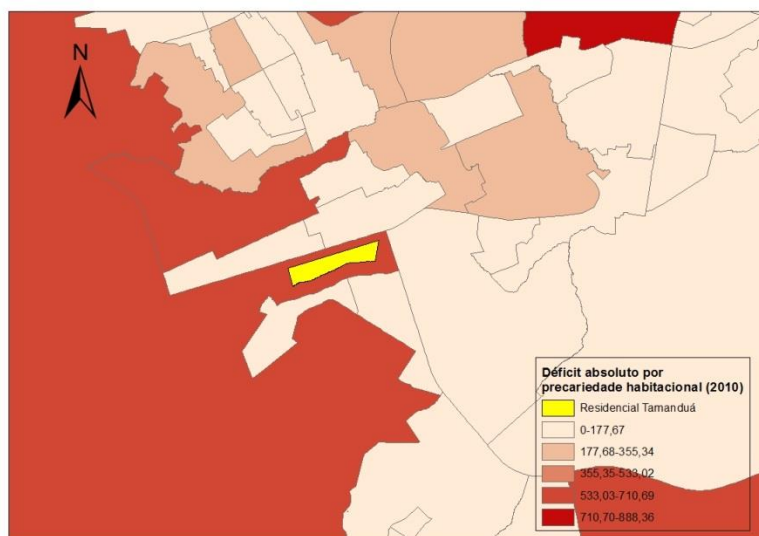


Figura 14: Déficit absoluto por Precariedade Habitacional no Residencial Tamandua – Recanto das Emas. **Fonte:** DIHAB. 2016.

8.2.1.2. SUBCENTRO URBANO 400/600 - RECANTO DAS EMAS

A área do Subcentro do Recanto das Emas encontra-se numa região onde o **déficit absoluto por coabitação** é menos significativo: da ordem de 689 a 1226 famílias (Figura 15).

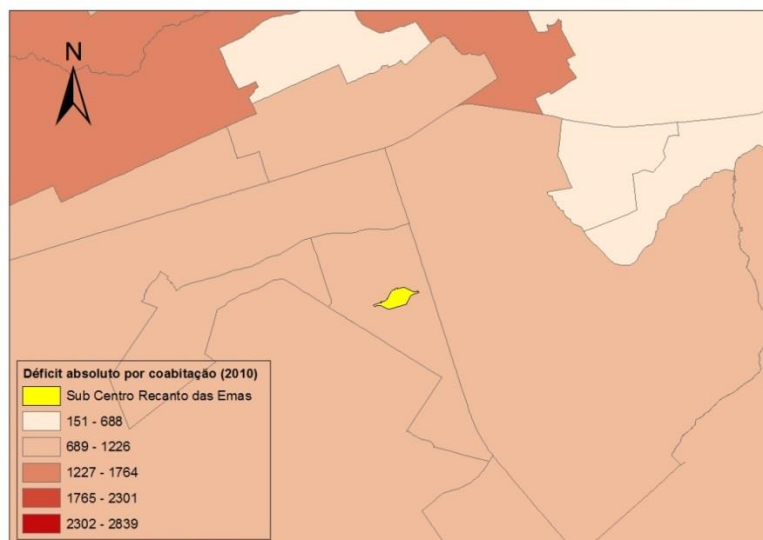


Figura 15: Déficit absoluto por Coabitação no Subcentro Urbano 400/600 – Recanto das Emas. **Fonte:** DIHAB. 2016.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Com relação ao **déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel** a área do Subcentro do Recanto das Emas possui um elevado número de famílias mais elevado vivendo nesta situação, cerca de 1524 a 1904 famílias (Figura 16).

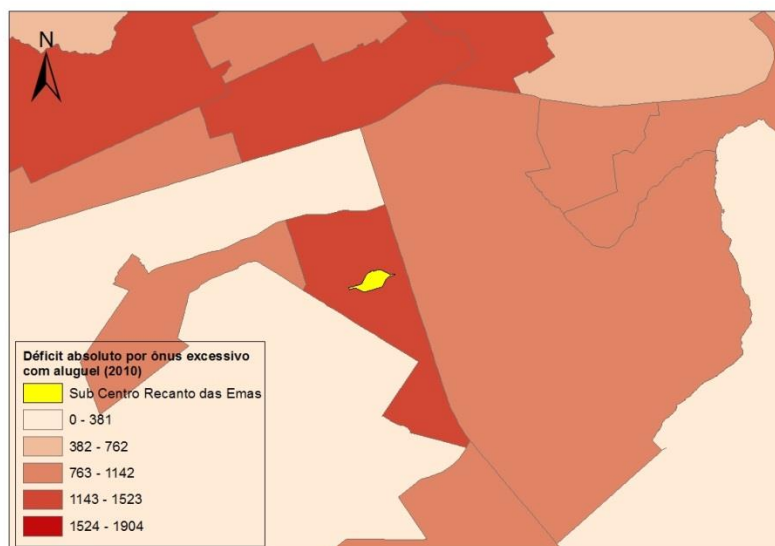


Figura 16: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel no Subcentro Urbano 400/600 – Recanto das Emas. **Fonte:** DIHAB. 2016.

A área em estudo também possui um **déficit absoluto por adensamento excessivo** na faixa entre 360 a 539 famílias (Figura 17).

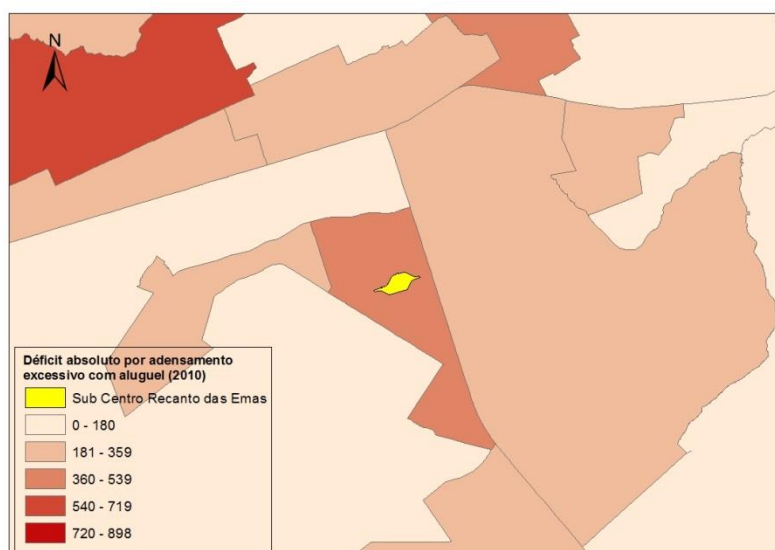


Figura 17: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel no Subcentro Urbano 400/600 – Recanto das Emas. **Fonte:** DIHAB. 2016.



Já o **déficit absoluto por precariedade habitacional** é baixo: 0 a 177,67 famílias nessa situação (Figura 18).

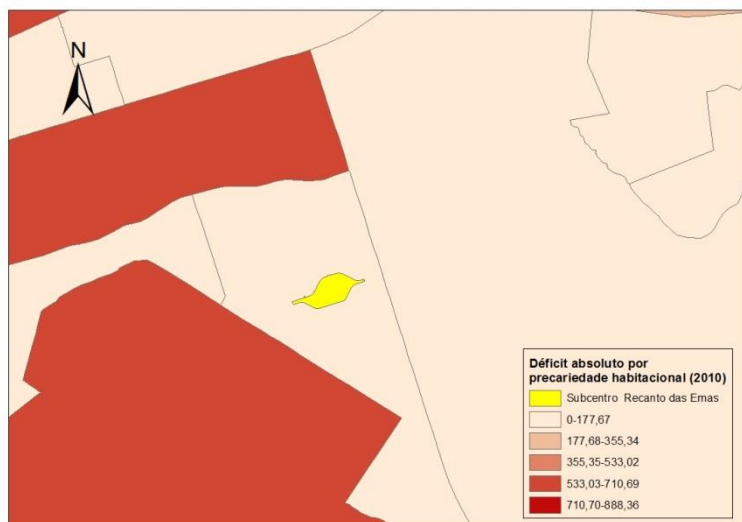


Figura 18: Déficit absoluto por Precariedade habitacional no Subcentro Urbano 400/600 – Recanto das Emas. **Fonte:** DIHAB. 2016.

8.2.1.3. CENTRO URBANO RECANTO DAS EMAS

A área do Centro Urbano do Recanto das Emas encontra-se numa região onde o **déficit absoluto por coabitação** é intermediários, entre 689 a 1226 domicílios (Figura 19).

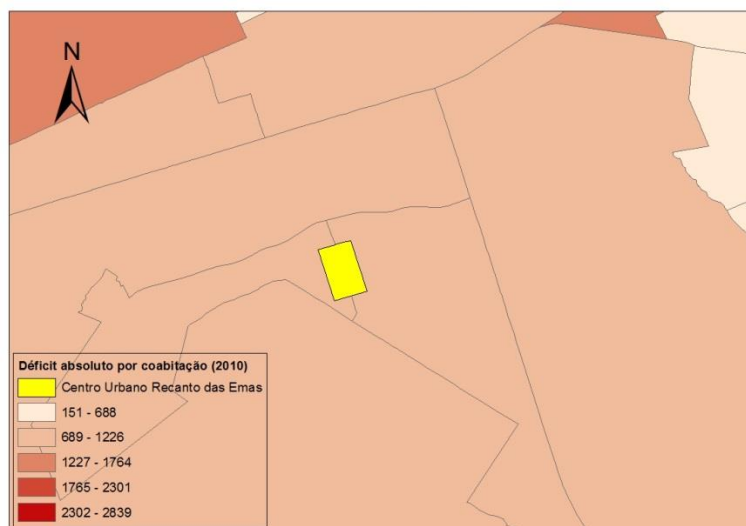


Figura 19: Déficit absoluto por Coabitação no Centro Urbano– Recanto das Emas. **Fonte:** DIHAB. 2016.

A área do Centro Urbano do Recanto das Emas encontra-se numa região com elevado índice de **déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel**. Cerca de 50% da sua



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

área está na região com déficit entre 1524 a 1904 famílias e a outra parte da gleba encontra-se na região com 1143 a 1523 famílias nesta situação (Figura 20).

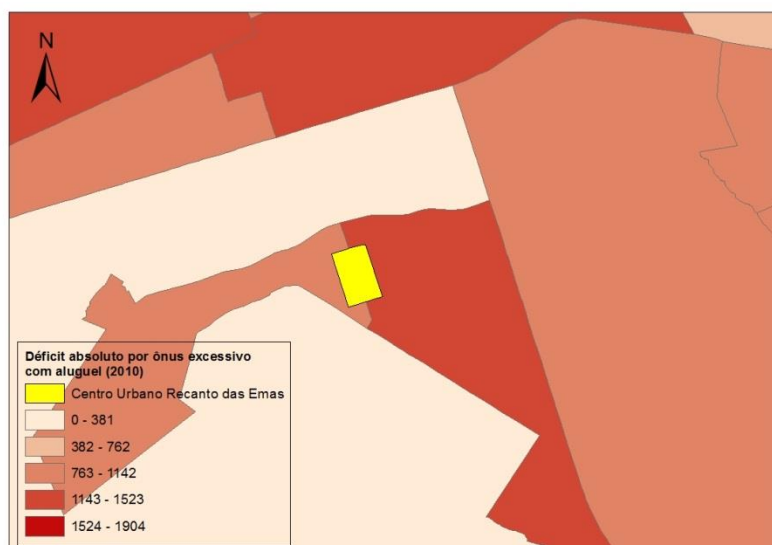


Figura 20: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel no Centro Urbano – Recanto das Emas. **Fonte:** DIHAB. 2016.

Cerca de 50% área em estudo possui um **déficit absoluto por adensamento excessivo** na faixa entre 181 a 359 famílias. Já os outros 50% da área encontra-se na faixa entre 360 a 539 famílias (Figura 21).

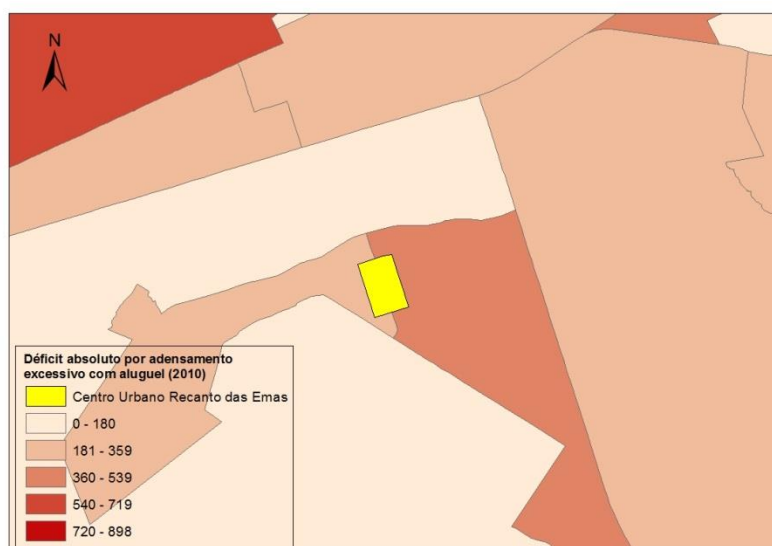


Figura 21: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel no Centro Urbano – Recanto das Emas. **Fonte:** DIHAB. 2016.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

O **déficit absoluto por precariedade habitacional** não é significativo: entre 0 a 177,67 famílias. (Figura 22).

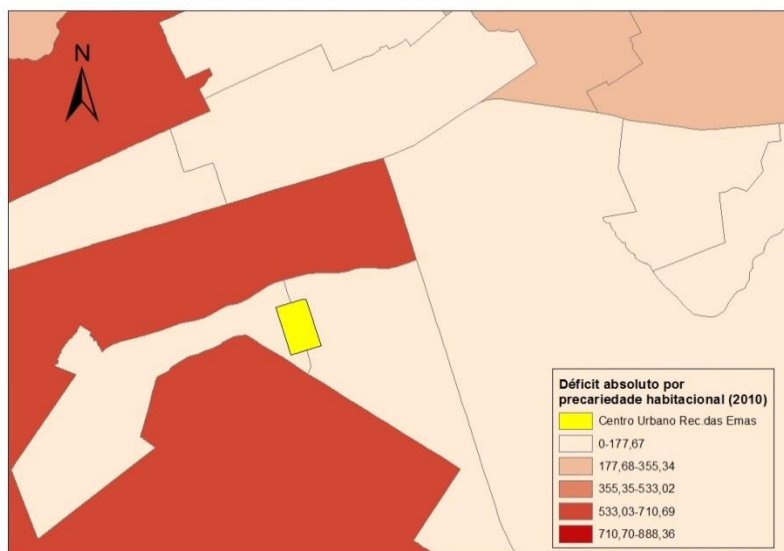


Figura 22: Déficit absoluto por Precariedade habitacional no Centro Urbano – Recanto das Emas. **Fonte:** DIHAB. 2016.

Assim, as áreas do Programa Habita Brasília para a Unidade de Planejamento Territorial Sul incidem sobre áreas de ponderação que representam, acumuladamente, uma demanda por 11.746 unidades habitacionais de interesse social. Tais unidades por sua vez representam 9,97% da demanda total de UPT.

Cabe destaque ao Subcentro Urbano 400/600 e ao Centro Urbano do Recanto das Emas, por encontrar-se na área de ponderação parte Oeste do Recanto das Emas, uma das quais a categoria de déficit por ônus excessivo com aluguel é mais crítica.

8.3. UNIDADE DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL NORTE

De acordo com Barata e Marguti (2015), o **déficit absoluto por coabitação** na UPT Norte chega a **5.186 domicílios**, com 2.896, em Planaltina e 2.290, em Sobradinho II. Apesar dessa UPT não apresentar os maiores valores absolutos nessa componente do déficit, Sobradinho II destaca-se como uma das seis do Distrito Federal com maiores concentrações.

O número de famílias vivendo em **ônus excessivo com aluguel**, por sua vez, chega a **3.586** famílias, sendo 1.422 em Sobradinho II, 1.217 em Planaltina e 950 em Sobradinho.



Em relação ao **déficit por adensamento excessivo** a Unidade de Planejamento Norte não apresenta áreas com valores absolutos e proporcionais significativos.

