



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

RELATÓRIO 1

A CONSTRUÇÃO DE UM NOVO PROGRAMA HABITACIONAL PARA O DISTRITO FEDERAL



Apresentação

Este relatório consiste no primeiro produto relativo ao Acordo de Cooperação Técnica entre o IPEA e a SEGETH/GDF. Este acordo teve início no ano de 2012 inicialmente com o objetivo específico de pesquisar e avaliar o uso dos instrumentos urbanísticos decorrentes do Estatuto da Cidade e sua implementação no âmbito do Distrito Federal e no Brasil. No ano de 2015 foi realizada a cessão do servidor Vicente Correia Lima Neto no âmbito do Plano de Trabalho específico para assumir o cargo de Subsecretário de Planejamento e Política Urbana.

A política habitacional no Distrito Federal é definida pela Lei Nº. 3.877, de 26 de junho de 2006. Nos termos da lei, a ação do governo do DF deve ser orientada, dentre outros aspectos, à oferta de lotes com infraestrutura básica, ao incentivo e ao atendimento prioritário às comunidades localizadas em áreas de maior concentração de baixa renda, em áreas com maior oferta de empregos. Contudo, o que se observa, com a implantação do Programa Minha Casa Minha Vida é o direcionamento da ação estatal para uma solução voltada para a produção de novas unidades habitacionais, sem aderência aos indicadores balizadores da política habitacional, como o déficit e a inadequação habitacional.

Ao longo do primeiro ano de atividades, foram desenvolvidos estudos e análises que consubstanciaram a construção de um novo programa habitacional, que incorpora eixos e estratégias do Plano Nacional de Habitação – PLANHAB e do Plano Distrital de Habitação de Interesse Social – PLANDHIS. Este relatório apresenta o conjunto destes estudos e apresentações, bem como o Decreto Nº 37.438, de 24 de junho de 2016, que consolida este novo programa no Distrito Federal.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Sumário

Produto 1 – Análise Preliminar da Situação Habitacional no Distrito Federal: Diagnóstico e Possibilidades de Atuação

**Produto 2 – Documento Técnico Nº 01 / 2016 – SUAT/SEGETH
Política Habitacional do Distrito Federal**

Produto 3 – Decreto Nº 37.438, de 24 de junho de 2016

Produto 4 – Apresentação geral do programa



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Produto 1

ANÁLISE PRELIMINAR DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO DISTRITO FEDERAL: DIAGNÓSTICO E POSSIBILIDADES DE ATUAÇÃO.

Brasília
Junho 2015



Sumário

ANÁLISE PRELIMINAR DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO DISTRITO FEDERAL: DIAGNÓSTICO E POSSIBILIDADES DE ATUAÇÃO.....	5
1. Apresentação.....	7
2. Análise preliminar do déficit habitacional.....	8
2.1. Conceitos.....	8
2.1.1. Áreas de Ponderação.....	9
2.1.2. Déficit Habitacional.....	10
2.1.3. Unidades de Desenvolvimento Humano.....	10
2.1.4. Variáveis da inadequação habitacional.....	11
2.2. Análise situacional dos componentes do Déficit Habitacional no DF.....	13
2.2.1. Déficit por coabitação.....	13
2.2.2. Déficit por ônus excessivo com aluguel.....	18
2.2.3. Déficit por adensamento excessivo.....	24
2.2.4. Déficit por precariedade.....	28
3. Reflexões sobre as possibilidades de atuação.....	36
3.1. Ações e programas previstos no PLANDHIS (dez/2012).....	36
3.2. Proposta de linhas de ação e programas a serem inseridos na nova política habitacional e Revisão do PLANDHIS.....	38
3.2.1. Revisão do PLANDHIS (2015).....	38
3.2.2. Locação de Moradia de Habitação de Interesse Social.....	39
3.2.3. Criação de Banco de Terras Vazias: reserva de ARIS vazias para a promoção de HIS	40
3.2.4. Articulação com outras secretarias para realização de um diagnóstico sobre a população em situação de rua.....	41
4. Conclusões.....	41
5. Referências.....	44



Análise Preliminar da situação habitacional no Distrito Federal: diagnóstico e possibilidades de atuação.

Marcelo Lopes Barata

Diretor DIHAB

Bárbara Oliveira Marguti

Assessora DIHAB

1. Apresentação

Este documento tem como objetivo apresentar os primeiros apontamentos relativos às reflexões da equipe da DIHAB para o processo de construção e elaboração de uma nova política habitacional para o Distrito Federal (DF). Parte-se então de uma análise preliminar dos dados até então disponíveis sobre a situação habitacional e dos domicílios no DF.

Mais do que apresentar a situação do déficit habitacional e de seus componentes em cada uma das Regiões Administrativas (RAs) e Áreas de Ponderação (APs), a partir dos dados disponíveis, este documento busca apontar as dificuldades em vislumbrar o quadro atual da questão habitacional no DF, elemento chave para a compreensão dos processos, findos e em curso, e para um conhecimento claro dos desafios que se impõem.

Dentre os principais obstáculos para a elaboração de um diagnóstico realista da situação da habitação do DF está a dificuldade de sistematização dos dados existentes, sobretudo aos que dizem respeito ao balanço da situação habitacional e informações cartográficas e cadastrais referentes às áreas de promoção habitacional.

Como proposto no PLANDHIS (2012), a divisão responsável pela política habitacional deveria elaborar anualmente o Relatório de Avaliação contendo os “*resultados dos Programas e Ações, a síntese dos trabalhos realizados, além da descrição dos avanços e das falhas na resolução dos problemas habitacionais, identificando, inclusive, eventuais conteúdos que necessitem de adequação*” (PLANDHIS, p.187). A inexistência deste documento coloca à nova gestão o desafio de sistematizar dados que estão dispersos e não disponibilizados de forma organizada e sistemática.

Outra limitação diz respeito à necessidade de estudos mais aprofundados sobre os componentes do déficit, sobretudo nas faixas de renda mais baixas. Nesse sentido, acordos de cooperação e linhas de investigação devem ser pensados para instrumentalizar a Diretoria das informações necessárias para diagnosticar e planejar a nova política.

Este documento traz, além desta apresentação, uma seção de análise preliminar do déficit habitacional, com a descrição de conceitos utilizados e uma análise detalhada, realizada com os dados



de pesquisas nacionais disponíveis, da situação dos domicílios por componentes do déficit habitacional, tomando como unidades de análise as Regiões Administrativas, Áreas de Ponderação e Unidades de Desenvolvimento Humano. A terceira seção apresenta alguns apontamentos sobre as possíveis linhas de ação da nova política, com base em programas já apresentados, e não implementados, no PLANDHIS e novas possibilidades.

2. Análise preliminar do déficit habitacional

O déficit habitacional do Distrito Federal (DF) é de 116.601 domicílios, dentro do universo de 785.733 domicílios (Censo, IBGE 2010), o que significa dizer que 14,84% dos domicílios do DF encontram-se em situação de déficit. O número de domicílios em cada uma das componentes do déficit habitacional encontra-se distribuído da seguinte maneira: 54.769 domicílios (46,97%) em situação de coabitação, 46.184 domicílios (39,61%) em situação de ônus excessivo com aluguel, 13.923 domicílios (11,94%) com adensamento excessivo e 8.642 domicílios (7,41%) apresentando déficit por precariedade (Tabela 1).

Tabela 1 – Componentes do Déficit Habitacional no Distrito Federal (Censo, IBGE 2010)

Componentes do Déficit	Domicílios Déficit (Abs.)	% do déficit em relação ao total de domicílios	% do componente em relação ao total do déficit
Coabitação	54.769	6,97%	46,97%
Ônus Excessivo	46.184	5,88%	39,61%
Adensamento Excessivo	13.923	1,77%	11,94%
Precariedade	8.642	1,10%	7,41%

Fonte: Censo do IBGE 2010

2.1. Conceitos

As análises que serão apresentadas neste documento foram realizadas a partir da tabulação e espacialização de variáveis das pesquisas populacionais do IBGE. Por essa razão, este tópico se dedica a apresentar os conceitos de Áreas de Ponderação, Setores Censitários, Aglomerados Subnormais, além dos indicadores que compõem o déficit por precariedade (extraídos do Atlas do Desenvolvimento Humano – ADH), glossário das variáveis relativas à precariedade da habitação e a definição do conceito de Regiões Administrativas (RAs), divisão política e de planejamento do território do DF.



2.1.1. *Áreas de Ponderação*¹

As informações do Censo Demográfico IBGE – 2010 estão divididas espacialmente e em termos de estatísticas por Setores Censitários e Áreas de Ponderação (APs). Os Setores Censitários constituem a menor unidade territorial de pesquisa do IBGE, formados por áreas contíguas, delimitadas para atender aos parâmetros da coleta e controle cadastral e contando com um número mínimo de domicílios em quadras urbanas ou glebas rurais. Dessa maneira evita-se que as informações prestadas pelos particulares possam ser individualmente identificadas, além de permitir a organização dos levantamentos de campo pelos recenseadores. As Áreas de Ponderação, por sua vez, agrupam setores censitários contíguos e contém informações mais detalhadas sobre algumas variáveis do Censo. No Setor Censitário, foram aplicados dois tipos de questionário: o Básico e o da Amostra. O primeiro deles traz informações referentes às características do domicílio e de seus moradores, abarcando todas as unidades residenciais não selecionadas para responder o Questionário da Amostra que, por sua vez, abrange cerca de 5% dos domicílios no Censo 2010 incluindo perguntas do Questionário Básico e abordando o domicílio de modo mais pormenorizado.