Já, analisando a ocorrência do **déficit por precariedade habitacional**, essa UPT conta com 1.030 ocorrências, distribuídas entre Sobradinho II, Sobradinho e Planaltina.

8.3.1. ÁREAS DE ESTUDO NA UNIDADE DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL NORTE

8.3.1.1. RESIDENCIAL SOBRADINHO

A área do Residencial Sobradinho encontra-se numa região onde o **déficit absoluto por coabitação** é significativo, 1765 a 2301 famílias (Figura 23).

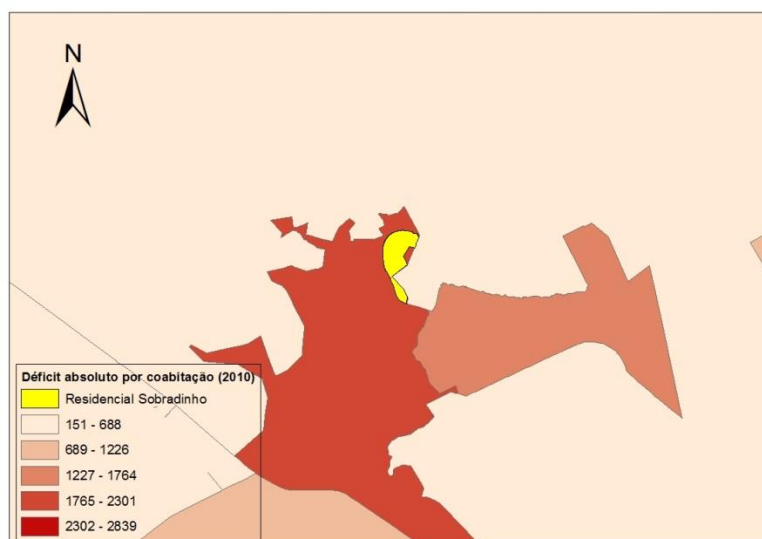


Figura 23: Déficit absoluto por Coabitação no Residencial Sobradinho. **Fonte:** DIHAB. 2016.

Com relação ao **déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel** a área do Residencial Sobradinho também possui um elevado índice, cerca de 1143 a 1523 famílias (Figura 24).



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano



Figura 24: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel no Residencial Sobradinho. **Fonte:** DIHAB. 2016.

Por sua vez o **déficit absoluto por adensamento excessivo** não é significativo, perfazendo entre 181 a 359 famílias (Figura 25).

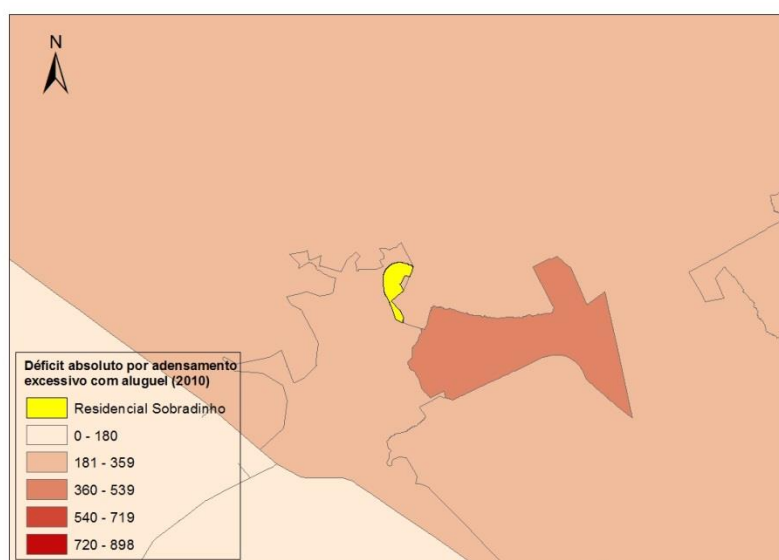


Figura 25: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel no Residencial Sobradinho. **Fonte:** DIHAB. 2016.

Já com relação ao **déficit absoluto por precariedade habitacional** a área do Residencial Sobradinho possui cerca de 355,35 a 533,02 famílias nessa situação (Figura 26).



Figura 26: Déficit absoluto por Precariedade habitacional no Residencial Sobradinho.
Fonte: DIHAB. 2016.

8.3.1.2. QUADRAS 18 A 20 DE SOBRADINHO

A área das Quadras 18 a 20 de Sobradinho encontra-se numa região onde o **déficit absoluto por coabitação** é da ordem de 1227 a 1764 famílias (Figura 27).

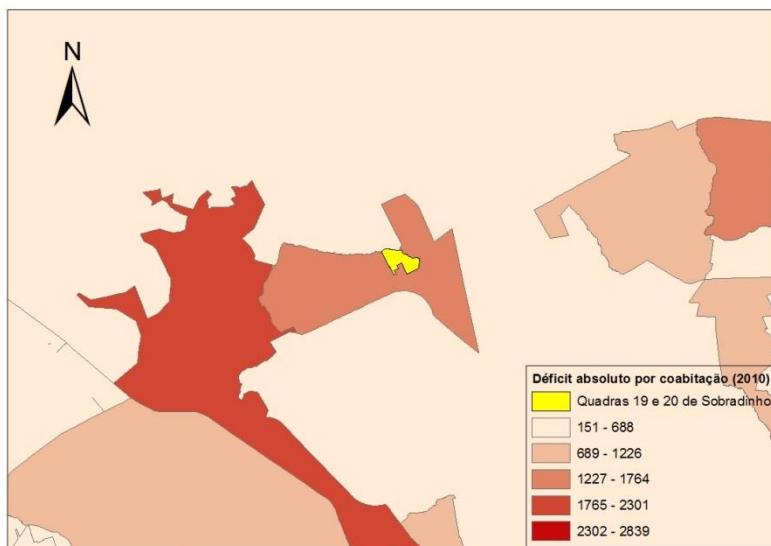


Figura 27: Déficit absoluto por Coabitação nas Quadras 18 a 20 de Sobradinho.
Fonte: DIHAB. 2016.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Por sua vez o **déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel** na área incidente sobre a Quadras 18 a 20 de Sobradinho é intermediário, com cerca de 763 a 1142 (Figura 28).

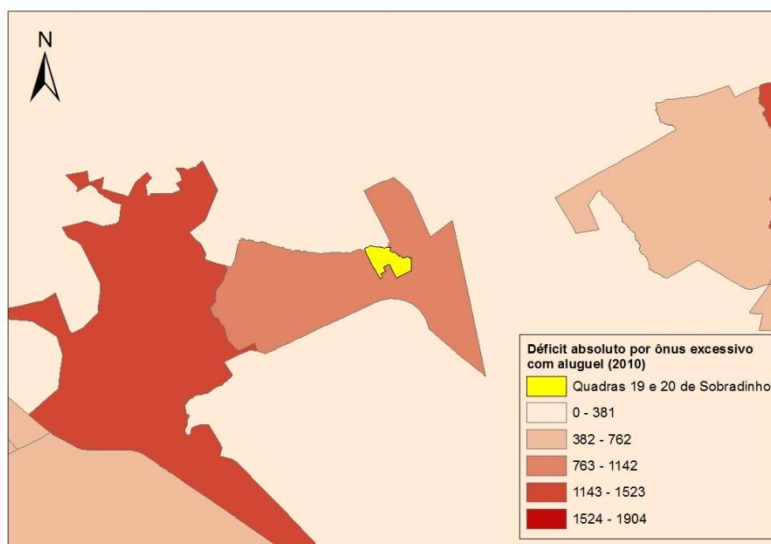


Figura 28: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel nas Quadras 18 a 20 de Sobradinho. **Fonte:** DIHAB. 2016.

Já o **déficit absoluto por adensamento excessivo** figura-se na faixa entre 360 a 539 famílias (Figura 29).

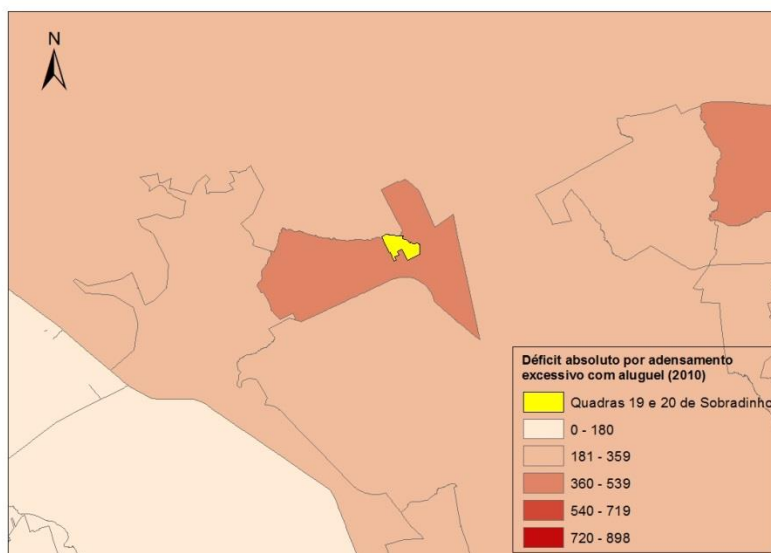


Figura 29: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel nas Quadras 18 a 20 de Sobradinho. **Fonte:** DIHAB. 2016.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

E quanto ao **déficit absoluto por precariedade habitacional**, a área possui entre 177,68 e 355,34 famílias nessa situação, (Figura 30).

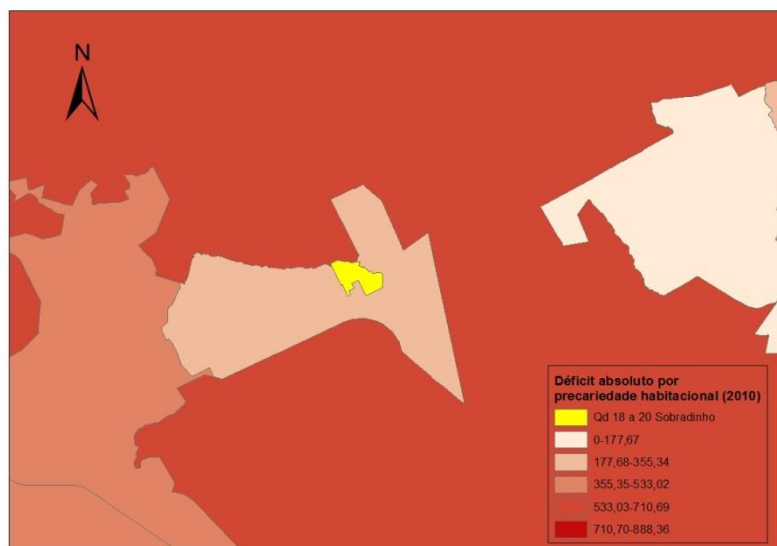


Figura 30: Déficit absoluto por Precariedade habitacional nas Quadras 18 a 20 de Sobradinho. **Fonte:** DIHAB. 2016.

8.3.1.3. RESIDENCIAL GROTÃO

A área do Residencial Grotão em Planaltina encontra-se numa região onde o **déficit absoluto por coabitação** é da ordem de 689 a 1226 famílias (Figura 31).

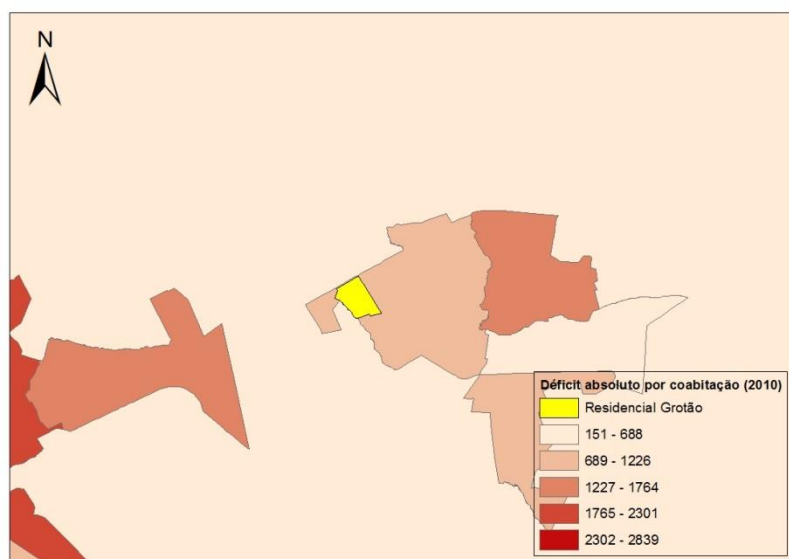


Figura 31: Déficit absoluto por coabitação no Residencial Grotão. **Fonte:** DIHAB. 2016.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Com relação ao **déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel** a área do Residencial Grotão em Planaltina possui de 382 a 762 famílias nesta situação (Figura 32).

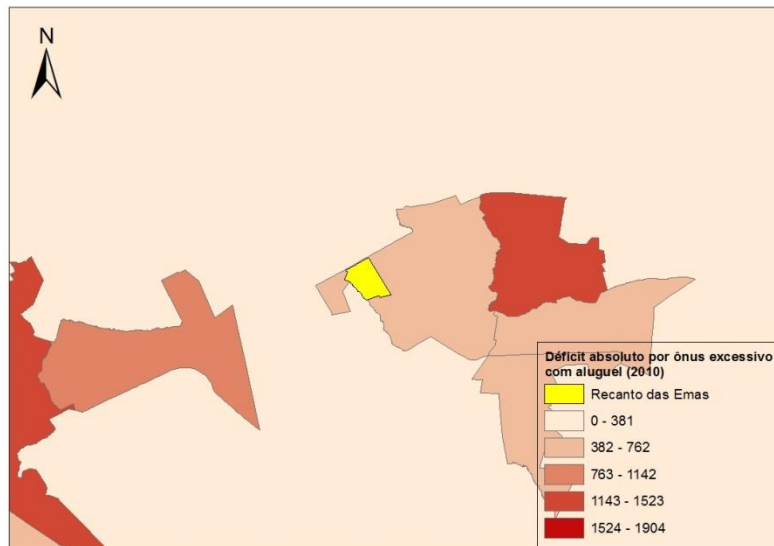


Figura 32: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel no Residencial Grotão.
Fonte: DIHAB. 2016.

Por sua vez o **déficit absoluto por adensamento excessivo** figura entre 181 a 359 famílias (Figura 33).

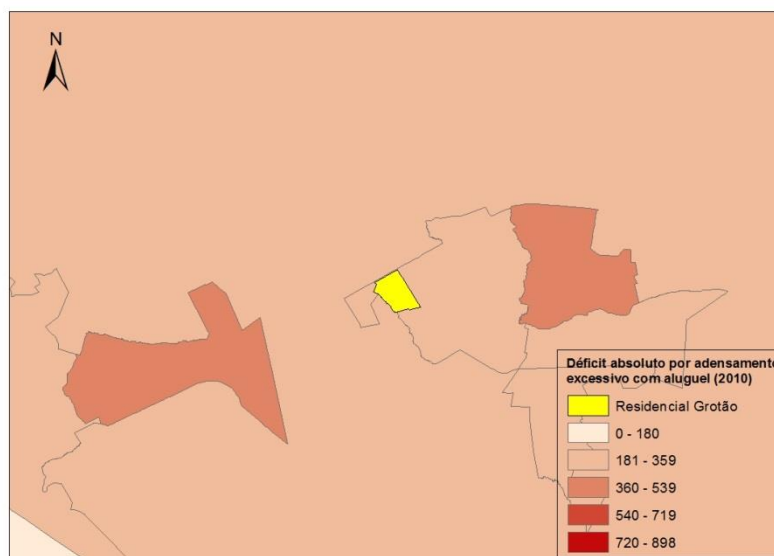


Figura 33: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel no Residencial Grotão.
Fonte: DIHAB. 2016.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Já com relação ao **déficit absoluto por precariedade habitacional** a área do Residencial Grotão em Planaltina segue a tendência para as áreas urbanas no DF: entre 0 a 177,67 famílias nessa situação (Figura 34).

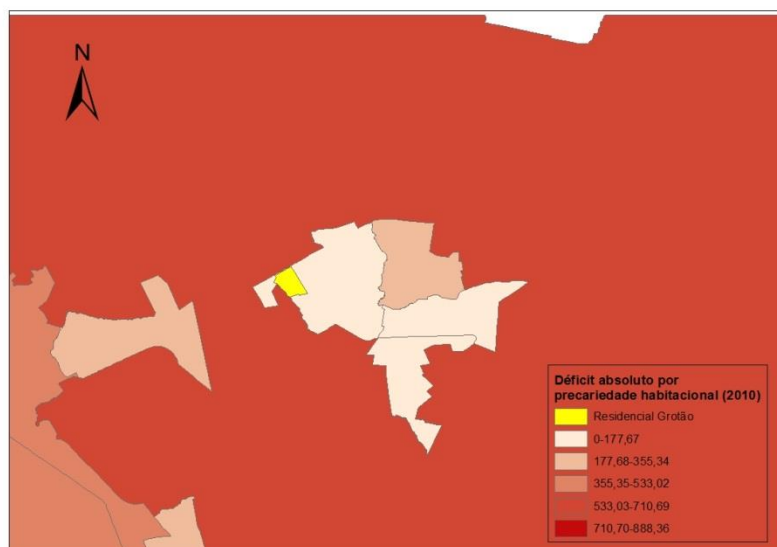


Figura 34: Déficit absoluto por Precariedade habitacional no Residencial Grotão.
Fonte: DIHAB. 2016.

8.3.1.4. RESIDENCIAL PIPIRIPAU

A área do Residencial Pipiripau em Planaltina encontra-se numa região onde o **déficit absoluto por coabitação** perfaz valores entre 1227 e 1764 famílias (Figura 35).

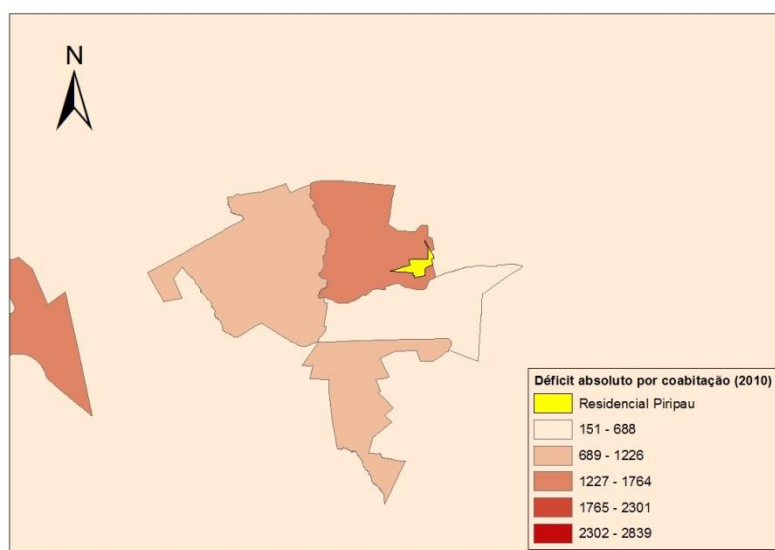


Figura 35: Déficit absoluto por coabitação no Residencial Pipiripau. **Fonte:** DIHAB. 2016.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Com relação ao **déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel** a área do Residencial Pipiripau possui cerca de 1143 a 1523 famílias nesta situação (Figura 36).

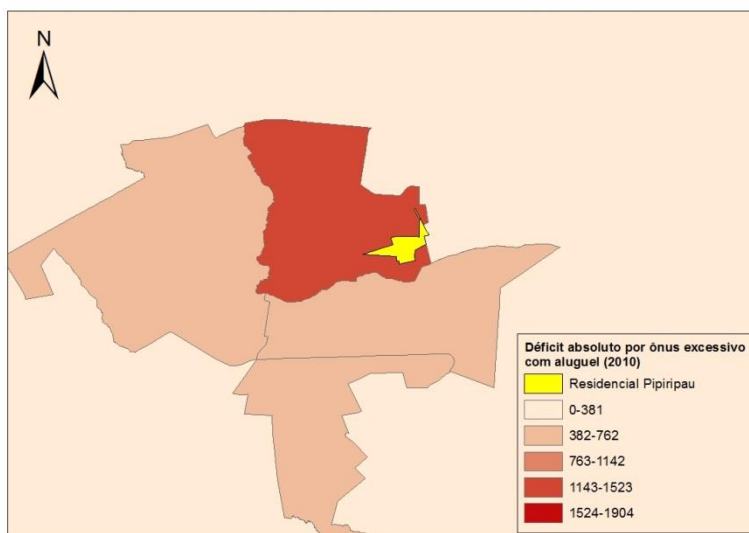


Figura 36: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel no Residencial Pipiripau.
Fonte: DIHAB. 2016.

Em relação ao **déficit absoluto por adensamento excessivo** a área encontra-se na faixa entre 360 a 539 famílias (Figura 37).

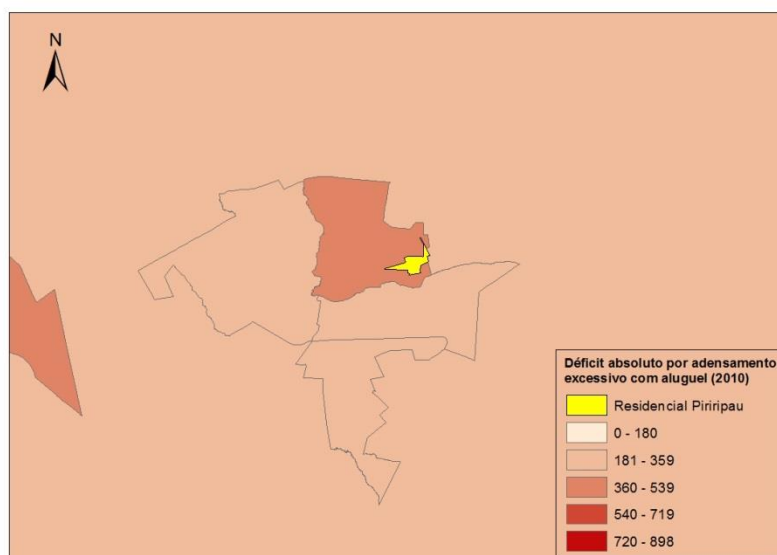


Figura 37: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel no Residencial Pipiripau.
Fonte: DIHAB. 2016.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Já com relação ao **déficit absoluto por precariedade habitacional** a área do Residencial Pipiripau em Planaltina possui um baixo déficit com cerca de 177,68 a 355,34 famílias (Figura 38).

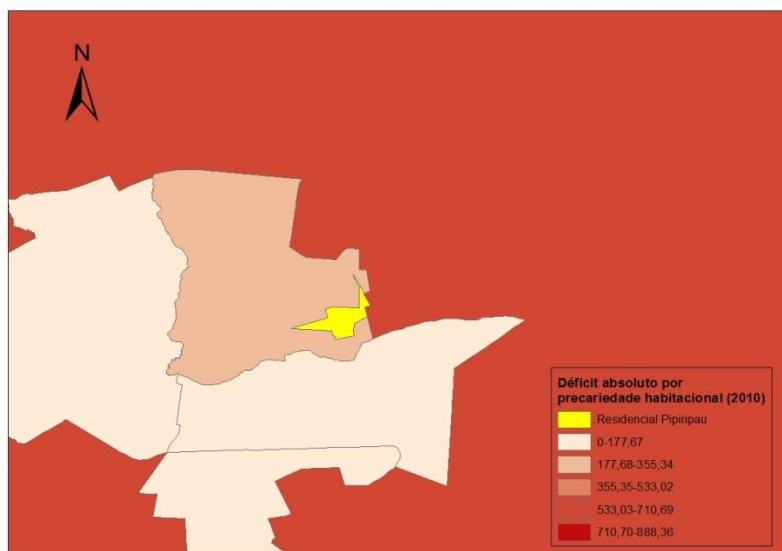


Figura 38: Déficit absoluto por Precariedade habitacional no Residencial Pipiripau.
Fonte: DIHAB. 2016.

Assim, as áreas do Programa Habita Brasília para a Unidade de Planejamento Territorial Norte incidem sobre áreas de ponderação que representam, acumuladamente, uma demanda por 9.802 unidades habitacionais de interesse social. Tais unidades por sua vez representam 8,32% da demanda total de UPT.

Cabe destaque ao Residencial Sobradinho e ao Residencial Pipiripau, por encontrarem-se na área de ponderação de Sobradinho II e de Planaltina, respectivamente, uma das quais a categoria de coabitação (no caso de Sobradinho II) e déficit por ônus excessivo com aluguel (Sobradinho II e Planaltina) são mais críticas.

8.4. UNIDADE DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL LESTE

Na Unidade de Planejamento Territorial Leste, o **déficit absoluto por coabitação** figura em torno de **4.068 domicílios**, por volta de 12% da demanda do Distrito Federal, nessa componente do déficit habitacional. Contudo, apesar dessa Unidade de Planejamento Territorial, dentre as áreas analisadas por este estudo, apresente o menor contingente, as Regiões Administrativas de Itapoã, São Sebastião e Jardim



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Botânico figuram dentre as seis com maior concentração de déficit absoluto por coabitação.

Em relação ao **ônus excessivo com aluguel**, na UPT Leste, essa componente do déficit chega a **3.907 famílias**, nas Regiões Administrativas de Paranoá, São Sebastião e Jardim Botânico. Destaquem-se as Regiões Administrativas de São Sebastião e Jardim Botânico, que apresentam concentrações significativamente elevadas, com cerca de 1.524 a 1.904 famílias vivendo em ônus excessivo com aluguel (BARATA e MARGUTI, 2015).

Essas últimas Regiões Administrativas apresentam também os números absolutos de domicílios **em déficit por adensamento excessivo** mais elevados do Distrito Federal, juntamente com áreas em Ceilândia e Samambaia – componentes da UPT Oeste -. Estimam-se entre 540 e 898 domicílios com número médio de moradores por dormitório superiores a 3. Essas concentrações podem variar entre 15,1% a 20% do déficit total nessas localidades.

Por sua vez, em relação à **precariedade habitacional**, a UPT Leste, na área urbana, não apresenta índices representativos – com 722 unidades em valores absolutos.

8.4.1. ÁREAS DE ESTUDO NA UNIDADE DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL LESTE

8.4.1.1. RESIDENCIAL BONSUCESSO

A área do Residencial Bonsucesso em São Sebastião encontra-se numa região onde o **déficit absoluto por coabitação** é significativamente alto, da ordem de 2302 a 2839 famílias (Figura 39).



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

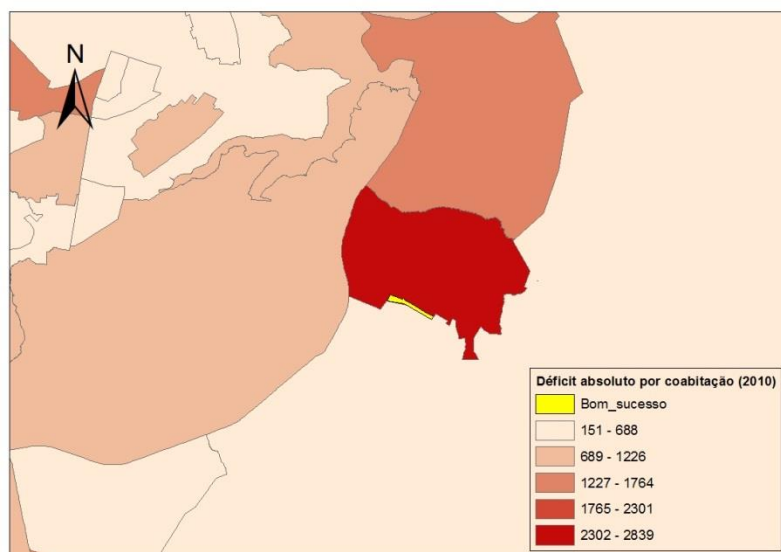


Figura 39: Déficit absoluto por coabitação no Residencial Bonsucesso. **Fonte:** DIHAB. 2016.

Com relação ao **déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel** a área em que se encontra o Residencial Bonsucesso também figura dentre as com maiores índices dessa componente do déficit habitacional: cerca de 1524 a 1904 famílias (Figura 40).

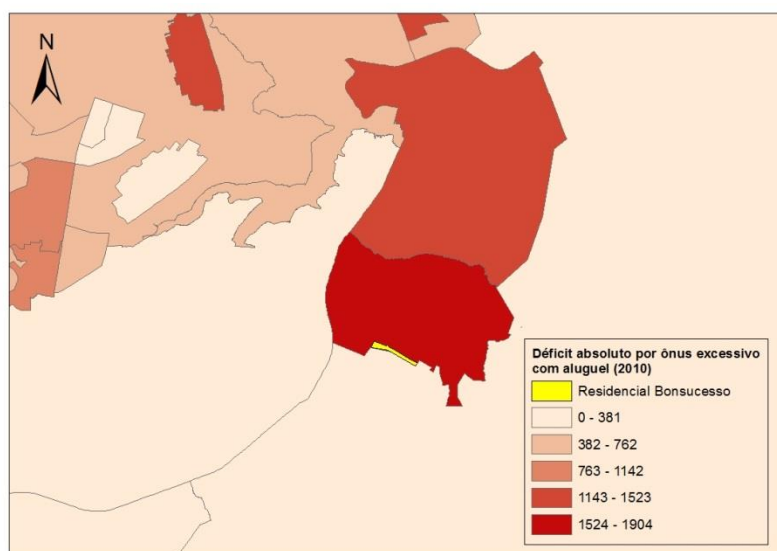


Figura 40: Déficit absoluto por Ônus excessivo com aluguel no Residencial Bonsucesso. **Fonte:** DIHAB. 2016.

A área em estudo também possui um **déficit absoluto por adensamento excessivo** grave, na faixa entre 720 a 898 famílias (Figura 41).



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

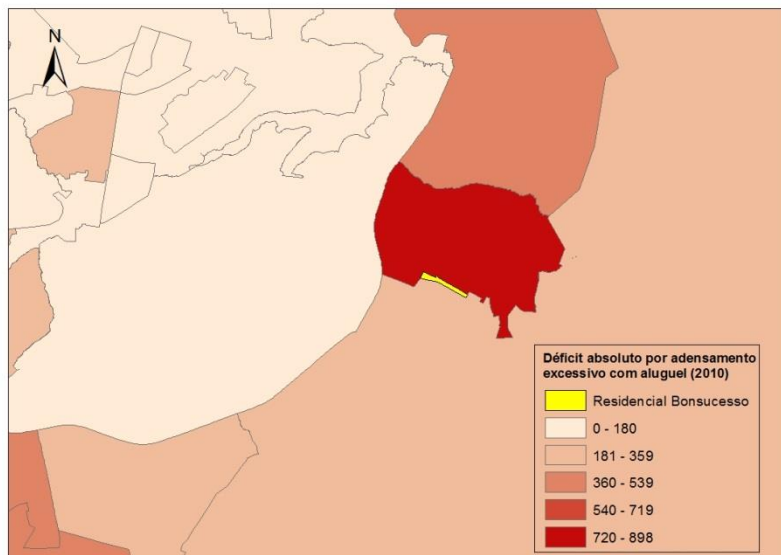


Figura 41: Déficit absoluto por Adensamento excessivo com aluguel no Residencial Bonsucesso. **Fonte:** DIHAB. 2016.

Já com relação ao déficit absoluto por **precariedade habitacional** a área do Residencial Bonsucesso em São Sebastião possui índices não tão significativos, com resultados entre 177,68 a 355,34 famílias nessa situação (Figura 42).

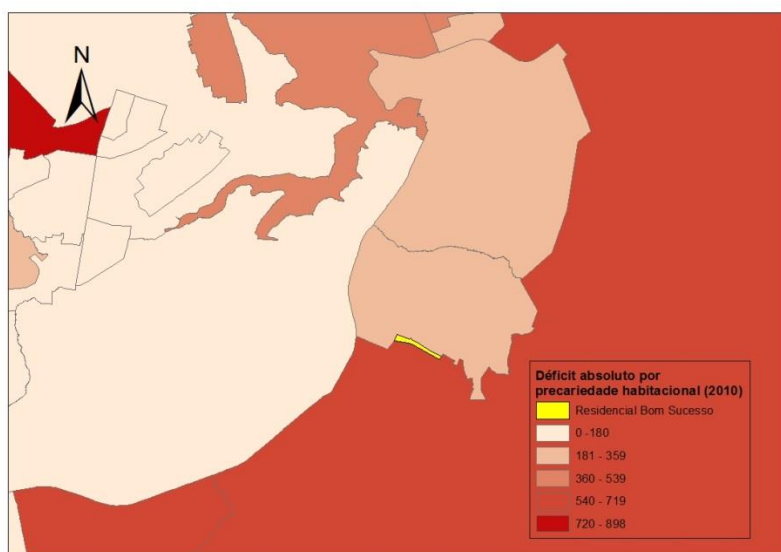


Figura 42: Déficit absoluto por Precariedade habitacional no Residencial Bonsucesso. **Fonte:** DIHAB. 2016.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Assim, as áreas do Programa Habita Brasília para a Unidade de Planejamento Territorial Leste incidem sobre áreas de ponderação que representam, acumuladamente, uma demanda por 9.416 unidades habitacionais de interesse social. Tais unidades por sua vez representam 7,99% da demanda total de UPT.