Os Setores Censitários são definidos previamente pelo IBGE antes do início da coleta de dados. As Áreas de Ponderação, por outro lado, foram propostas a partir do trabalho de uma Comissão formada pelo IBGE-DF, CODEPLAN e SEDHAB (atual SEGETH), seguindo determinados critérios como: 1) as Áreas de Ponderação devem ter, no mínimo, 400 domicílios pesquisados pelo Questionário da Amostra, de forma a garantir a significância estatística; 2) os setores censitários reunidos serão contíguos, vizinhos geograficamente; 3) se possível, as APs devem respeitar os limites intramunicipais de bairro, distrito e situação urbana ou rural.

Conforme estes critérios, a Comissão, ao final de 2011, reuniu os 4.453 Setores Censitários do DF em 51 APs. Com a redução do percentual de domicílios amostrados, algumas localidades precisaram ser agrupadas para que se atingisse o número mínimo de domicílios por AP, como é o caso do Lago Sul/Park Way e Jd. Botânico/São Sebastião.

Seguindo esta lógica, as RAs mais populosas puderam ser divididas em duas ou mais APs, como foi o caso de Brasília, Gama, Taguatinga, Águas Claras, Planaltina, Ceilândia, Guará, Samambaia, Santa Maria e Recanto das Emas. As 11 novas Regiões Administrativas, surgidas a partir de 2003, também tinham que ser ressaltadas, dessa maneira, as APs criadas procuraram delimitar os indicadores sociais e demográficos do Riacho Fundo II, de Vicente Pires e Itapoã, enquanto o Varjão e a Fercal não atingiram um número suficiente de amostras, ocasionando a diluição destas RAs em outras localidades.

A Comissão, sempre que possível, buscou obter certa homogeneidade social e político-administrativa nas APs, através de agregações ou separações de Setores Censitários. Além do tamanho mínimo da amostra, foram observados os seguintes requisitos: o endereçamento em comum; tipologias

¹ Este subitem contou com a colaboração do Analista de Administração Pública Glauco Ferreira.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

habitacionais e de renda dos moradores com alguma semelhança; limites entre RAs; e até mesmo características ambientais e problemas fundiários compartilhados, como os que estão presentes nas áreas de regularização definidas no PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial (Lei Complementar no 803/2009).

Isso posto, o estudo de algumas variáveis da Amostra do Censo, como o valor do aluguel para se estipular um dos componentes do déficit habitacional no DF, pode sofrer distorções ou generalizações em sua análise. Por exemplo, ao se observar a existência de um ônus excessivo com o pagamento de aluguel nos domicílios da AP Jardim Botânico/São Sebastião, esta situação pode não se aplicar à RA Jardim Botânico, onde predomina uma população com maior percentual de imóveis próprios e renda mais alta. De outro modo, uma variável que conte com números absolutos e percentuais reduzidos aparecerá de forma dispersa em um território tão amplo como o demarcado pelas Áreas de Ponderação, dificultando a análise e o direcionamento preciso de ações e políticas públicas para resolvê-las. Portanto, é preciso precaução ao se observar os dados da Amostra para o DF nas Áreas de Ponderação, sendo recomendada uma revisão das APs do DF ao IBGE após uma maior familiarização com seus dados e localização.

2.1.2. Déficit Habitacional

De acordo com a Fundação João Pinheiro – FJP (2013), o cálculo do déficit habitacional nos municípios brasileiros é realizado a partir da soma de quatro componentes, a saber: 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.

O cálculo de cada um dos componentes é realizado de maneira sequencial de modo que a ocorrência de um dos critérios esteja condicionada a não ocorrência de qualquer outro, dessa maneira não há dupla contagem de domicílios, a não ser que os critérios coexistam ou em caso de famílias conviventes (FJP, 2013). O tópico 2.2. deste documento tratará em detalhes sobre cada um dos componentes do déficit habitacional no DF.

2.1.3. Unidades de Desenvolvimento Humano

As Unidades de Desenvolvimento Humano são áreas criadas pelo Atlas do Desenvolvimento Humanos (PNUS, IPEA e FJP, 2014), a partir do agrupamento de Setores Censitários (IBGE). Enquanto a lógica das áreas de ponderação do IBGE atendem a quesitos técnicos relacionados ao processo de coleta e amostragem, as UDHS estão voltadas para a análise espacial das Regiões Metropolitanas (RM) por meio de recortes espaciais de maior homogeneidade socioeconômica, com o objetivo de retratar as desigualdades intrametropolitanas de forma mais contundente (Atlas Brasil, 2014).



2.1.4. Variáveis da inadequação habitacional

Entre as variáveis da inadequação habitacional está a carência em infraestrutura, considerado o componente mais importante da inadequação. Dentre os serviços avaliados para qualificar a carência em infraestrutura estão: iluminação pública, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo. Os domicílios que não dispõem de ao menos um destes serviços é considerado em situação de carência de infraestrutura (FJP,2013).

A seguir, são apresentadas as definições do IBGE para as variáveis que expressam as deficiências em infraestrutura dos municípios. No subitem 2.5. serão apresentados os cartogramas referentes à espacialização destas variáveis no território do DF.

Porcentual de pessoas em domicílios com abastecimento de água e esgotamento sanitário inadequados: é a razão entre as pessoas que vivem em domicílios cujo abastecimento de água não provem de rede geral e cujo esgotamento sanitário não é realizado por rede coletora de esgoto ou fossa séptica e a população total residente em domicílios particulares permanentes multiplicado por 100. São considerados apenas os domicílios particulares permanentes.

Percentual da população que vive em domicílios com banheiro e água encanada: é a razão entre a população que vive em domicílios particulares permanentes com água encanada em pelo menos um de seus cômodos e com banheiro exclusivo e a população total residente em domicílios particulares permanentes multiplicado por 100. A água pode ser proveniente de rede geral, de poço, de nascente ou de reservatório abastecido por água das chuvas ou carro-pipa. Banheiro exclusivo é definido como cômodo que dispõe de chuveiro ou banheira e aparelho sanitário.

Percentual da população que vive em domicílios urbanos com serviço de coleta de lixo: é a razão entre a população que vive em domicílios com coleta de lixo e a população total residente em domicílios particulares permanentes multiplicado por 100. Estão incluídas as situações em que a coleta de lixo realizada diretamente por empresa pública ou privada, ou o lixo é depositado em caçamba, tanque ou depósito fora do domicílio, para posterior coleta pela prestadora do serviço. São considerados apenas os domicílios particulares permanentes localizados em área urbana.

Percentual da população em domicílios com densidade > 2: percentual da população que vive em domicílios com densidade superior a 2 pessoas por dormitório. Razão entre a população que vive em domicílios particulares permanentes com densidade superior a 2 e a população total residente em domicílios particulares permanentes multiplicado por 100. A densidade do domicílio é dada pela razão entre o total de moradores do domicílio e o número total de cômodos usados como dormitório.

Percentual de pessoas em domicílios com paredes inadequadas: é a razão entre as pessoas que vivem em domicílios cujas paredes não são de alvenaria nem de madeira aparelhada e a população total residente em domicílios particulares permanentes multiplicado por 100. São considerados apenas os domicílios particulares permanentes.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana



2.2. Análise situacional dos componentes do Déficit Habitacional no DF

2.2.1. *Déficit por coabitação*

A coabitação familiar é considerada pela FJP (2013) como um componente resultante da soma das famílias conviventes² secundárias que vivem junto com a família principal, no mesmo domicílio ou em cômodos e que, além disso, tenham declarado intenção de constituir um domicílio exclusivo³

O déficit habitacional por coabitação inclui o cômputo de habitação em cômodos, cortiços e cabeça-de-porco onde a condição de ocupação seja uma das seguintes: próprio de algum morador (pago), próprio de algum morador (pagando), alugado, cedido de outra forma ou outra condição. O componente não abarca cômodos cedidos por empregador.

O total de domicílios em situação de déficit habitacional por coabitação no Distrito Federal é de 54.769 domicílios. Isso corresponde a 6,97% do total de domicílios do DF e a cerca de 47% do total do déficit habitacional.

A mediana deste déficit nas Áreas de Ponderação (APs) é igual a 929 domicílios. O déficit absoluto por coabitação está prioritariamente concentrado em APs das seguintes RAs (Mapa 1):

- RA-3 Taguatinga;
- RA-9 Ceilândia;
- RA-14 São Sebastião;
- RA-26 Sobradinho II;
- RA-27 Jardim Botânico; e
- RA-28 Itapoã.

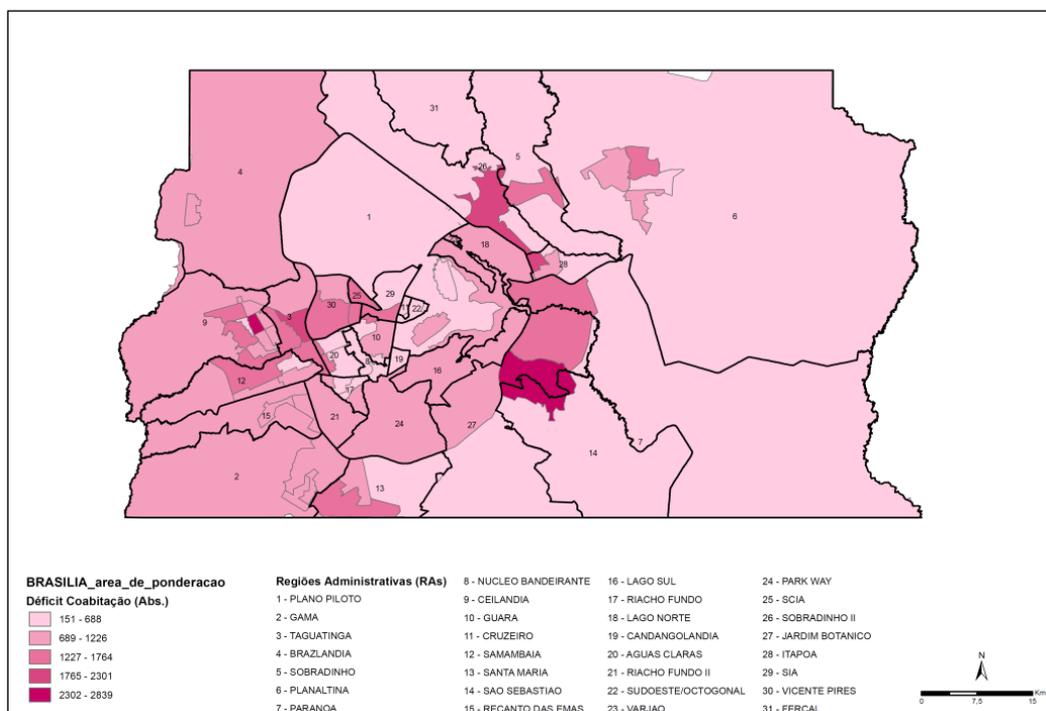
² “As famílias conviventes secundárias são aquelas constituídas por, no mínimo, duas pessoas, ligadas por laço de parentesco, dependência doméstica ou normas de convivência, e que residem no mesmo domicílio com outra família, denominada principal” (FJP, 2013, p.15).

³ Ainda que o Censo de 2010 tenha excluído este quesito do questionário, a FJP o estimou de forma indireta, através da aplicação de um fator redutor de famílias conviventes, baseado na média aritmética dos percentuais de famílias conviventes consideradas déficit, observados nas PNAD 2009 e 2011.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Mapa 1 – Déficit absoluto por coabitação (2010)



Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

No interior das RAs, em algumas Áreas de Ponderação (APs) o déficit absoluto por coabitação é mais crítico⁴, a Tabela 2 e o Mapa 2 apresentam as APs nesta situação.

Tabela 2 – Déficit por coabitação nas Áreas de Ponderação com déficit maior que a média das APs do DF (1.075 domicílios).

RA	Área de Ponderação	Total de domicílios	Déficit Total	Déficit Coabitação	% Coabitação /Total de domicílios	% Coabitação /Total déficit
Média das Áreas de Ponderação				1.075		
Ceilândia	Setor M - Impar	11.316	2.748	1.081	9,55%	39,34%
Ceilândia	Setor P Sul	15.960	2.996	1.090	6,83%	36,39%
Guará	Guará II	19.079	2.399	1.110	5,82%	46,28%
Planaltina	Cond. Planaltina, Mestre d'Armas,	13.960	1.981	1.169	8,37%	59,00%

⁴ Foi considerado crítico o déficit por coabitação acima da média das Áreas de Ponderação do DF, igual a 1.075 domicílios.



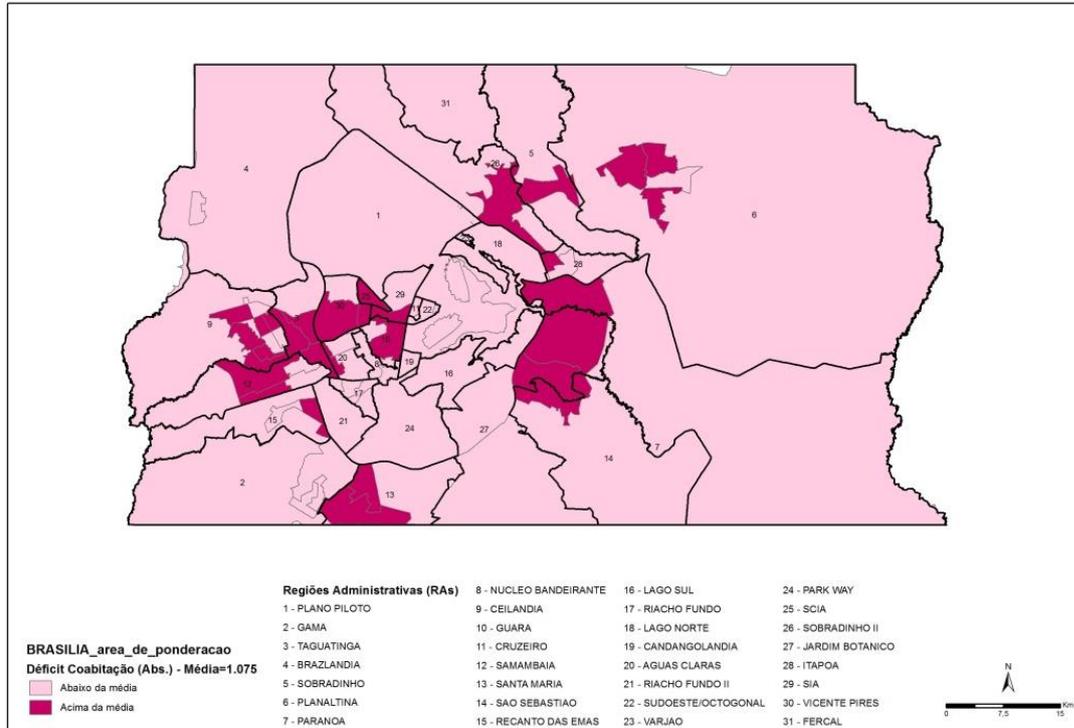
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Aprodarmas e Vale						
Santa Maria	Santa Maria - Leste	15.198	2.230	1.187	7,81%	53,23%
Recanto das Emas	Recanto das Emas - Leste	18.321	2.925	1.188	6,48%	40,62%
Samambaia	Quadras 100, 300 e 500 - Impares	12.290	2.622	1.220	9,93%	46,53%
Ceilândia	Sol Nascente	17.924	2.244	1.227	6,84%	54,68%
Paranoá	Paranoá	13.650	2.858	1.229	9,00%	42,99%
Samambaia	Quadras 200, 400 e 600 - Impares	17.684	3.553	1.284	7,26%	36,13%
Taguatinga	Taguatinga Sul	20.222	3.045	1.348	6,67%	44,28%
Vicente Pires	Vicente Pires	16.481	2.349	1.366	8,29%	58,14%
Santa Maria	Santa Maria - Oeste	17.007	3.015	1.445	8,49%	47,92%
Sobradinho	Sobradinho I	17.365	2.908	1.475	8,49%	50,72%
Ceilândia	Setor de Indústria e Expansão do Setor O	14.389	2.682	1.622	11,27%	60,46%
Taguatinga	Setores J, L e M Norte	24.520	3.795	1.696	6,92%	44,70%
SCIA, SIA, Vicente Pires	Guara - Complemento (Estrutural, SIA e adjacências)	10.181	2.993	1.699	16,69%	56,78%
Planaltina	Planaltina	20.238	3.392	1.727	8,54%	50,92%
Taguatinga	Taguatinga Norte	22.106	4.398	2.234	10,11%	50,79%
Sobradinho II	Sobradinho II	23.566	4.359	2.290	9,72%	52,54%
Ceilândia	Setor N - Impar	14.138	4.931	2.527	17,87%	51,25%
São Sebastião, Jardim Botânico	São Sebastião	26.216	5.503	2.839	10,83%	51,59%
TOTAL		381.811	69.926	34.053		



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Mapa 2 - Áreas de ponderação com déficit por coabitação acima da média



Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

A análise relativa deste componente do déficit nos mostra (Mapa 3) que, em relação ao total de domicílios, seis APs apresentam proporção mais elevada de domicílios em situação de coabitação (de 11% a 18%):

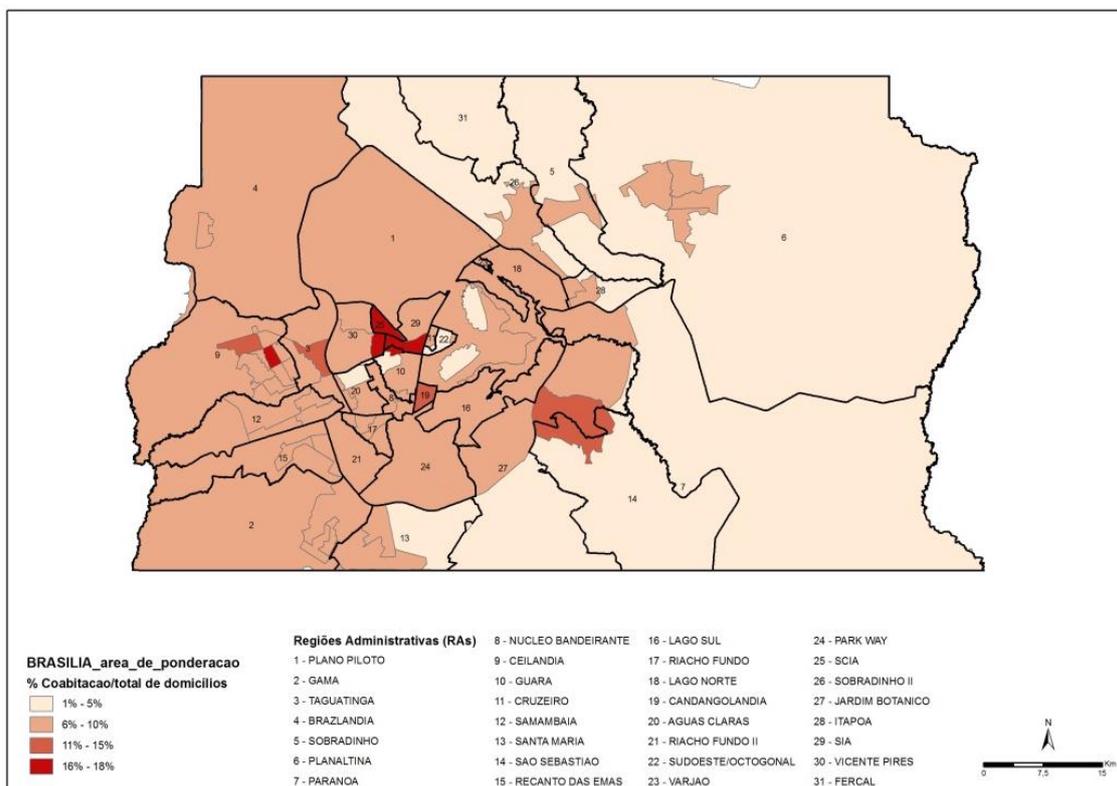
- Setor N – Impar (RA-9 Ceilândia);
- Guará - Complemento (Estrutural, SIA e adjacências), cuja área se divide nas RA-10 Guará, RA-25 SCIA, RA-29 SIA e RA-30 Vicente Pires;
- Setor de Indústria e Expansão do Setor O (RA-9 Ceilândia);
- Taguatinga Norte (RA-3 Taguatinga);
- Candangolândia (RA-19 Candangolândia); e



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

- São Sebastião (RA-14 São Sebastião e RA-27 Jardim Botânico).