Cabe destaque à área do Residencial Bonsucesso, por encontrar-se na área de ponderação da Região Administrativa de São Sebastião, uma das quais as categorias de déficit por coabitação, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo com aluguel são mais críticas.

9.5 CONCLUSÕES - QUANTO AO DÉFICIT HABITACIONAL REGIONALIZADO POR ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL

Na análise das Unidades de Planejamento Territorial quanto ao Déficit Habitacional pode-se afirmar que a UPT Oeste possui um déficit habitacional da ordem de 33.559 unidades habitacionais sendo, 12.802 por coabitação, 18.028 por ônus excessivo por aluguel, 1.404 por adensamento excessivo e 1.325 por precariedade habitacional, conforme descrito no item 9.1.

Com as áreas elencadas nessa UPT para o Programa Habita Brasília é possível disponibilizar aproximadamente 7.980 unidades habitacionais. Estas áreas são capazes de atender a apenas 23,77% da demanda da UPT Oeste por Déficit Habitacional. Para suprir a demanda hoje existente nessa UPT são necessárias aproximadamente 25.579 unidades habitacionais.

Na Tabela 2 observa-se que as 2 áreas de ZEIS de provimento habitacional elencadas na UPT Oeste são capazes de atender 7.980 famílias. Elas estão localizadas numa área onde o número médio de famílias em déficit está na ordem de 6.017. Sendo assim, as duas áreas da UPT Oeste atenderiam a necessidade da sua população direta, pois possui 7.980 unidades habitacionais, em detrimento da necessidade média de 6.017 famílias para aquela região.

A UPT Sul possui um déficit habitacional da ordem de 11.746 unidades habitacionais, sendo 5.047 por coabitação e 6.699 por ônus excessivo por aluguel. Já os déficits por adensamento excessivo e por precariedade são muito baixos e não foram levados em consideração para este cálculo, conforme descrito no item 9.2.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

As áreas destinadas para habitação social na UPT Sul (Residencial Tamanduá, Subcentro Recanto das Emas e Centro Urbano Recanto das Emas) conseguem atender a aproximadamente 4.987 famílias o que equivale a 42,4% da demanda da UPT Sul por Déficit Habitacional.

Na tabela 2 observa-se que as 3 áreas de ZEIS da UPT Sul, capazes de atender a 4.987 famílias, estão localizadas numa área onde o número médio de famílias em déficit está na ordem de 7.238. Apenas o Residencial Tamanduá atenderia a necessidade da sua população direta, pois possui unidades habitacionais suficientes para atender a necessidade média de 1.860 famílias para aquela região.

Se levarmos em consideração toda a UPT Sul, para suprir a necessidade hoje existente do déficit habitacional (coabitação, ônus excessivo por aluguel, adensamento excessivo e precariedade) é necessária área para mais 6.759 unidades habitacionais.

A UPT Norte possui um déficit habitacional da ordem de 9.802 unidades habitacionais sendo, 5.186 por coabitação, 3.586 por ônus excessivo por aluguel, 1.030 por precariedade habitacional e possui um baixo déficit por adensamento excessivo conforme descrito no item 9.3.

Com as áreas determinadas nessa UPT para o Programa Habita Brasília (Residencial Sobradinho, Quadras 18 a 20 de Sobradinho, Residencial Grotão e Residencial Pipiripau) são disponibilizadas aproximadamente 11.826 unidades habitacionais. Estas áreas são capazes de atender a 93% do Déficit Habitacional na UPT Norte.

Na Tabela 2 a seguir observa-se que as 4 áreas elencadas acima, capazes de atender a 11.826 famílias, estão localizadas numa área onde o número médio de famílias em déficit está na ordem de 12.648.

Por fim, na UPT Leste, tem-se apenas a área do Residencial Bonsucesso capaz de atender a 1000 famílias. Nessa UPT são aproximadamente 9.416 famílias em situação de Déficit Habitacional sendo, 4068 por coabitação, 3907 por ônus excessivo por aluguel, 719 por adensamento excessivo e 722 déficit por precariedade. Essa área é capaz de atender a apenas 10,6% da necessidade da UPT Leste sendo necessárias por volta de 8.416 unidades habitacionais. O Residencial Tamanduá está localizado numa área onde o número médio de famílias em déficit está na ordem de 5.360 famílias.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

	DÉFICIT POR COABITAÇÃO	DÉFICIT ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL	DÉFICIT ADENSAM ENTO EXCESSIV O COM ALUGUEL	DÉFICIT PRECARIED ADE HABITACIO NAL	MÉDIA DO TOTAL DE Nº DE FAMÍLIAS EM DÉFICIT (NECESSIDA DE)
UPT OESTE					
7.980 UH (23,77% da necessidade)					
Quadras 100 ímpares 3.473 UH	689-1226 FAMÍLIAS MÉDIA DE 958 FAMÍLIAS	763-1142 FAMÍLIAS MÉDIA DE 953 FAMÍLIAS	181-359 FAMÍLIAS MÉDIA DE 270 FAMÍLIAS	0-177,68 FAMÍLIAS MÉDIA DE 88 FAMÍLIAS	2.269
QNL 1,3,5,9,11,15 de Taguatinga 4.507 UH	1227-1764 MÉDIA DE 1496 FAMÍLIAS	1524-1904 MÉDIA DE 1714 FAMÍLIAS	360-539 MÉDIA DE 450 FAMÍLIAS	0-177,68 MÉDIA DE 88 FAMÍLIAS	3.748
SUB TOTAL					6.017
UPT SUL					
4.987 UH (68,7% da necessidade)					
Resid. Tamanduá 2.800 UH	689-1226 MÉDIA DE 958 FAMÍLIAS	0-381 MÉDIA DE 191 FAMÍLIAS	0-180 MÉDIA DE 90 FAMÍLIAS	533,03- 710,69 MÉDIA DE 621 FAMÍLIAS	1.860
Subcentro Recanto das Emas 887 UH	689-1226 MÉDIA DE 958 FAMÍLIAS	1143-1523 MÉDIA DE 1333 FAMÍLIAS	360-539 MÉDIA DE 450 FAMÍLIAS	0-177,67 MÉDIA DE 88 FAMÍLIAS	2.829
Centro Urbano Recanto das Emas - 1.300 UH	689-1226 MÉDIA DE 958 FAMÍLIAS	50% EM 763-1142 E 50% EM 1143-1523 MÉDIA DE 1143 FAMÍLIAS	50% EM 181-359E 50% EM 360-539 MÉDIA DE 360 FAMÍLIAS	0-177,67 MÉDIA DE 88 FAMÍLIAS	2.549
SUBTOTAL					7.238



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

UPT NORTE					
11.826 UH (93% da necessidade)					
Residencial Sobradinho; 4.000 UH	1765 – 2301 FAMÍLIAS MÉDIA DE 2033 FAMÍLIAS	1143-1523 FAMÍLIAS MÉDIA DE 1333 FAMÍLIAS	181-359 FAMÍLIAS MÉDIA DE 270 FAMÍLIAS	355,35- 533,02 FAMÍLIAS MÉDIA DE 444 FAMÍLIAS	4080
Quadras 18 A 20 de Sobradinho 2.085 UH	1227-1764 FAMÍLIAS MÉDIA DE 1496 FAMÍLIAS	763-1142 FAMÍLIAS MÉDIA DE 953 FAMÍLIAS	360-539 FAMÍLIAS MÉDIA DE 450 FAMÍLIAS	177,68- 355,34 FAMÍLIAS MÉDIA DE 266 FAMÍLIAS	3169
Residencial Grotão 4.041 UH	689-1226 FAMÍLIAS MÉDIA DE 958 FAMÍLIAS	382-762 FAMÍLIAS MÉDIA DE 572 FAMÍLIAS	181-359 FAMÍLIAS MÉDIA DE 270 FAMÍLIAS	0-177,67 FAMÍLIAS MÉDIA DE 88 FAMÍLIAS	1858
Residencial Pipiripau 1.700 UH	1227-1764 FAMÍLIAS MÉDIA DE 1496 FAMÍLIAS	1143-1523 FAMÍLIAS MÉDIA DE 1333 FAMÍLIAS	360-539 FAMÍLIAS MÉDIA DE 450 FAMÍLIAS	177,68- 355,34 FAMÍLIAS MÉDIA DE 266 FAMÍLIAS	3545
SUB TOTAL					12.648
UPT LESTE					
1.000 UH (18,6% da necessidade)					
Resid. Bonsucesso 1.000 UH	2302-2839 MÉDIA DE 2571 FAMÍLIAS	1524-1904 MÉDIA DE 1714 FAMÍLIAS	720-898 MÉDIA DE 809 FAMÍLIAS	177,68- 355,34 MÉDIA DE 266 FAMÍLIAS	5.360
SUB TOTAL					5.360
TOTAL					31.263
TOTAL DE UH's POSSÍVEIS NAS UPTS = 25.793					



Tabela 2: Total do número de famílias em déficit por área estudada e por UPT.

Fonte: DIHAB. 2016.

Assim, conclui-se que:

- a UPT Norte possui áreas elencadas pelo Programa Habita Brasília quase suficientes para suprir a necessidade de déficit habitacional dessa região.
- todas as outras UPT's (Oeste, Sul e Leste) não possuem áreas suficientes para a sua população direta, necessitando assim de mais áreas para atender a demanda. Seriam necessárias mais **41.592 unidades habitacionais**, principalmente na UPT Oeste (onde faltam 25.579 UH) para atender a todas as famílias que se encontram em déficit habitacional.

Portanto, as áreas elencadas pelo Programa Habita Brasília para provimento habitacional, não são suficientes para suprir a necessidade do Déficit Habitacional.

9. ANÁLISE DA DEMANDA REGIONALIZADA POR ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL

O diagnóstico da demanda por região é fundamental para o atendimento da necessidade de moradia da população mantendo-a o mais próximo possível do seu núcleo comunitário. Sendo assim, segue o diagnóstico das áreas elencadas por este estudo, conforme a demanda regionalizada de atendimento pela CODHAB (demanda declarada) por Unidade de Planejamento Territorial - UPT.

Pode-se ver que a Unidade de Planejamento Territorial Norte tem 22.570 inscritos, o que equivale a 12% da demanda da lista da CODHAB. De acordo com as áreas elencadas nesse estudo e que estão localizadas na UPT Norte, consegue-se atender aproximadamente 12.664 famílias (56,4% da necessidade da UPT) distribuídas nas seguintes localidades:

- Residencial Sobradinho capaz de atender cerca de 4.000 famílias;
- Quadras 19 e 20 de Sobradinho capaz de atender cerca de 2.085 famílias;
- Residencial Grotão capaz de atender cerca de 4.041 famílias; e
- Residencial Pipiripau capaz de atender cerca de 1.700 famílias.

Na Unidade de Planejamento Territorial Sul tem-se 29.183 inscritos, o que equivale a 16% da demanda da lista da CODHAB. As áreas de estudo que estão localizadas na



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

UPT Sul conseguem atender em média 4.987 famílias (17% da necessidade da UPT) distribuídas nas seguintes localidades:

- Residencial Tamanduá é capaz de atender cerca de 2.800 famílias;
- Subcentro Recanto das Emas é capaz de atender cerca de 887 famílias; e
- Centro Urbano Recanto das Emas é capaz de atender 1.300 famílias.

Já a Unidade de Planejamento Territorial Leste compreende 19.540 inscritos, o que equivale a 11% da demanda da lista da CODHAB. Das áreas em estudo, apenas a do Bonsucesso está localizada nesta UPT. Ela consegue atender cerca de 1.000 famílias (5,1% da necessidade da UPT Leste).

A Unidade de Planejamento Territorial Oeste abrange 56.655 inscritos, o que equivale a 30% da demanda da lista da CODHAB. As áreas elencadas nesse estudo e que estão localizadas na UPT Oeste, conseguem atender aproximadamente 7.980 famílias (14,04% da necessidade da UPT Oeste) distribuídas nas seguintes áreas:

- Quadras 100 ímpares é capaz de atender em média 3.473 famílias; e
- QNL 1,3,5,9,11,15 de Taguatinga capaz de atender aproximadamente 4.507 famílias.

Com a apreciação da capacidade de atendimento das áreas em estudo disponíveis para provimento da Demanda Regionalizada por UPT (Tabela 3), temos que:

- UPT Norte é possível atender a 69,6% da demanda;
- UPT Sul é possível atender a 17% da demanda;
- UPT Leste é possível atender a 5,1% da demanda e
- UPT Oeste é possível atender a 14,0% da demanda.

É importante ressaltar que a UPT Oeste é onde existe a maior necessidade por unidades habitacionais e as áreas disponíveis são capazes de atender apenas 14% da demanda, ficando muito aquém da necessidade da Região. O mesmo ocorre com a UPT Leste que, apesar da demanda ser de apenas 11% do total, as áreas estudadas na região perfazem apenas 5,1% da necessidade.

Ainda, em análise da Tabela 3, observa-se que a Demanda Regionalizada nas 4 UPT's estudadas é da ordem de 127.948 famílias enquanto que a oferta de unidades habitacionais que as áreas em estudo são capazes de oferecer é da ordem de 26.631 unidades habitacionais, cerca de apenas 20,8% da necessidade total.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

	DEMANDA REGIONALIZADA POR UPT - N° INSCRITOS	ÁREAS DO PROGRAMA HABITA BRASÍLIA E ZEIS - PDOT	TOTAL DE UH DISPONIBILIZADAS POR UPT
UPT Oeste (Taguatinga, Ceilândia, Samambaia e Brazlândia)	56.655 inscritos (30% da demanda da lista da CODHAB)	Quadras 100 ímpares 3.473 UH	7.980 UH (14,04% da necessidade)
		QNL 1,3,5,9,11,15 de Taguatinga 4.507 UH	
UPT Sul (Recanto das Emas, Riacho Fundo, Santa Maria e Gama)	29.183 inscritos (16% da demanda da lista da CODHAB)	Residencial Tamanduá 2.800 UH	4.987 UH (17% da necessidade)
		Subcentro Recanto das Emas 887 UH	
		Centro Urbano Recanto das Emas - 1.300 UH	
UPT Norte (Sobradinho, Sobradinho II e Planaltina)	22.570 inscritos (12% da demanda da lista da CODHAB)	Residencial Sobradinho; 4.000 UH	12.664 UH (56,4% da necessidade)
		Quadras 19 e 20 de Sobradinho 2.085 UH	
		Residencial Grotão 4.041 UH	
		Residencial Pipiripau 1.700 UH	
UPT Leste (Paranoá, Itapoã, São Sebastião e Jardim Botânico)	19.540 inscritos (11% da demanda da lista da CODHAB)	Bonsucesso 1.000 UH	1.000 UH (5,1% da necessidade)
TOTAL inscritos nas UPT's Norte, Sul, Leste e Oeste.	127.948 inscritos nas UPT's Norte, Sul, Leste e Oeste (69% da demanda da lista da CODHAB)	TOTAL de UH's nas UPT's Norte, Sul, Leste e Oeste.	26.631 UH (21,5% da necessidade)

Tabela 3: Demanda Regionalizada e Total de UH disponibilizadas por UPT. **Fontes:** DIHAB. 2016 e CODHAB.2016.



Sendo assim, considerando a lista da CODHAB de Demanda Regionalizada por ZEIS de Provimento Habitacional que é da ordem de 127.948 famílias nas 4 UPT's estudadas (UPT Norte, UPT Sul, UPT Leste e UPT Oeste) e a oferta de unidades habitacionais por UPT que as áreas em estudo são capazes de gerar, observa-se que o potencial de provimento habitacional dessas áreas é muito aquém da necessidade, principalmente para as UPT's Sul, Leste e Oeste.