Mapa 3 – Porcentagem de domicílios em situação de coabitação sobre o total de domicílios da AP



Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

As demais APs apresentam proporções inferiores de domicílios em situação de coabitação, variando de 1% a 10%.

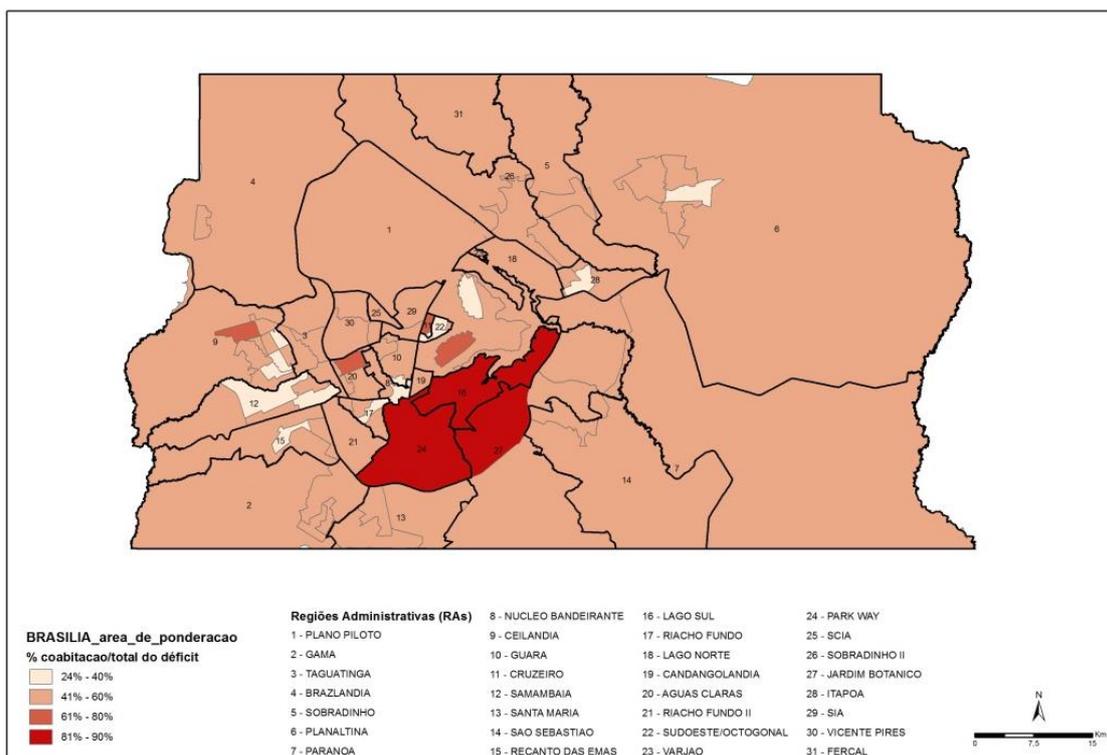
O Mapa 4, apresenta a proporção de domicílios em situação de coabitação em relação ao total de domicílios em situação de déficit. Nesse caso, tem destaque a AP do Lago Sul (cuja área ocupa as seguintes RAs: RA-16 Lago Sul, RA-24 Park Way e RA-27 Jardim Botânico), com cerca de 90% dos domicílios do déficit pertencentes à componente coabitação.

As seguintes APs apresentam de 61% a 80% do total déficit na componente coabitação:

- Setor de Indústria e Expansão do Setor O (RA-9 Ceilândia);
- Cruzeiro (RA-11 Cruzeiro);
- Asa Sul (RA-1 Plano Piloto); e
- Águas Claras – Vertical (RA-20 Águas Claras)



Mapa 4 – Porcentagem de domicílios em situação de coabitação sobre o total de domicílios do déficit da AP



Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

Nota-se que a componente coabitação representa uma importante fatia do déficit habitacional nos domicílios do Distrito Federal, uma vez que mesmo as menores proporções observadas nas áreas de ponderação não são inferiores a 24% do total do déficit.

No entanto, as áreas iluminadas dos mapas apresentados, apontam para a concentração deste componente em RAs com característica de renda mais elevada, não sendo exclusividade de áreas de ponderação de renda baixa. Dessa maneira, reforça-se a necessidade de aprofundar esta avaliação através da análise da coabitação por faixa de renda.

2.2.2. Déficit por ônus excessivo com aluguel

O déficit por ônus excessivo com aluguel corresponde ao número de famílias urbanas com renda de até três salários mínimos que moram em casa ou em apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel (FJP, 2013).



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Para determinar o componente, é preciso que o domicílio apresente, simultaneamente, quatro categorias para as variáveis selecionadas, a saber: o domicílio deve ser urbano, alugado, o rendimento nominal domiciliar deve ser de até três (03) salários mínimos e o valor nominal do aluguel deve ser superior a 30% da renda domiciliar.

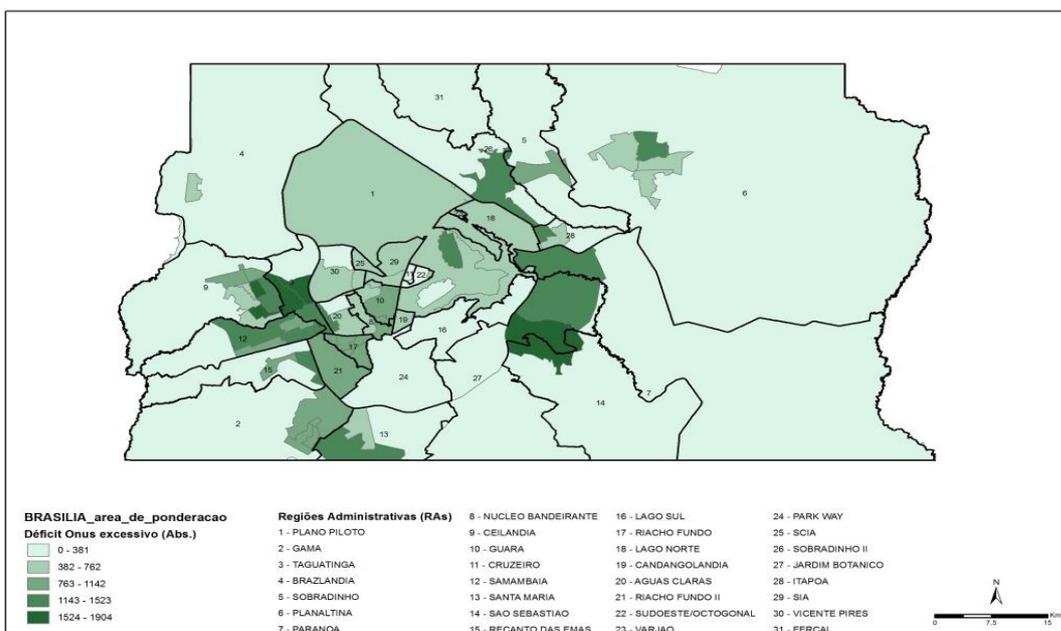
O total de domicílios em situação de déficit habitacional por ônus excessivo com aluguel no Distrito Federal é de 46.184 domicílios. Isso corresponde a 5,88% do total de domicílios do DF e a 39,61% do total do déficit habitacional. Ressalta-se que, diferentemente do que ocorre para os outros componentes do déficit habitacional, os dados do déficit por ônus excessivo referem-se a domicílios com renda total de até três salários mínimos.

As áreas iluminadas do Mapa 5, mostram que o número absoluto de domicílios nesta componente do déficit é maior (entre 1.524 e 1.904 domicílios) nas seguintes Áreas de Ponderação (APs) e Regiões Administrativas (RAs):

- Setor N – Impar (RA-9 Ceilândia);
- Setor P Sul (RA-9 Ceilândia);
- Taguatinga Norte (RA-3 Taguatinga);
- Setores J, L e M Norte (RA-3 Taguatinga); e
- São Sebastião (RA-14 São Sebastião e RA-27 Jardim Botânico).

Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

Mapa 5 - Déficit absoluto por ônus excessivo com aluguel (2010)



Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Um número ainda maior de APs apresentam número de domicílios com déficit por ônus excessivo acima da média (906 domicílios) observada para o conjunto de APs, como mostra o Mapa 6 e a

Mapa 6 - Áreas de ponderação com déficit por ônus excessivo acima da média

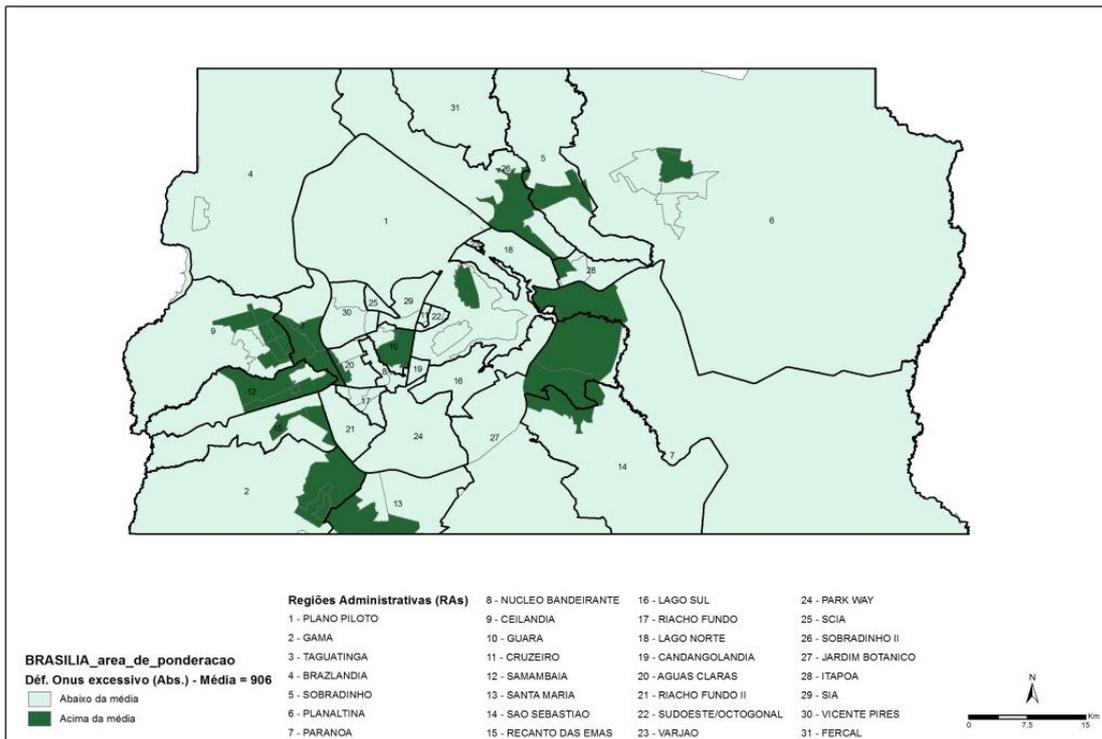


Tabela 3.

Tabela 3 - Déficit por ônus excessivo nas Áreas de Ponderação com déficit maior que a média das APs do DF (906 domicílios).

RA	Área de Ponderação	Total de domicílios	Déficit Total	Déficit Ônus Excessivo	% Ônus Excessivo /Total de domicílios	% Ônus Excessivo /Total déficit
Média das Áreas de Ponderação				906		
Sobradinho	Sobradinho I	17.365	2.908	950	5,47%	32,66%
Ceilândia	Setor O	12.114	1.966	994	8,21%	50,58%
Ceilândia	Setor de Industria e Expansão do	14.389	2.682	1.022	7,10%	38,09%



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Setor O

Gama	Setor Norte, Oeste e Expansão e Ponte de Terra	12.260	2.197	1.029	8,39%	46,82%
Gama	Setor Leste	10.870	1.946	1.050	9,66%	53,93%
Recanto das Emas	Recanto das Emas - Oeste	12.644	2.099	1.063	8,41%	50,65%
Gama	Setor Central, Industrial e Sul	14.213	2.008	1.076	7,57%	53,57%
Guará	Guara II	19.079	2.399	1.101	5,77%	45,90%
Samambaia	Quadras 100, 300 e 500 - Impares	12.290	2.622	1.106	9,00%	42,18%
Paranoá, Jardim Botânico	Paranoá	13.650	2.858	1.193	8,74%	41,74%
Taguatinga, Águas Claras	Taguatinga Sul	20.222	3.045	1.196	5,92%	39,29%
Ceilândia	Setor N - Par	12.274	2.383	1.211	9,87%	50,81%
Planaltina	Planaltina	20.238	3.392	1.217	6,01%	35,88%
Santa Maria	Santa Maria - Oeste	17.007	3.015	1.218	7,16%	40,39%
Ceilândia	Setor M - Par	10.375	2.492	1.256	12,11%	50,40%
Santa Maria	Recanto das Emas - Leste	18.321	2.925	1.263	6,89%	43,19%
Plano Piloto	Asa Norte	41.202	2.433	1.391	3,38%	57,16%
Ceilândia	Setor M - Impar	11.316	2.748	1.392	12,30%	50,66%
Samambaia	Quadras 100, 300 e 500 - Pares	14.136	2.606	1.405	9,94%	53,92%
Samambaia	Quadras 200, 400 e 600 - Impares	17.684	3.553	1.409	7,97%	39,66%
Sobradinho II	Sobradinho II	23.566	4.359	1.422	6,03%	32,63%
Ceilândia	Setor P Sul	15.960	2.996	1.664	10,43%	55,55%
Taguatinga	Setores J, L e M	24.520	3.795	1.700	6,93%	44,79%



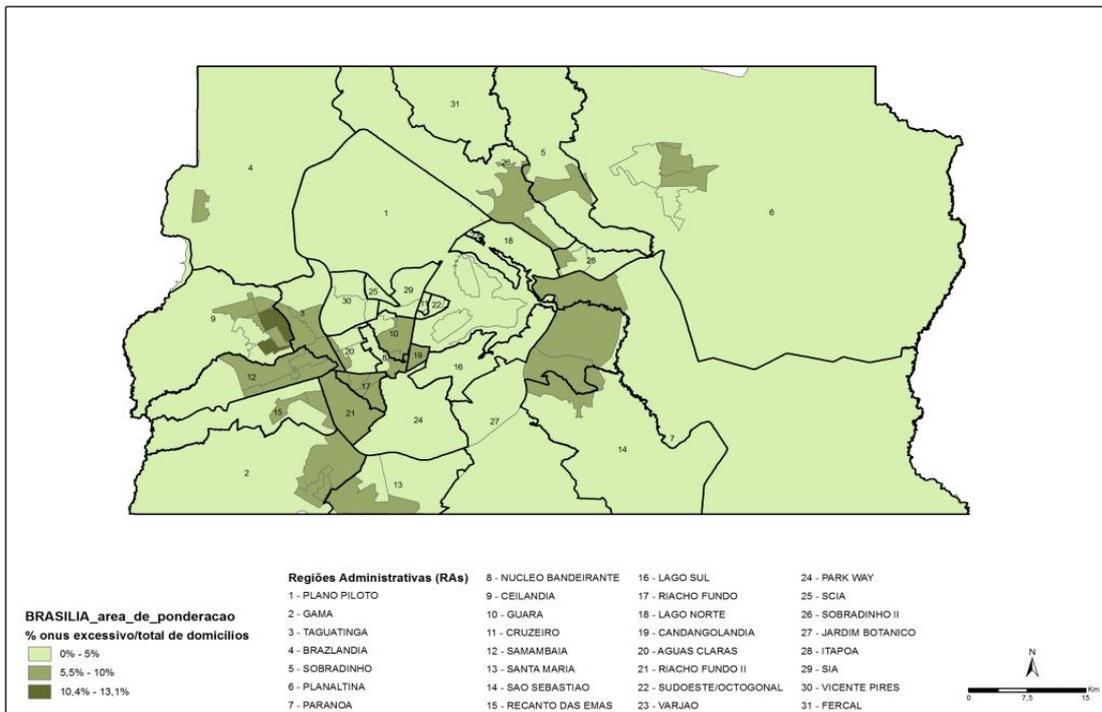
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Norte

Taguatinga	Taguatinga Norte	22.106	4.398	1.819	8,23%	41,36%
Ceilândia	Setor N - Impar	14.138	4.931	1.854	13,12%	37,61%
São Sebastião, Jardim Botânico	São Sebastião	26.216	5.503	1.904	7,26%	34,60%

Em relação ao total de domicílios das APs, o déficit por ônus excessivo varia de 0% a 13,1%. A proporção mais elevada foi observada na RA-9 Ceilândia, mais especificamente nas APs Setor P Sul, Setor N – Impar, Setor M – Impar e Setor M – Par (Mapa 7).

Mapa 7 - Porcentagem de domicílios em situação déficit por ônus excessivo sobre o total de domicílios da AP



Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

Ao relativizar o déficit por ônus excessivo com o total do déficit habitacional, esta componente pode representar até 57,2% do total das situações de déficit. As maiores proporções (45,1% a 57,2%) são observadas nas seguintes APs (Mapa 8):

- Setor O (RA-9 Ceilândia)
- Setor Norte, Oeste e Expansão e Ponte de Terra (RA-2 Gama)



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

- Setor Leste (RA-2 Gama)
- Recanto das Emas – Oeste (RA-15 Recanto das Emas)
- Setor Central, Industrial e Sul (RA-2 Gama)
- Guara II (RA-10 Guara)
- Arapoanga (RA-17 Riacho Fundo)
- Núcleo Bandeirante (RA-17 Riacho Fundo, RA-8 Núcleo Bandeirante e RA-10 Guará)
- Setor N – Par (RA-9 Ceilândia)
- Setor M – Par (RA-9 Ceilândia)
- Asa Norte (RA-1 Plano Piloto)
- Setor M – Impar (RA-9 Ceilândia)
- Quadras 100, 300 e 500 – Pares (RA-12 Samambaia)
- Setor P Sul (RA-9 Ceilândia)
- Quadras 200, 400 e 600 – Pares (RA-12 Samambaia)
- Riacho Fundo I (RA-17 Riacho Fundo)
- Candangolândia (RA-19 Candangolândia).

Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

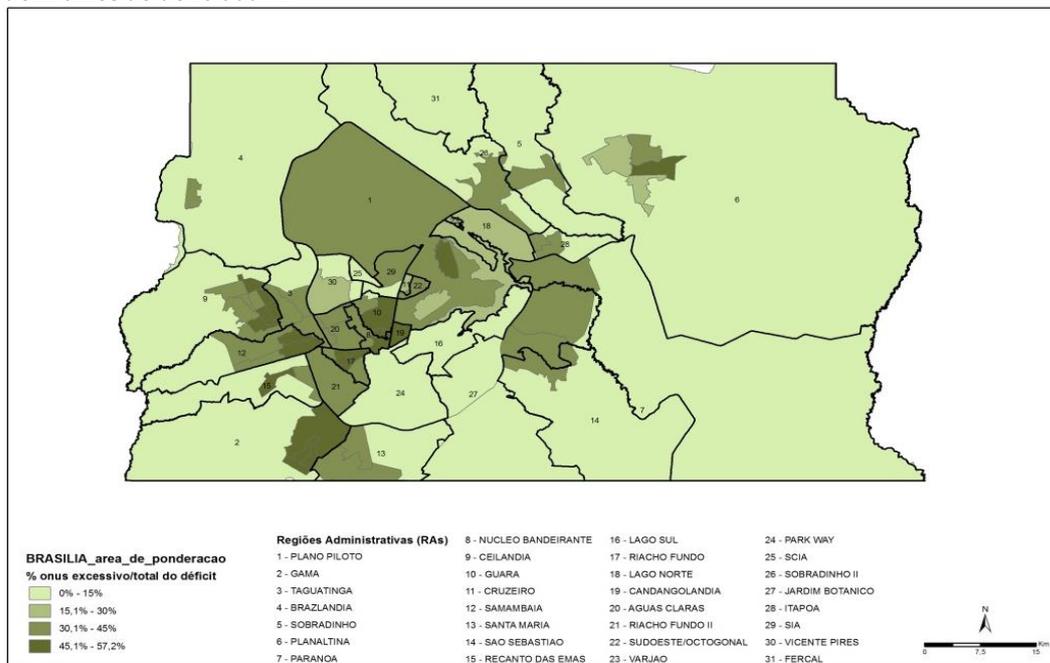
O déficit habitacional por ônus excessivo é, no Brasil, o componente mais numeroso do déficit habitacional total do país. Se levarmos em consideração que os demais componentes do déficit caracterizados nesta *Análise Preliminar* abarcam todas as faixas de renda e apenas o fator ônus excessivo tem dados apresentados para as famílias com renda domiciliar de até 3 salários mínimos, teremos esta componente como a mais expressiva também no DF.

Entende-se que para esses domicílios/famílias, a política habitacional deveria contemplar um atendimento voltado à complementação da renda, para que o valor excessivo dispendido em aluguel não comprometa as outras dimensões da vida.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Mapa 8 - Porcentagem de domicílios em situação de déficit por ônus excessivo sobre o total de domicílios do déficit da AP



2.2.3. Déficit por adensamento excessivo

A condição de déficit por adensamento excessivo é caracterizada pela existência de número médio de moradores por dormitório acima de três (03) em domicílios alugados. O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos que servem á esta função permanentemente e apenas para os moradores.

O déficit por adensamento excessivo é, em números absolutos de domicílios, o segundo menor componente do déficit total do DF, correspondendo a apenas 1,77% do total de domicílios do DF e a 11,94% do total do déficit habitacional. A mediana desta componente é de 245 domicílios por Área de Ponderação.

As áreas em destaque no Mapa 9 mostram que o número absoluto de domicílios nesta componente do déficit é maior (entre 540 e 898 domicílios) nas seguintes Áreas de Ponderação (APs) e Regiões Administrativas (RAs):

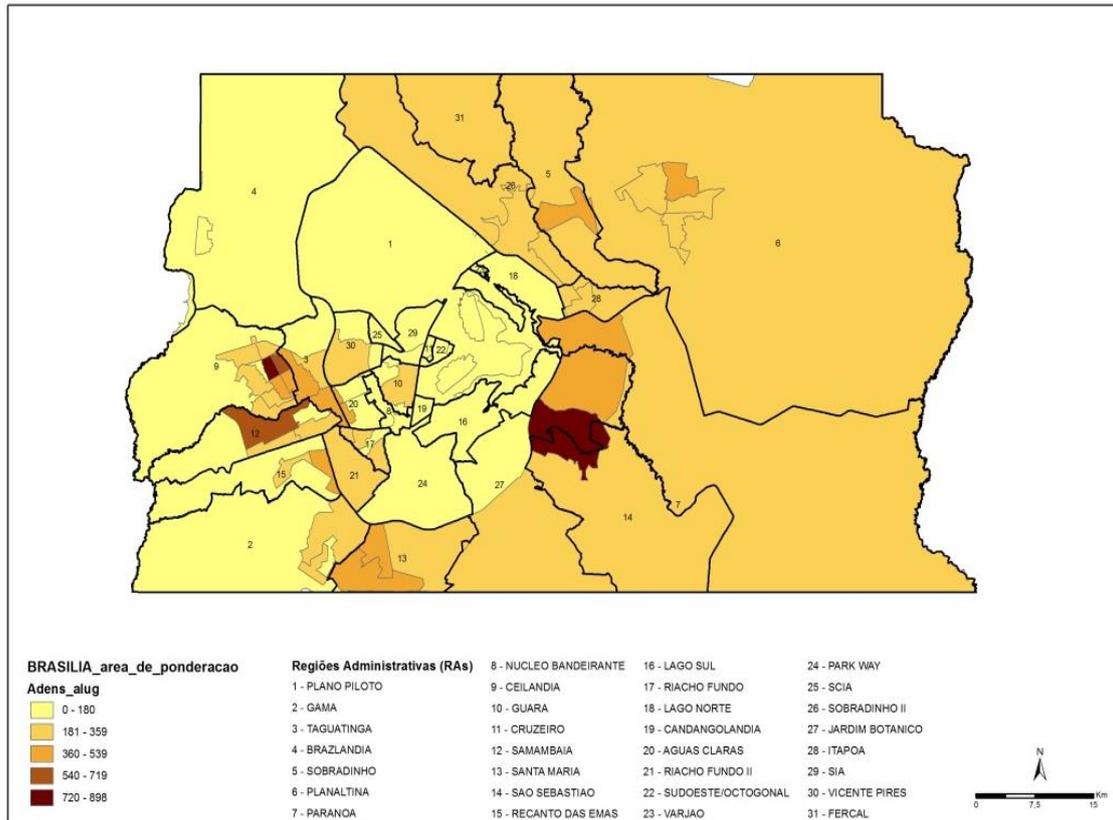
- São Sebastião (RA-14 São Sebastião e RA-27 Jardim Botânico);
- Setor N – Impar (RA-9 Ceilândia);



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

- Setor M – Impar (RA-9 Ceilândia); e
- Quadras 200, 400 e 600 – Impares (RA-12 Samambaia).

Mapa 9 - Déficit absoluto por adensamento excessivo com aluguel (2010)



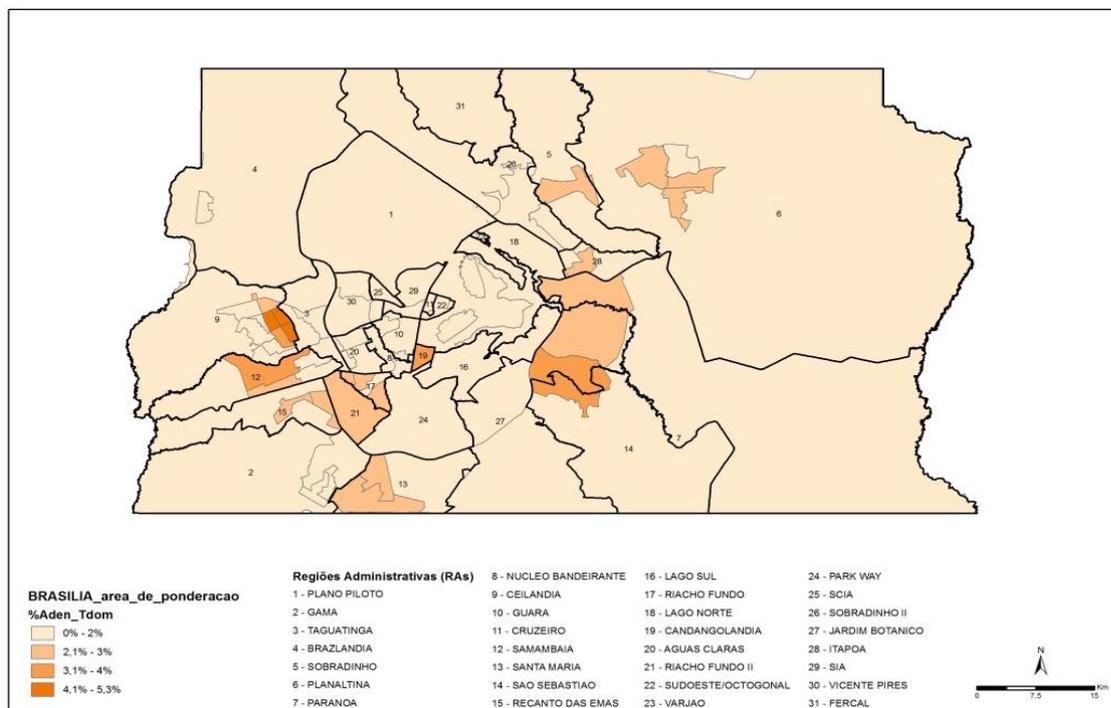
Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

O Mapa 10 demonstra que essa componente o déficit não ultrapassa 5,3% do total de domicílios das APs, quando analisadas individualmente. As proporções mais elevadas (de 4,1% a 5,3%) são observadas nas mesmas APs com valores absolutos (Mapa 9), acrescidas das APs: “Setor N – Par”, “Setor M – Par”, ambas da RA-9 Ceilândia, e a AP Candangolândia (RA-19).