10. ANÁLISE DA INSERÇÃO URBANA E INFRAESTRUTURA POR ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL

É fundamental que as áreas escolhidas para a implantação das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS estejam bem integradas à área urbana consolidada para que a futura comunidade seja atendida com oferta de equipamentos públicos, comércios, serviços e transporte público próximo às suas residências. Esses parâmetros são citados no Programa Habita Brasília como essenciais para a criação de Novas Áreas Habitacionais de Interesse Social.

Para a avaliação da inserção urbana das áreas elencadas para estudo (item 8.3), nas suas respectivas UPT's, foi utilizado como base o trabalho desenvolvido pela Diretoria de Planejamento e Sustentabilidade Urbana – DIPLAN desta Subsecretaria de Planejamento - SUPLAN/SEGETH denominado **“Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana nos Empreendimentos do Programa Habita Brasília na Modalidade do Morar Bem”**.

A metodologia utilizada pela DIPLAN para a realização da avaliação das novas áreas habitacionais foi a Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana¹ desenvolvida pelo LabCidade/USP e ITDP Brasil.

Essa ferramenta foi escolhida por ser de fácil aplicação e por mostrar-se um método útil para a tomada de decisão e monitoramento das políticas habitacionais quanto a conectividade com o tecido urbano consolidado, a oferta de equipamento público comunitário, a diversidade de usos e de serviços e a qualidade do projeto urbanístico. Ela é composta por dois temas:

¹ A Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana está disponível no site: <https://www.itdp.org/ferramenta-de-avaliacao-de-insercao-urbana/>



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

(1) **TRANSPORTE** - avalia como o empreendimento se relaciona com a rede de transporte público já existente na cidade. Tem dois indicadores:

a) **OPÇÕES DE TRANSPORTE**: analisado em BOM (4 ou mais itinerários diferentes); ACEITÁVEL (Pelo menos 3 itinerários diferentes) e INSUFICIENTE (2 ou menos itinerários diferentes).

b) **FREQUÊNCIA DO TRANSPORTE**: analisado em BOM (Frequência de até 10 min e Período de Operação de 24 horas); ACEITÁVEL (Frequência entre 11 a 20 min e Período de Operação de 17 horas) e INSUFICIENTE (Frequência acima de 20 min e Período de Operação de menos de 17 horas).

O resultado final do tema Transporte é um arranjo dos dois indicadores, sistematizado no Quadro 8.

Bom	3 opções de itinerários, identificados no indicador anterior, classificados como Bom
Aceitável	3 opções de itinerários, identificados no indicador anterior, classificados como Aceitável
Insuficiente	Se algum itinerário identificado anteriormente não possuir classificação como Aceitável

Quadro 8: Resultado dos Indicadores de Transporte. **Fonte:** DIPLAN.

(2) **DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA** - aborda as características de desenho urbano do empreendimento e da área onde ele se insere, avaliando o nível de integração do novo projeto a sua vizinhança. Foi considerado o seguinte indicador nessa análise:

a) **RELAÇÃO COM O ENTORNO**: tem como parâmetro a porcentagem do empreendimento que é adjacente a um entorno efetivamente urbano. Conforme Quadro 9, considerado BOM se 100% do perímetro do empreendimento faz contato com entorno efetivamente urbano, ACEITÁVEL se 40% ou mais do perímetro do empreendimento faz contato com entorno efetivamente urbano e, INSUFICIENTE se menos de 40% do perímetro do empreendimento faz contato com entorno efetivamente urbano.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Bom	100% do perímetro do empreendimento faz contato com entorno efetivamente urbano.
Aceitável	40% ou mais do perímetro do empreendimento faz contato com entorno efetivamente urbano.
Insuficiente	Menos de 40% do perímetro do empreendimento faz contato com entorno efetivamente urbano.

Quadro 9: Resultado do Indicadores de Desenho e Integração Urbana. **Fonte:** DIPLAN.

Todas as áreas elencadas para análise foram estudadas dentro das suas respectivas UPT's e ponderadas isoladamente seguindo a Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana, analisando a inserção conforme o transporte e Desenho e integração urbana.

10.1.UPT OESTE - AVALIAÇÃO DA INSERÇÃO URBANA E INFRAESTRUTURA

10.1.1. ÁREA: Quadras 100 ímpares – RA XII



Figura 43: Isócrona utilizada para análise das Quadras 100 ímpares. **Fonte:** DIPLAN.

TRANSPORTE: O Indicador 1, Opções de Transporte, apresentou classificação 2 (Bom), por haver mais de quatro itinerários diferentes, realizado por diversas linhas de



transporte público, que podem ser acessadas em pontos de ônibus localizadas no entorno da área. Já o indicador 2, Frequência do Transporte, obteve classificação 0 (Insuficiente), as linhas levantadas no indicador 1 apresentaram frequência baixa e período de operação menor que 17 horas, de acordo com os dados oficiais do DFTrans.

DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA: O indicador Relação com o Entorno apresentou resultado 1 (Aceitável) por ter mais de 40% do perímetro da área em contato com o entorno efetivamente urbano.

TEMA	INDICADOR	RESULTADOS
Transporte	Opções de transporte	BOM
	Frequência de transporte	INSUFICIENTE
Desenho e integração urbana	Relação com o entorno	ACEITÁVEL

Quadro 10: Resultado da Avaliação das Quadras 100 ímpares de Samambaia. **Fonte:** DIPLAN.

10.1.2. ÁREA: Quadras QNL 1,3,5,9,11,13,15 – RA III

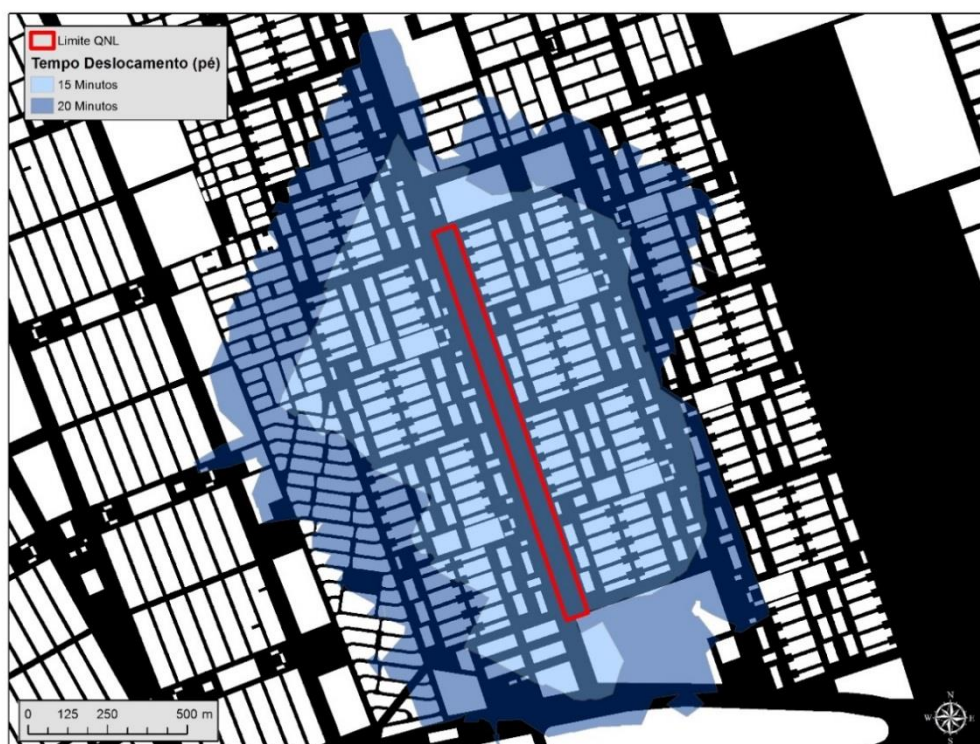


Figura 44: Isócrona utilizada para análise das Quadras QNL 1,3,5,9,11,13,15. **Fonte:** DIPLAN.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

TRANSPORTE: é composto por dois indicadores. O Indicador - Opções de Transporte apresentou classificação 2 (Bom), por haver mais de quatro itinerários diferentes, realizado por diversas linhas de transporte público, que podem ser acessadas em pontos de ônibus e/ou estações localizadas a uma distância máxima de 1km (distância real percorrida a pé). Já o Indicador - Frequência do Transporte obteve classificação 1 (Aceitável) porque existem linhas nos itinerários levantados que apresentam frequência entre 11 e 20 minutos, além de período de operação maior ou igual a 17 horas.

DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA: O indicador Relação com Entorno apresentou classificação 2 (Bom).

TEMA	INDICADOR	RESULTADOS
Transporte	Opções de transporte	Bom
	Frequência de transporte	Aceitável
Desenho e integração urbana	Relação com o entorno	Bom

Quadro 11: Resultado da Avaliação das Quadras QNL de Taguatinga. **Fonte:** DIPLAN.



10.2. UPT SUL - AVALIAÇÃO DA INSERÇÃO URBANA E INFRAESTRUTURA

10.2.1. ÁREA: Residencial Tamandúá – RA XV

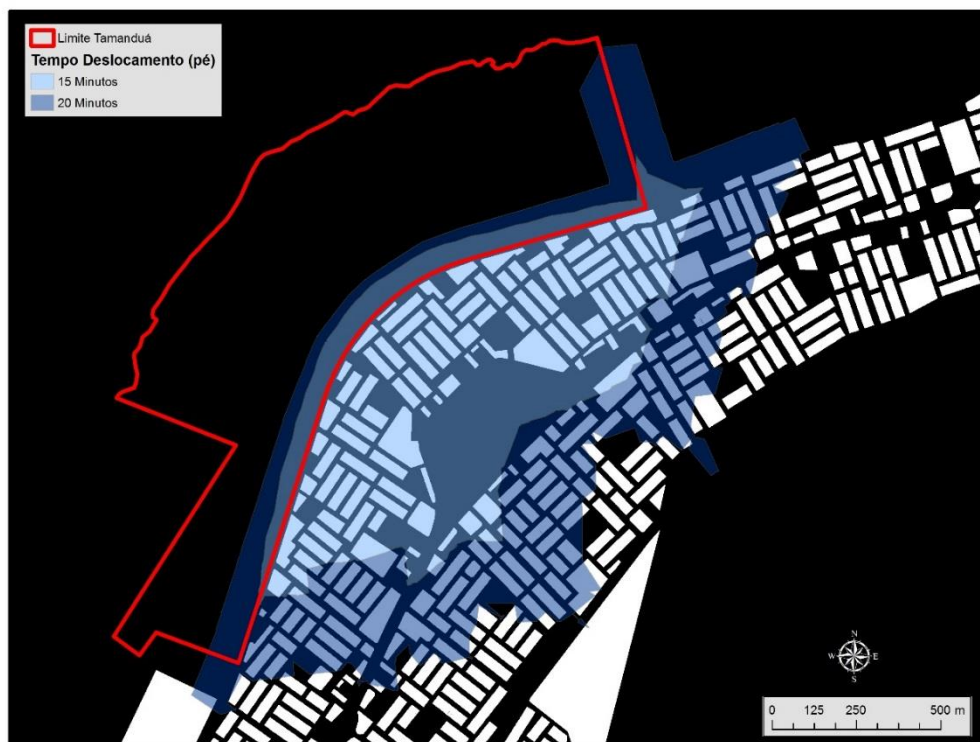


Figura 45: Isócrona utilizada para análise do Residencial Tamandúá. **Fonte:** DIPLAN.

TRANSPORTE: O Indicador 1, Opções de Transporte, apresentou classificação 2 (Bom), por haver mais de quatro itinerários diferentes, realizado por diversas linhas de transporte público, que podem ser acessadas em pontos de ônibus localizadas no entorno da área. Já o indicador 2, Frequência do Transporte, teve classificação 1 (Aceitável), com muitas linhas com frequência baixa e período de operação menor que 17 horas.

DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA: O indicador Relação com o Entorno apresentou resultado 0 (Insuficiente) por estar em uma área sem contato com o entorno efetivamente urbano.



TEMA	INDICADOR	RESULTADOS
Transporte	Opções de transporte	BOM
	Frequência de transporte	ACEITÁVEL
Desenho e integração urbana	Relação com o entorno	INSUFICIENTE

Quadro 12: Resultado da Avaliação do Tamanduá do Recanto das Emas. **Fonte:** DIPLAN.

10.2.2. ÁREA: Subcentro Recanto das Emas – RA XV

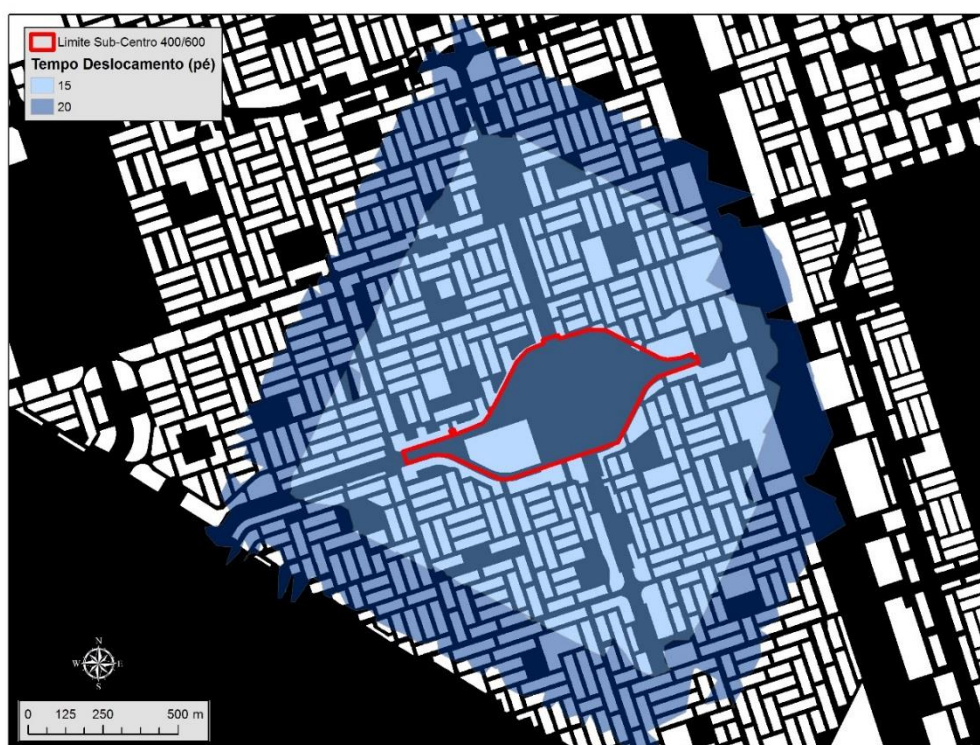


Figura 46: Isócrona utilizada para análise do Subcentro Recanto das Emas. **Fonte:** DIPLAN.

TRANSPORTE: O Indicador 1, Opções de Transporte, apresentou classificação 2 (Bom), por haver mais de quatro itinerários diferentes, realizado por diversas linhas de transporte público, que podem ser acessadas em pontos de ônibus localizadas no entorno da área. Já o indicador 2, Frequência do Transporte, obteve classificação 0 (Insuficiente), isto porque as linhas levantadas no indicador 1 apresentaram frequência baixa e período de operação menor que 17 horas, de acordo com os dados oficiais do DFTrans.



DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA: O indicador Relação com o Entorno apresentou classificação 2 (Bom), e se refere à avaliação do projeto de parcelamento urbano elaborado pela SEGETH.

TEMA	INDICADOR	RESULTADOS
Transporte	1. Opções de transporte	BOM
	2. Frequência de transporte	INSUFICIENTE
Desenho e integração urbana	3. Relação com o entorno	BOM

Quadro 13: Resultado da Avaliação Subcentro Recanto das Emas. **Fonte:** DIPLAN.