Mapa 10 - Porcentagem de domicílios em situação déficit por adensamento excessivo sobre o total de domicílios da AP



Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

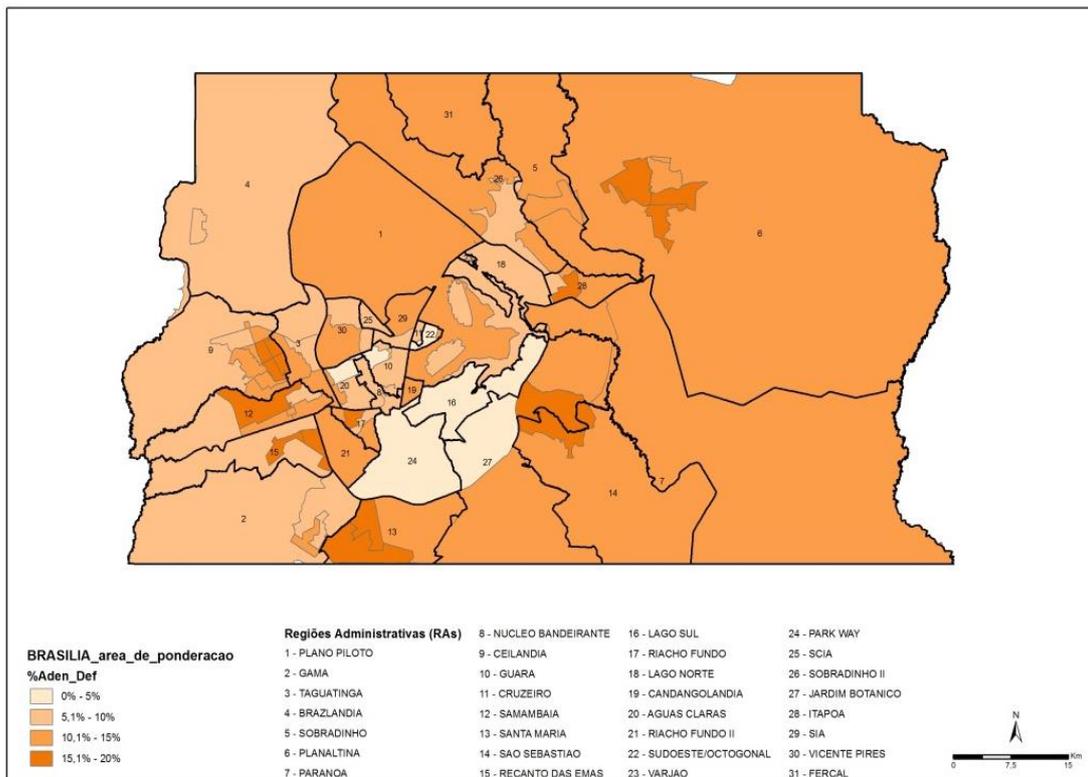


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Por fim, ao olharmos a representação do déficit por adensamento excessivo no universo do déficit habitacional do DF (Mapa 11), teremos proporções máximas de 20% nas APs. As proporções mais elevadas, variando de 15,1% a 20%, são encontradas em 20 Áreas de Ponderação, divididas em 8 RAs:

- Cond. Planaltina (Mestre d'Armas, Aprodarmas e Vale) (RA-6 Planaltina);

Mapa 11 - Porcentagem de domicílios em situação de déficit por adensamento excessivo sobre o total de domicílios do déficit da AP



• Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

- Arapoanga (RA-6 Planaltina);
- Itapoã (RA-28 Itapoã);
- São Sebastião (RA-14 São Sebastião e RA-27 Jardim Botânico);
- Setor N – Impar (RA-9 Ceilândia);
- Setor N – Impar (RA-9 Ceilândia);
- Setor M – Par (RA-9 Ceilândia);
- Setor N – Par (RA-9 Ceilândia);
- Quadras 200, 400 e 600 – Impares (RA-12 Samambaia);
- Riacho Fundo I (RA-17 Riacho Fundo);
- Recanto das Emas – Leste (RA-15 Recanto das Emas);
- Recanto das Emas – Oeste (RA-15 Recanto das Emas);
- Santa Maria – Leste (RA-13 Santa Maria);
- Santa Maria – Oeste (RA-13 Santa Maria).



2.2.4. *Déficit por precariedade*

Como tratado anteriormente, o componente domicílios precários é resultado do cálculo de dois outros subcomponentes: os domicílios improvisados e os domicílios rústicos.

Os primeiros são todos os locais e imóveis sem fins residenciais e que servem como moradia alternativa, apontando a necessidade de novas unidades habitacionais. Neste caso, a categoria utilizada como espécie de unidade visitada é o *domicílio particular improvisado ocupado*.

Já os domicílios rústicos são aqueles que não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, muitas vezes em condições de insalubridade. As categorias utilizadas para o material predominante nas paredes externas são: *taipa não revestida; madeira aproveitada; palha; outro material; e sem parede internas*.

A situação da precariedade habitacional do Distrito Federal é, proporcionalmente, menos preocupante que o cenário conformado pelos componentes coabitação, ônus e adensamento excessivo. O número de domicílios em situação de déficit por precariedade habitacional (8.642) corresponde a apenas 1,1% do total de domicílios do Distrito Federal, e a 7,4% do total dos domicílios em situação de déficit.

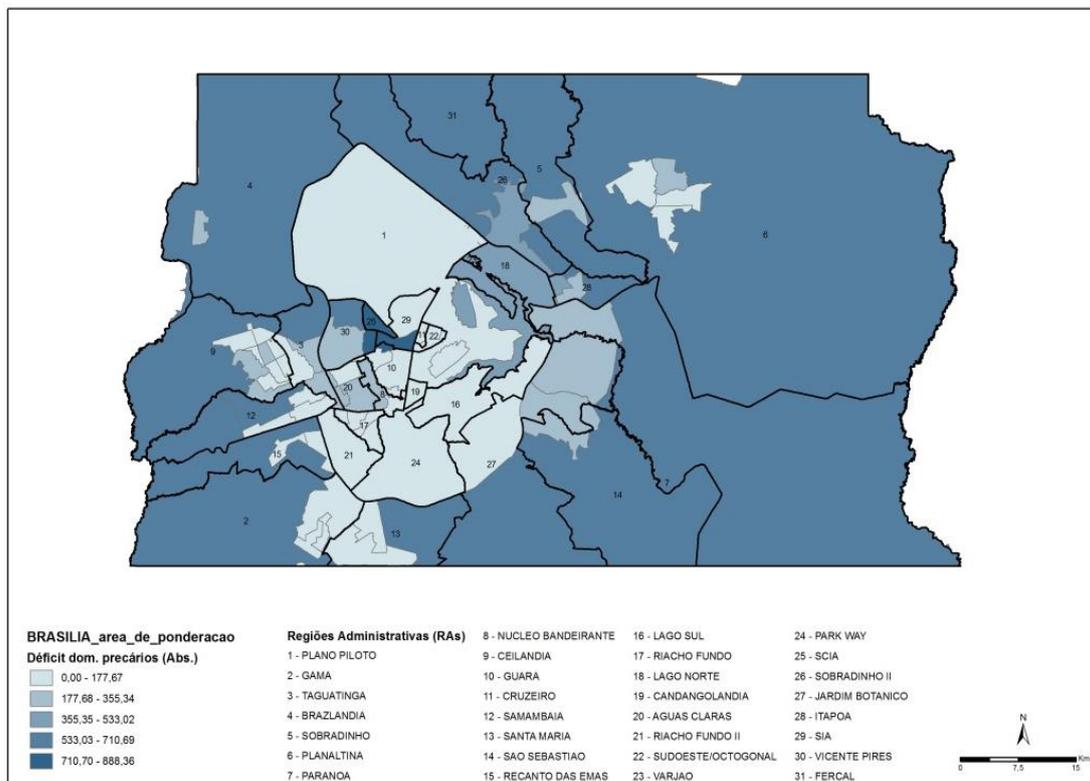
Por outro lado, enquanto o déficit por coabitação está, em sua maior parte, localizado em porções urbanas do território, o déficit por precariedade apresenta-se em maior proporção nas Áreas de Ponderação (APs) rurais (Mapa 12), listadas abaixo:

- Guará - Complemento (Estrutural, SIA e adjacências), cuja área se divide nas RA-10 Guará, RA-25 SCIA, RA-29 SIA e RA-30 Vicente Pires;
- Rural DF I, cuja área se divide nas RA-5 Sobradinho, RA-6 Planaltina, RA-7 Paranoá, RA-13 Santa Maria, RA-14 São Sebastião, RA-26 Sobradinho II, RA-27 Jardim Botânico, RA-28 Itapoã e RA-31 Fercal;
- Rural DF II, cuja área se divide nas RA-2 Gama, RA-3 Taguatinga, RA-4 Brazlândia, RA-9 Ceilândia, RA-12 Samambaia, RA-13 Santa Maria, RA-15 Recanto das Emas e RA-30 Vicente Pires.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Mapa 12 - Déficit absoluto por precariedade (2010)



Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

A média do déficit por precariedade das Áreas de Ponderação do DF é de 169 domicílios. Estão acima da média as APs listadas na Tabela 4, abaixo.