10.2.3. ÁREA: Centro Urbano Recanto das Emas – RA XV

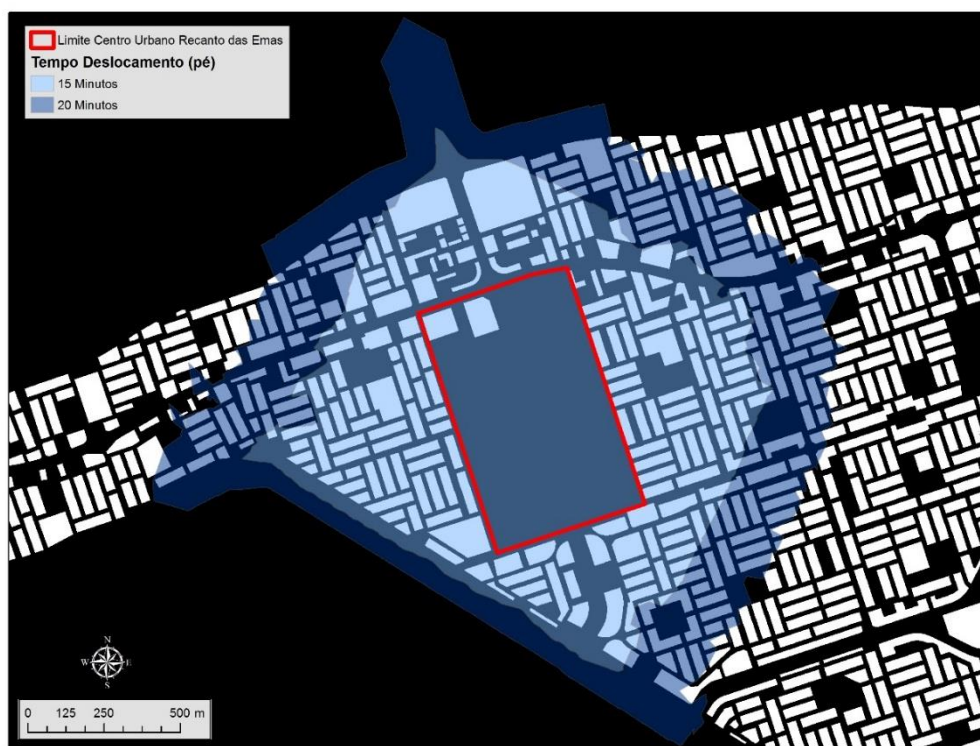


Figura 47: Isócrona utilizada para análise do Centro Urbano Recanto das Emas.
Fonte: DIPLAN.

TRANSPORTE: O Indicador 1, Opções de Transporte, apresentou classificação 2 (Bom), por haver mais de quatro itinerários diferentes, realizado por diversas linhas de transporte público que podem ser acessadas em pontos de ônibus localizadas em um raio de 1 Km do centro da gleba. Já o indicador 2, Frequência do Transporte, teve



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

classificação 1 (Aceitável), por apresentar muitas linhas com baixa frequência e período de operação menor que 17h.

DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA: O indicador Relação com o Entorno apresentou classificação 2 (Bom), e se refere à avaliação do projeto de parcelamento urbano elaborado pela SEGETH.

TEMA	INDICADOR	RESULTADOS
Transporte	Opções de transporte	BOM
	Frequência de transporte	ACEITÁVEL
Desenho e integração urbana	Relação com o entorno	BOM

Quadro 14: Resultado da Avaliação Centro Recanto das Emas. **Fonte:** DIPLAN.

10.3. UPT NORTE - AVALIAÇÃO DA INSERÇÃO URBANA E INFRAESTRUTURA

10.3.1. ÁREA: RESIDENCIAL SOBRADINHO – RA V



Figura 48: Isócrona utilizada para análise da Área Residencial Sobradinho. **Fonte:** DIPLAN.



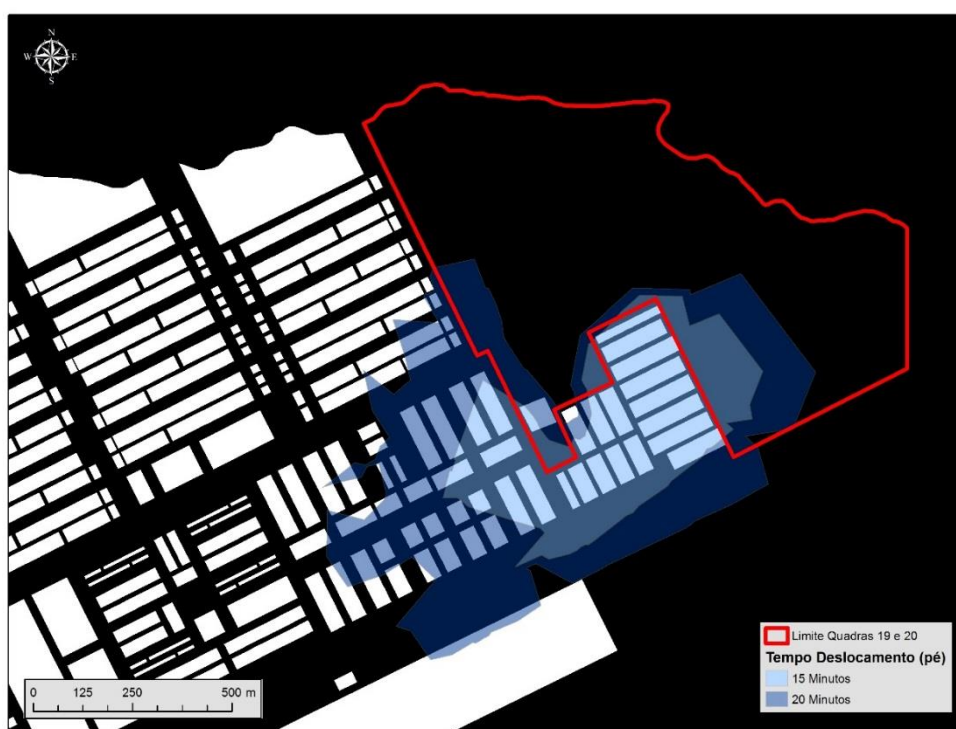
TRANSPORTE: O indicador 1 (Opções de Transporte) apresentou classificação 2 (Bom), pois existem mais de quatro itinerários diferentes, realizado por diversas linhas de transporte público, que podem ser acessadas em pontos de ônibus localizados no entorno da área. Já com relação ao indicador 2, obteve-se classificação 0 (Insuficiente). As linhas levantadas no indicador 1 apresentaram frequência baixa e período de operação menor que 17 horas, de acordo com os dados oficiais do DFTrans.

DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA: O indicador da Relação com o Entorno apresentou resultado 1 (Aceitável) por ter mais de 40% do perímetro da área em contato com o entorno efetivamente urbano de Sobradinho.

TEMA	INDICADOR	RESULTADOS
Transporte	Opções de transporte	BOM
	Frequência de transporte	INSUFICIENTE
Desenho e integração urbana	Relação com o entorno	ACEITÁVEL

Quadro 15: Resultado da Avaliação da área 1 de Sobradinho II. **Fonte:** DIPLAN.

10.3.2. ÁREA: QUADRAS 18, 19 E 20 DE SOBRADINHO – RA V





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Figura 49: Isócrona utilizada para análise das Quadras 18 a 20 de Sobradinho. **Fonte:** DIPLAN.

TRANSPORTE: O Indicador 1, Opções de Transporte, apresentou classificação 2 (Bom), por haver mais de quatro itinerários diferentes, realizado por diversas linhas de transporte público, que podem ser acessadas em pontos de ônibus localizadas no entorno da área. Já o indicador 2, Frequência do Transporte, obteve classificação 0 (Insuficiente), as linhas levantadas no indicador 1 apresentaram frequência baixa e período de operação menor que 17 horas, de acordo com os dados oficiais do DFTrans.

DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA: O indicador da Relação com o Entorno apresentou resultado 1 (Aceitável) por ter mais de 40% do perímetro da área em contato com o entorno efetivamente urbano de Sobradinho.

TEMA	INDICADOR	RESULTADOS
Transporte	Opções de transporte	BOM
	Frequência de transporte	INSUFICIENTE
Desenho e integração urbana	Relação com o entorno	ACEITÁVEL

Quadro 16: Resultado da Avaliação das Quadras 19 e 20 de Sobradinho. **Fonte:** DIPLAN.



10.3.3. ÁREA: RESIDENCIAL GROTÃO – RA VI



Figura 50: Isócrona utilizada para análise do Residencial Grotão. **Fonte:** DIPLAN.

TRANSPORTE: O Indicador 1, Opções de Transporte, apresentou classificação 2 (Bom), por haver mais de quatro itinerários diferentes, realizado por diversas linhas de transporte público, que podem ser acessadas em pontos de ônibus localizadas no entorno da área. Já o indicador 2, Frequência do Transporte, obteve classificação 0 (Insuficiente), as linhas levantadas no indicador 1 apresentaram frequência baixa e período de operação menor que 17 horas, de acordo com os dados oficiais do DFTrans.

DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA: O indicador da Relação com o Entorno apresentou resultado 0 (Insuficiente) por estar em uma área com o perímetro isolado da área urbana de Planaltina sem contato com o entorno efetivamente urbano.

TEMA	INDICADOR	RESULTADOS
Transporte	Opções de transporte	BOM
	Frequência de transporte	INSUFICIENTE
Desenho e integração urbana	Relação com o entorno	INSUFICIENTE



Quadro 17: Resultado da Avaliação do Residencial Grotão - Planaltina. **Fonte:** DIPLAN.

10.3.4. ÁREA: RESIDENCIAL PIPIRIPAU – RA VI



Figura 51 : Isócrona utilizada para análise do Residencial Pipiripau. **Fonte:** DIPLAN.

TRANSPORTE: O Indicador 1, Opções de Transporte, apresentou classificação 2 (Bom), por haver mais de quatro itinerários diferentes, realizado por diversas linhas de transporte público, que podem ser acessadas em pontos de ônibus localizadas no entorno da área. Já o indicador 2, Frequência do Transporte, obteve classificação 0 (Insuficiente), as linhas levantadas no indicador 1 apresentaram frequência baixa e período de operação menor que 17 horas, de acordo com os dados oficiais do DFTrans.

DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA: O indicador da Relação com o Entorno apresentou resultado 1 (Aceitável) por ter mais de 40% do perímetro da área em contato com o entorno efetivamente urbano de Planaltina.

TEMA	INDICADOR	RESULTADOS
Transporte	Opções de transporte	BOM
	Frequência de transporte	INSUFICIENTE



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Desenho e integração urbana

Relação com o entorno

ACEITÁVEL

Quadro 18: Resultado da Avaliação do Pipiripau - Planaltina. **Fonte:** DIPLAN.



10.4. UPT LESTE - AVALIAÇÃO DA INSERÇÃO URBANA E INFRAESTRUTURA

10.4.1. ÁREA: BONSUCESSO – RA XIV



Figura 52: Isócrona utilizada para análise da área Bonsucesso. **Fonte:** DIPLAN.

TRANSPORTE: O Indicador 1, Opções de Transporte, apresentou classificação 2 (Bom), por haver mais de quatro itinerários diferentes, realizado por diversas linhas de transporte público, que podem ser acessadas em pontos de ônibus localizadas no entorno da área. Já o indicador 2, Frequência do Transporte, obteve classificação 0 (Insuficiente), as linhas levantadas no indicador 1 apresentaram frequência baixa e período de operação menor que 17 horas, de acordo com os dados oficiais do DFTrans.

DESENHO E INTEGRAÇÃO URBANA: O indicador Relação com o Entorno apresentou resultado 0 (Insuficiente) por estar em uma área abaixo de 40% de integração com o entorno efetivamente urbano de São Sebastião.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

TEMA	INDICADOR	RESULTADOS
Transporte	Opções de transporte	BOM
	Frequência de transporte	INSUFICIENTE
Desenho e integração urbana	Relação com o entorno	INSUFICIENTE

Quadro 19: Resultado da Avaliação do Bonsucesso de São Sebastião. **Fonte:** DIPLAN.

Após a análise isolada de cada área, foi elaborada um quadro com os resultados referentes aos indicadores estudados. Nele, o tema Transporte está indicado como (1), e o tema de Desenho Urbano Integrado corresponde ao número (2).

UPT	ÁREAS ANALISADAS	TEMA	INDICADOR	RESULTADOS
UPT NORTE	RESIDENCIAL SOBRADINHO – RA V	(1)	Opções de Transporte	BOM
		(2)	Frequência de Transporte	INSUFICIENTE
	QUADRAS 18 A 20 DE SOBRADINHO – RA V	(1)	Relação com o Entorno	ACEITÁVEL
		(2)	Opções de Transporte	BOM
	RESIDENCIAL GROTÃO – RA VI	(1)	Frequência de Transporte	INSUFICIENTE
		(2)	Relação com o Entorno	ACEITÁVEL
	RESIDENCIAL PIPIRIPAU – RA VI	(1)	Opções de Transporte	BOM
		(2)	Frequência de Transporte	INSUFICIENTE
UPT SUL	RESIDENCIAL TAMANDUÁ – RA XV	(1)	Relação com o Entorno	ACEITÁVEL
		(2)	Opções de Transporte	INSUFICIENTE
	SUBCENTRO RECANTO DAS EMAS – RA XV	(1)	Frequência de Transporte	BOM
		(2)	Relação com o Entorno	INSUFICIENTE
	CENTRO URBANO RECANTO DAS EMAS – RA XV	(1)	Opções de Transporte	BOM
		(2)	Frequência de Transporte	ACEITÁVEL
	BONSUCESSO – RA XIV	(1)	Relação com o Entorno	BOM
		(2)	Opções de Transporte	INSUFICIENTE
UPT LESTE	QUADRA 100 ÍMPARES	(1)	Frequência de Transporte	INSUFICIENTE
		(2)	Relação com o Entorno	ACEITÁVEL
	QUADRAS QNL – RA III	(1)	Opções de Transporte	BOM
		(2)	Frequência de Transporte	ACEITÁVEL
		(1)	Relação com o Entorno	BOM
		(2)	Opções de Transporte	BOM

Quadro 20: Síntese da avaliação das áreas para ZEIS e Habita Brasília. **Fonte:** DIPLAN.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Como já analisado anteriormente, no item de conectividade de tecido, é possível constatar que a maioria das áreas do Habita Brasília estão significativamente conectadas ao tecido urbano subjacente. No entanto, nas consideradas integradas, muitas vezes, seus perímetros não estão 100% em contato com o entorno efetivamente urbano, não alcançando assim a classificação “Bom” no indicador de “Relação com o Entorno”.

Com relação aos indicadores relativos à Transporte, pode-se observar que o indicador de “Opções de Transporte” recebeu a classificação de “Bom” em 100% das áreas analisadas, o que indica que as linhas de transporte público existem e atendem todas essas áreas.

É importante ressaltar, no entanto, que a oferta de linhas de transporte público não são garantia de acessibilidade à população. O segundo indicador, que indica a frequência dessas linhas de transporte não apresentou bom resultado. Nas dez áreas estudadas, apenas três receberam a classificação “aceitável”, enquanto as outras sete foram classificadas como “insuficiente”. Este indicador de frequência reforça a necessidade de melhoria das políticas públicas voltadas ao Transporte no Distrito Federal, ou de ações específicas para atendimento das populações inseridas em ZEIS. Como diretrizes para nortear futuras políticas públicas relativas ao Transporte, pode-se elencar:

- Ampliação da oferta de transporte público com período e frequência adequada para integrar as áreas estudadas ao restante da cidade.
- Melhoria dos itinerários para possibilitar uma rede mais capilar e alocação de novos pontos de ônibus ou estações, levando em consideração toda a vizinhança.
- Aumento do número de veículos circulando em cada linha, reduzindo o intervalo de tempo entre estes. Ampliação do período de operação das linhas.



11. ANÁLISE DAS ZEIS DE PROVIMENTO HABITACIONAL DE ACORDO COM O ZONEAMENTO ECONÔMICO ECOLÓGICO – ZEE

O Zoneamento Econômico Ecológico – ZEE, Instrumento Estratégico de Planejamento e Gestão Territorial, em finalização, deverá nortear as políticas públicas do Distrito Federal. Com esse intuito, é necessário traçar a relação das áreas elencadas por este estudo e o ZEE.

A análise das áreas do Programa Habita Brasília foi feita com base nos mapas do ZEE, disponíveis em <www.zee.df.gov.br>, levando-se em consideração as Zonas e Subzonas e também os riscos ecológicos co-localizados nelas existentes.²

O território do DF fica organizado, para fins do ZEE, em duas zonas ecológicas-econômicas:

- **Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE** que é destinada a assegurar atividades produtivas relacionadas à preservação da infraestrutura ecológica e do ciclo hidro geológico.
- **Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE** que é destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica.

² Incidência de um a quatro riscos altos e muito altos: risco de perda de cerrado nativo, risco de perda de recarga de aquífero, risco de contaminação do subsolo e risco de erosão.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

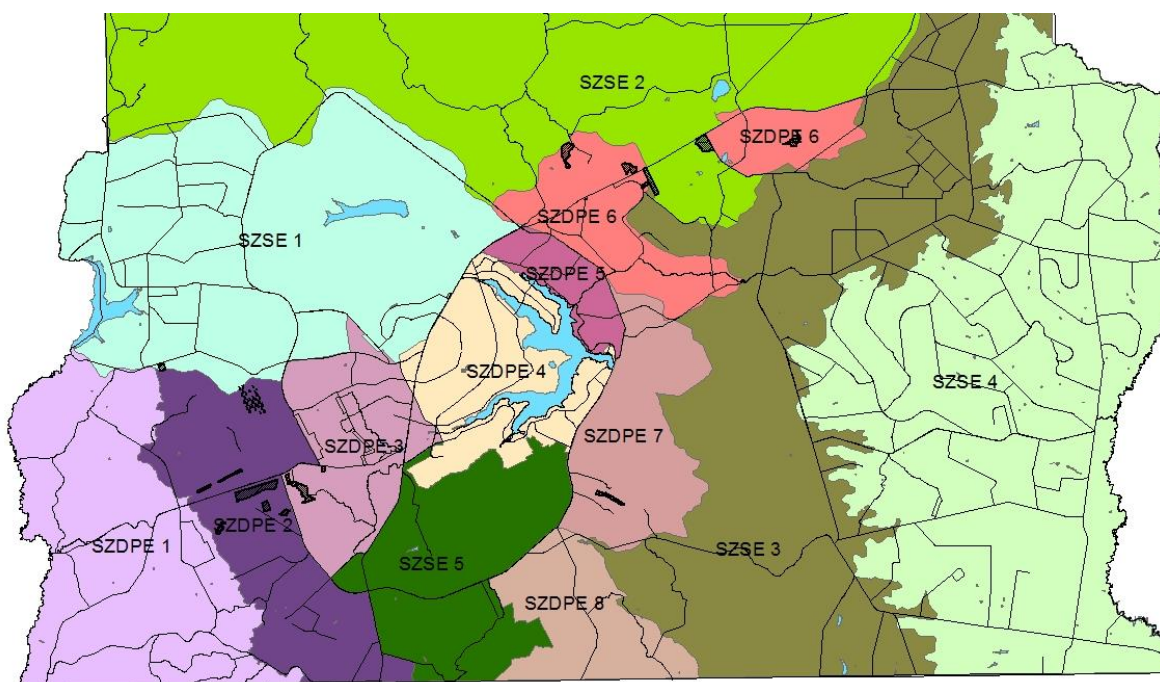
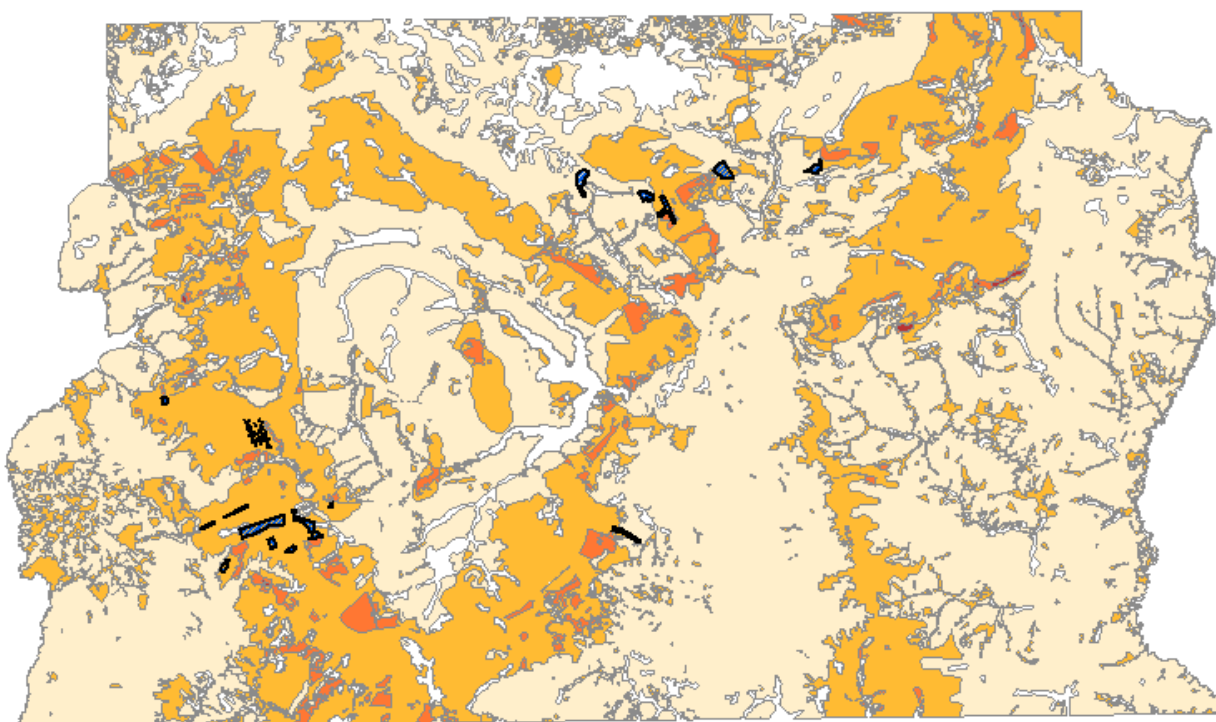


Figura 53: Áreas inseridas nas Zonas e Subzonas do ZEE. **Fonte:** www.zee.df.gov.br



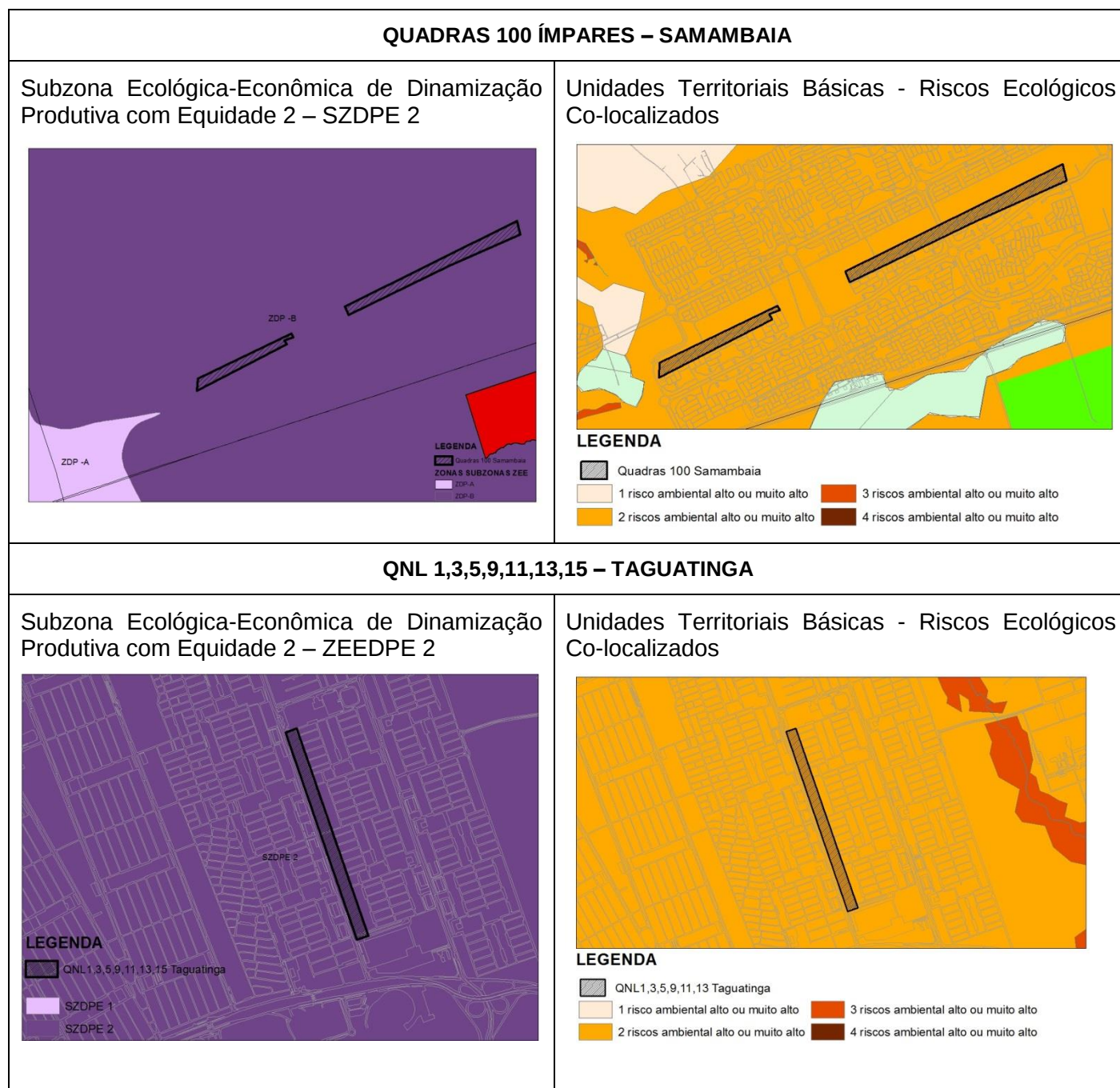
LEGENDA

Figura 54: Mapa Riscos Ecológicos Co-localizados com a localização das ZEIS.
Fonte: www.zee.df.gov.br



11.1.UNIDADE DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL OESTE

Na Unidade de Planejamento Territorial Oeste temos 2 áreas elencadas para estudo:
 as Quadras 100 ímpares em Samambaia e a QNL 1,3,5,9,11,13,15 de Taguatinga.



Quadro 21: Áreas inseridas nas Zonas e Subzonas do ZEE. **Fonte:** www.zee.df.gov.br



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

A análise das áreas em estudo na UPT Oeste com relação a SZDPE 2 mostra que, as Quadras 100 Ímpares de Samambaia e a área da QNL 1,3,5,9,11,13,15 Taguatinga encontram-se localizadas na sua totalidade na Subzona ZDP-B conforme observado no Quadro 21.

A Subzona ZDP-B é a zona de Integração do Eixo Sudoeste de Desenvolvimento, vocacionada prioritariamente à consolidação do Centro Metropolitano e integração dos núcleos urbanos do Eixo Sul-Sudoeste, asseguradas as condições adequadas de permeabilidade do solo.

Algumas indicações para esta subzona são: a implantação de infraestrutura de transporte de massa para integração dos núcleos urbanos; a implantação, consolidação, requalificação das áreas centrais dos núcleos urbanos; priorizar a verticalização, evitando o espraiamento das ocupações de forma a garantir os níveis de permeabilidade para recarga de aquíferos; realizar estudos técnicos para definição dos parâmetros adequados de permeabilidade; garantir que a legislação de uso e ocupação do solo nos núcleos urbanos consolidados esteja adequada à implantação de atividades de natureza N1 (turismo ecológico) e N2 (agricultura); dentre outros.

A análise das áreas em estudo na UPT Oeste com relação a **ZEEDPE** mostra que, as Quadras 100 Ímpares de Samambaia e a área da QNL 1,3,5,9,11,13,15 Taguatinga encontram-se localizadas, na sua totalidade, na SZDPE 2 destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul com consolidação de novas centralidades urbanas, asseguradas as atividades produtivas, prioritariamente, de naturezas N3 (pequenas indústrias), N4 (comércio, serviços e pequenas indústrias) e N5 (indústrias – polos ou distritos), a infraestrutura de transporte público coletivo de alta capacidade e as atividades produtivas de naturezas N1 (turismo ecológico) e N2 (agricultura) em determinadas regiões.

Com relação aos Riscos, as 2 áreas da UPT Oeste possuem dois riscos ambientais alto ou muito alto sendo, risco alto para perda de área de recarga de aquífero e risco alto de contaminação do subsolo. As áreas também possuem risco baixo para perda de solo por erosão e ausência de cerrado nativo.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

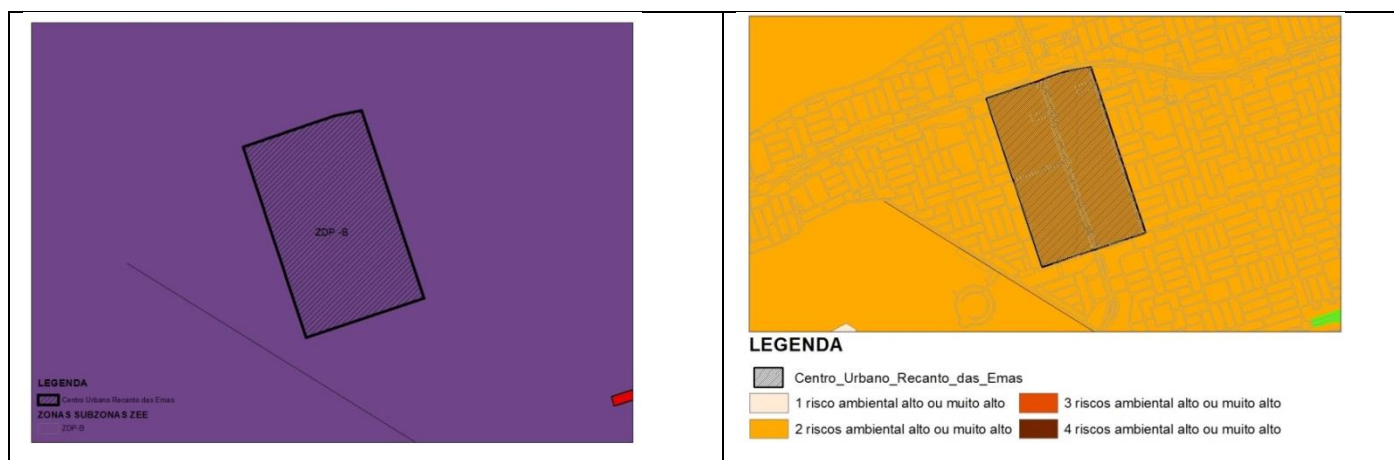
11.2. UNIDADE DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL SUL

Nessa Unidade de Planejamento Territorial existem 3 áreas selecionadas para estudo:
 Residencial Tamanduá no Recanto das Emas, o Subcentro do Recanto das Emas e o
 Centro Urbano do Recanto das Emas.

RESIDENCIAL TAMANDUÁ	
Zona Ecológica Econômica de Diversificação Produtiva e serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE	Unidades Territoriais Básicas - Riscos Ecológicos Co-localizados
SUBCENTRO RECANTO DAS EMAS	
Zona Ecológica Econômica de Diversificação Produtiva e serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE	Unidades Territoriais Básicas - Riscos Ecológicos Co-localizados
CENTRO URBANO RECANTO DAS EMAS	
Zona Ecológica Econômica de Diversificação Produtiva e serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE	Unidades Territoriais Básicas - Riscos Ecológicos Co-localizados



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano



Quadro 22: Áreas inseridas nas Zonas e Subzonas do ZEE. **Fonte:** www.zee.df.gov.br

Quanto a localização das áreas em estudo localizadas na UPT Sul com relação a ZEEDPSE temos que, a área do Residencial Tamanduá, o Subcentro Recanto das Emas e o Centro Urbano Recanto das Emas encontram-se localizadas na sua totalidade na Subzona ZDP-B, zona de Integração do Eixo Sudoeste de Desenvolvimento, vocacionada prioritariamente à consolidação do Centro Metropolitano e integração dos núcleos urbanos do Eixo Sul-Sudoeste, asseguradas as condições adequadas de permeabilidade do solo.

Algumas indicações para esta subzona são: a implantação de infraestrutura de transporte de massa para integração dos núcleos urbanos; a implantação, consolidação, requalificação das áreas centrais dos núcleos urbanos; priorizar a verticalização, evitando o espraiamento das ocupações de forma a garantir os níveis de permeabilidade para recarga de aquíferos; realizar estudos técnicos para definição dos parâmetros adequados de permeabilidade; garantir que a legislação de uso e ocupação do solo nos núcleos urbanos consolidados esteja adequada à implantação de atividades de natureza N1 (turismo ecológico) e N2 (agricultura); dentre outros.

Com relação a **ZEEDPE**, as três áreas encontram-se localizadas na SZDPE2 destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul com consolidação de novas centralidades urbanas, asseguradas as atividades produtivas, prioritariamente, de naturezas N3 (pequenas indústrias), N4 (comércio, serviços e pequenas indústrias) e N5 (indústrias – polos ou distritos), a infraestrutura de transporte público coletivo de alta capacidade e as atividades produtivas de naturezas N1 (turismo ecológico) e N2 (agricultura) em determinadas regiões.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Com relação aos Riscos, as 3 áreas da UPT Sul possuem dois riscos ambientais alto ou muito alto sendo, risco alto para perda de área de recarga de aquífero e risco alto de contaminação do subsolo. As áreas também possuem risco baixo para perda de solo por erosão e ausência de cerrado nativo.

11.3. UNIDADE DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL NORTE

Na UPT Norte, as áreas em estudo são: Residencial Sobradinho, Quadras 18 a 20 de Sobradinho, Residencial Grotão e Residencial Pipiripau.

RESIDENCIAL SOBRADINHO	
Zona Ecológica Econômica de Diversificação Produtiva e serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE	Unidades Territoriais Básicas - Riscos Ecológicos Co-localizados
QUADRAS 18 A 20 DE SOBRADINHO	
Zona Ecológica Econômica de Diversificação Produtiva e serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE	Unidades Territoriais Básicas - Riscos Ecológicos Co-localizados



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

RESIDENCIAL GROTÃO

Zona Ecológica Econômica de Diversificação Produtiva e serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE



Unidades Territoriais Básicas - Riscos Ecológicos Co-localizados

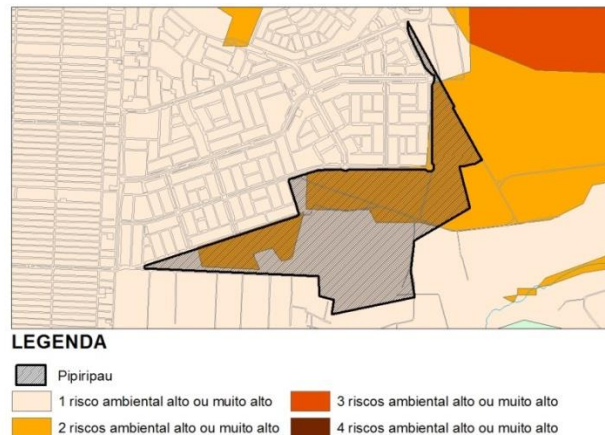


RESIDENCIAL PIPIRIPAU

Zona Ecológica Econômica de Diversificação Produtiva e serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE



Unidades Territoriais Básicas - Riscos Ecológicos Co-localizados



Quadro 23: Áreas inseridas nas Zonas e Subzonas do ZEE. **Fonte:** www.zee.df.gov.br

Quanto à localização com relação a ZEEDPSE das áreas em estudo da UPT Norte temos que, a área do Residencial Sobradinho, as Quadras 18 a 20 de Sobradinho e o Residencial Pipiripau encontram-se localizadas na sua totalidade na Subzona ZDP-G, zona de Promoção do Desenvolvimento Produtivo Norte, vocacionada prioritariamente à implantação de Áreas de Desenvolvimento Produtivo de Natureza N2 (agricultura) e à adequação de usos para permissão de atividades econômicas de Natureza N1(turismo ecológico) nos núcleos urbanos de Sobradinho e Planaltina, para



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

assegurar a geração de empregos e renda na porção norte do território, mantidas as condições adequadas de permeabilidade do solo, visando garantir a produção de água nos tributários do Rio São Bartolomeu.

Já o Residencial Grotão encontra-se completamente inserido na SZSE2, destinada à manutenção do cerrado nativo, conforme descrito anteriormente.

Com relação a **ZEEDPE**, o Residencial Sobradinho, as quadras 18 a 20 de Sobradinho e o Residencial Pipiripau encontram-se localizados na SZDPE6 destinada à intensificação e diversificação produtiva para a garantia da geração de emprego e renda, por meio do desenvolvimento de atividades produtivas, prioritariamente de naturezas N3 (pequenas indústrias), N4 (comércio, serviços e pequenas indústrias) e N5 (indústrias – polos ou distritos).

Já o Residencial Grotão encontra-se fora do zoneamento da ZEEDPE.

Como as 4 áreas da UPT Norte possuem características diferentes com relação aos riscos ambientais, analisamos cada uma delas separadamente.

- Residencial Sobradinho: uma pequena parcela da área possui 2 riscos altos ou muito alto (contaminação do subsolo e cerrado nativo) e o restante da área possui apenas 1 risco alto.
- Quadras 18 a 20 de Sobradinho: uma pequena parte da área, cerca de 5%, possui 2 riscos alto ou muito alto (contaminação do subsolo e) e o restante da área possui apenas 1 risco alto.
- Grotão: pequena parte da área tem apenas 1 risco, mas a grande maioria da área possui 2 riscos ambientais alto ou muito alto (contaminação do subsolo e áreas remanescentes de cerrado nativo).
- Pipiripau: cerca de 50% da área está inserida com 2 riscos ambientais muito alto ou alto (contaminação do subsolo e áreas remanescente de cerrado nativo) e o restante da área possui apenas 1 risco ambiental alto ou muito alto.

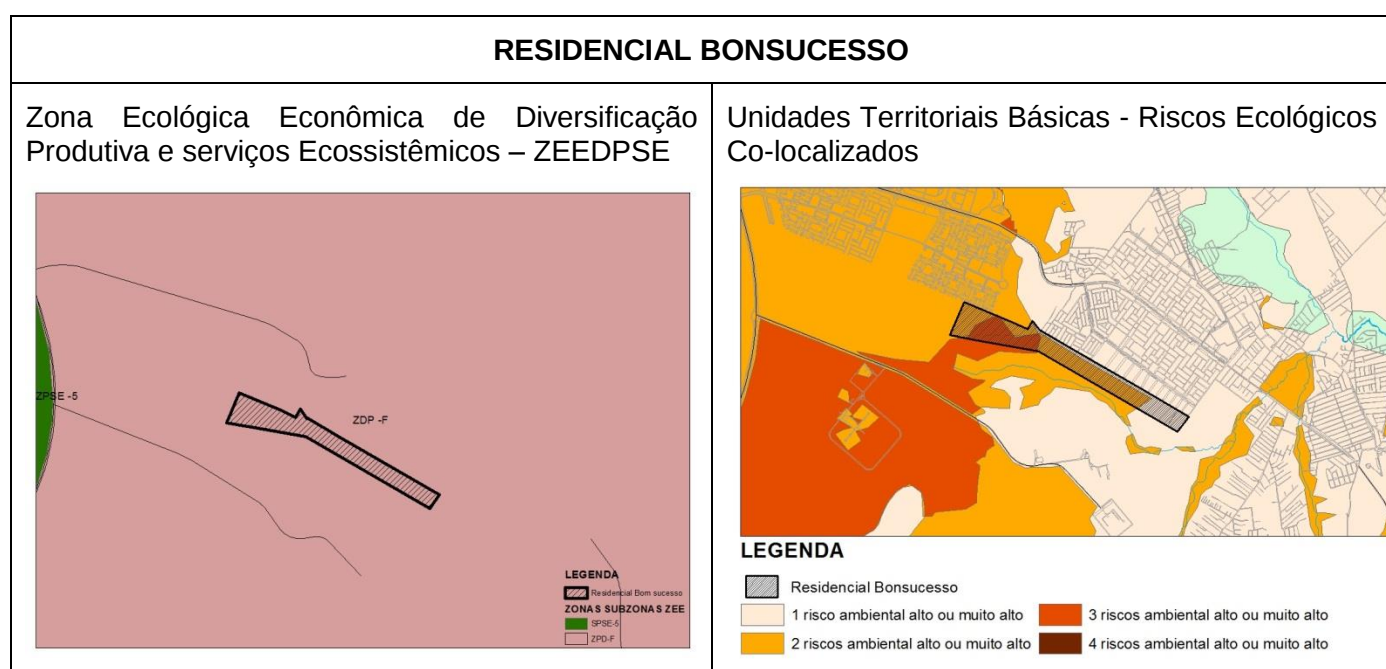
11.4. UNIDADE DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL LESTE

Na UPT Leste temos a área do Residencial Bom Sucesso e seguimos com a análise em relação ao ZEE.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Com relação a ZEEDPSE temos que, a área do Residencial Bom Sucesso encontra-se localizada na sua totalidade na Subzona ZDP-F, Subzona para Controle do Uso do Solo para Proteção do Lago Paranoá, vocacionada prioritariamente à manutenção das condições de permeabilidade do solo e de proteção de nascentes para garantia da alimentação do reservatório do Lago Paranoá, bem como à implantação de infraestrutura de saneamento ambiental para garantir a qualidade da água deste manancial.



Quadro 24: Áreas inseridas nas Zonas e Subzonas do ZEE. **Fonte:** www.zee.df.gov.br

Com relação a ZEEDPE, o Residencial Bonsucesso localiza-se na SZDPE7, destinada à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas as atividades produtivas de natureza N1 (turismo ecológico) e N3 (pequenas indústrias), e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu.

A área do Residencial Bonsucesso possui, parte com 1 risco, parte com 2 riscos (a maior parcela da área) e parte com 3 riscos ecológicos altos ou muito altos. Os riscos são: risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, risco ecológico de contaminação do subsolo e o risco de perda remanescente de área de cerrado.

Tendo como base o ZEE e considerando a localização de todas as áreas estudadas, temos as seguintes observações a serem feitas:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

- As áreas das Quadras 100 ímpares e a área da QNL 1,3,5,9,11,13,15 Taguatinga assim como também as áreas localizadas na UPT Sul (Residencial Tamanduá, Subcentro Recanto das Emas e Centro Urbano Recanto das Emas) podem ter residências mas devem assegurar as condições adequadas de permeabilidade do solo. Nestas áreas deve-se priorizar a verticalização das unidades comerciais e residenciais evitando os espraamentos de forma a garantir a recarga dos aquíferos. São áreas destinadas à integralização de núcleos urbanos. Na UPT Sul, as áreas devem possuir prioritariamente pequenas indústrias, comércio e serviços com atividades de turismo ecológico e agricultura em determinadas regiões.
- As áreas do Residencial Grotão, localizado na UPT Norte, não estão propensas ao uso residencial por estar localizada na SZSE2, destinada à manutenção do cerrado nativo.
- As áreas do Residencial Sobradinho, as quadras 18 a 20 de Sobradinho e o Residencial Pipiripau, todos localizados na UPT Norte, podem ter diretrizes com previsão para uso residencial desde que estas apareçam de uma forma coadjuvante. Nestas áreas são permitidas pequenas indústrias, comércio e serviços. O uso principal para estas áreas deve ser voltado para a agricultura e para o turismo ecológico mantendo, de forma prioritária, as condições adequadas de permeabilidade do solo. Tem que observar sempre o risco de contaminação do subsolo nessas áreas.
- No Residencial Bonsucesso, UPT Leste, tem que assegurar o turismo ecológico e pequenas indústrias permitindo também a presença de residências de forma coadjuvante, com baixa densidade. Prestar atenção para a recarga de aquífero e contaminação do subsolo.

Sendo assim, se for levar em consideração o ZEE, observa-se que o potencial de provimento habitacional dessas áreas é muito aquém do índice apontado pelas tabelas 2 e 3.

12. CONCLUSÕES FINAIS

Após análise da relação entre a população a ser atendida pelas Zonas Especiais de Interesse Social já previstas no PDOT/2009 com o déficit habitacional do Distrito



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Federal (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2014) e a demanda de inscritos na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB, verificou-se a necessidade de proposição de novas áreas para provimento habitacional de interesse social, em face da impossibilidade de atendimento da demanda pelo estoque existente.

Como no geral, as áreas do Habita Brasília aparentam melhor conectividade na malha urbana do que as ZEIS para Novas Áreas Habitacionais constantes do PDOT este estudo selecionou as 10 áreas indicadas pelo Programa Habita Brasília para ZEIS de Provisão Habitacional de Interesse Social.

As áreas propostas foram objeto de aprofundamento do diagnóstico, a fim de balizar políticas, planos, programas e projetos relacionados ao provimento habitacional de interesse social. Os temas aprofundados abarcaram o detalhamento do déficit habitacional incidente sobre as áreas (coabitação, ônus excessivo com aluguel, adensamento excessivo e precariedade habitacional); a inserção urbana e a infraestrutura existente (transporte, desenho e integração urbana) e análise conforme estudos para o Zoneamento Ecológico Econômico do DF (riscos e zoneamento ecológico e produtivo).

Em relação ao detalhamento do déficit habitacional, observa-se que as áreas disponibilizadas pelo Programa Habita Brasília na Unidade de Planejamento Territorial Norte (Residencial Grotão, Residencial Pípiripau, Quadras 18 a 20 de Sobradinho e Residencial Sobradinho) atendem parcela significativa da demanda estimada para a região, configurando avanços para o atendimento regionalizado do déficit.

Entretanto, para as demais Unidades de Planejamento Territorial analisadas (Oeste, Sul e Leste) ainda são necessários, não só a oferta de novas áreas, como estudos de novas formas e modalidades de provimento habitacional de interesse social a serem desenvolvidas, inclusive, no âmbito do Programa Habita Brasília.

Já considerando a inserção urbana e a infraestrutura existente, das áreas estudadas, apesar de geralmente conectadas a tecidos urbanos existentes, poucas possuem 100% de seu perímetro integrado. Por sua vez, todas apresentaram atendimento por linhas de transporte público. Entretanto verificou-se frequência insuficiente na oferta do serviço, reforçando a necessidade de melhoria das políticas públicas voltadas ao



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

Transporte no Distrito Federal, ou de ações específicas para atendimento das populações inseridas em ZEIS.

E em relação aos estudos de ZEE, verifica-se que, nas áreas propostas nas Unidades de Planejamento Territorial Oeste e Sul, deve-se priorizar a verticalização das unidades comerciais e residenciais, sem deixar de promover a recarga dos aquíferos, por meio da proposição áreas permeáveis. Já na UPT Leste e na UPT Norte, o uso para residências pode existir de forma coadjuvante, com baixa densidade, tendo como prioritária a harmonização com os elementos da paisagem na qual se insere o projeto e os serviços ecossistêmicos a eles associados, assegurando soluções à capacidade de suporte ecológica do território.

Nos estudos supracitados observam-se significativas contribuições para o traçado de diretrizes urbanísticas, bem como de planos, programas e projetos afetos à implantação das Zonas Especiais de Interesse Social de provimento habitacional propostas.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARATA, M.L.; MARGUTI, B.O. Relatório 1: a construção de um novo programa habitacional para o distrito federal. Brasília: SEGETH, 2015.

DIRETORIA DE PLANEJAMENTO E SUSTENTABILIDADE URBANA - DIPLAN. Aplicação da ferramenta de avaliação de inserção urbana nos empreendimentos do programa habita Brasília na modalidade do morar bem. Brasília: SEGETH, 2017.

DISTRITO FEDERAL. Lei complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 - Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências. Disponível em <http://www.tc.df.gov.br/SINJ/Arquivo.ashx?id_norma_consolidado=60298>. Acesso em 02 jan. 2016.

DISTRITO FEDERAL. Lei nº 5.022, de 4 de fevereiro de 2013 - Dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV e dá outras providências. Disponível em < http://www.tc.df.gov.br/SINJ/Arquivo.ashx?id_norma_consolidado=73380>. Acesso em 21 mar. 2017.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no brasil: 2013-2014. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações, 2016. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/informativos-cei-eventuais/634-deficit-habitacional-06-09-2016/file>>. Acesso em: 21 mar. 2017.

GOVERNO FEDERAL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em < [http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257 .htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em 21 mar. 2017

GOVERNO FEDERAL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
do Distrito Federal
Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano

em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm>. Acesso em 21 mar. 2017

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Como delimitar e regulamentar zonas especiais de interesse social zeis de vazios urbanos. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.