Tabela 4 - Déficit por precariedade nas Áreas de Ponderação com déficit maior que a média das APs do DF (169 domicílios).

RA	Área de Ponderação	Total de domicílios	Déficit Total	Déficit Precariedade	% Coabitação /Total de domicílios	% Coabitação /Total déficit
Média das Áreas de Ponderação				169		
Ceilândia	Sol Nascente	17.924	2.244	178	0,99%	7,93%
Taguatinga	Taguatinga Norte	22.106	4.398	188	0,85%	4,28%
Ceilândia	Setor N - Impar	14.138	4.931	195	1,38%	3,95%
Vicente Pires	Vicente Pires	16.481	2.349	200	1,22%	8,53%
Paranoá, Jardim Botânico	Paranoá	13.650	2.858	200	1,47%	7,01%
Taguatinga	Taguatinga Sul	20.222	3.045	211	1,05%	6,94%



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

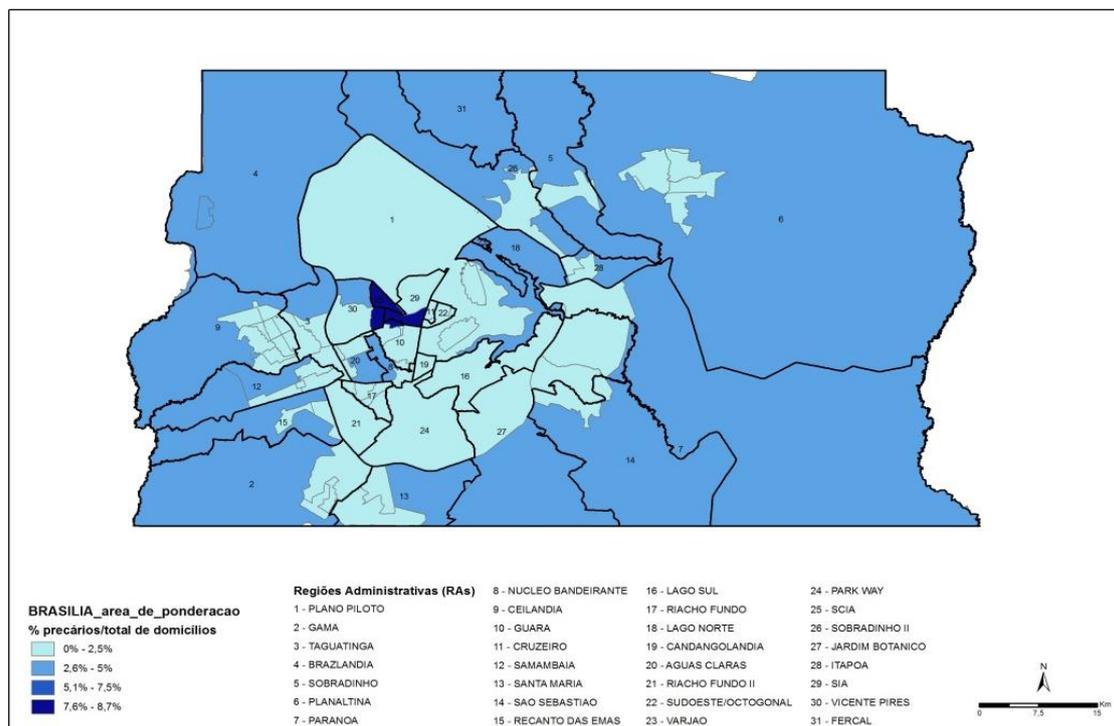
Planaltina	Planaltina	20.238	3.392	226	1,12%	6,66%
São Sebastião, Jardim Botânico	São Sebastião	26.216	5.503	226	0,86%	4,12%
Águas Claras, Núcleo Bandeirante	Águas Claras - Complemento	9.770	1.357	246	2,51%	18,10%
Itapoã	Itapoã	14.169	1.956	296	2,09%	15,11%
Sobradinho	Sobradinho I	17.365	2.908	298	1,71%	10,23%
Brazlândia	Brazlândia	11.836	1.881	353	2,98%	18,77%
Plano Piloto	Asa Norte	41.202	2.433	357	0,87%	14,66%
Logo Norte, Varjão	Lago Norte	12.808	1.811	455	3,55%	25,12%
Sobradinho II, Itapoã	Sobradinho II	23.566	4.359	506	2,15%	11,60%
RAs: 2, 3, 4, 9, 12, 13, 15, e 30	Rural DF II	19.894	1.414	535	2,69%	37,80%
Samambaia	Quadras 200, 400 e 600 - Impares	17.684	3.553	553	3,13%	15,56%
RAs: 5, 6, 7, 13, 14, 26, 27, 28 e 31	Rural DF I	13.034	1.487	586	4,50%	39,42%
SCIA, SIA, Vicente Pires	Guara - Complemento (Estrutural, SAI e adjacências)	10.181	2.993	888	8,73%	29,68%
TOTAL		342.484	54.872	6697		



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

A análise relativa deste componente do déficit nos mostra (Mapa 13) que, em relação ao total de domicílios, apenas a AP Guara - Complemento (Estrutural, SIA e adjacências) apresenta proporção mais elevada de domicílios em situação de precariedade (8,7%). As demais APs apresentam menos de 5% de seus domicílios nessa condição de déficit por coabitação.

Mapa 13 - Porcentagem de domicílios em situação de precariedade sobre o total de domicílios da AP



Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

Apesar de seu valor absoluto baixo, nota-se que o déficit habitacional por precariedade corresponde a uma fatia significativa (31% a 39%) do déficit total nas Áreas de Ponderação rurais (Rural DF I e Rural DF II). Na AP do Lago Norte e na AP Guara - Complemento (Estrutural, SIA e adjacências) essas proporções também são significativas, variando de 21% a 30% (Mapa 14).

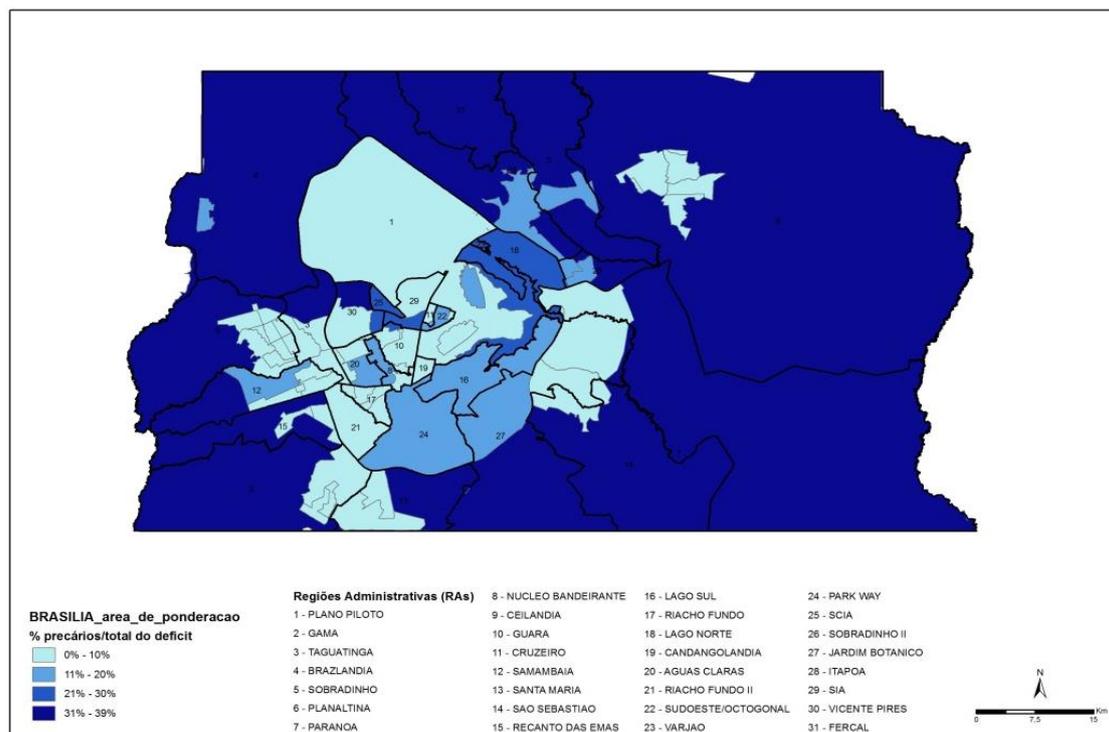
A seguir são apresentados os mapas relativos à espacialização das variáveis da inadequação habitacional, extraídas da Plataforma do Atlas do Desenvolvimento Humano⁵, nelas as variáveis são apresentadas em unidades territoriais (UDHs) menores e mais homogêneas do ponto de vista socioeconômico.

⁵ <http://atlasbrasil.org.br/2013/>



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Mapa 14 - Porcentagem de domicílios em situação de precariedade sobre o total de domicílios do déficit da AP



Fonte: Ipea, 2014 com dados do Censo IBGE 2010. Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

O Mapa 15 evidencia a porcentagem da população em domicílios com banheiro e água encanada. As situações mais críticas de atendimento (variando de 88,6% a 91%) encontram-se nas seguintes localidades:

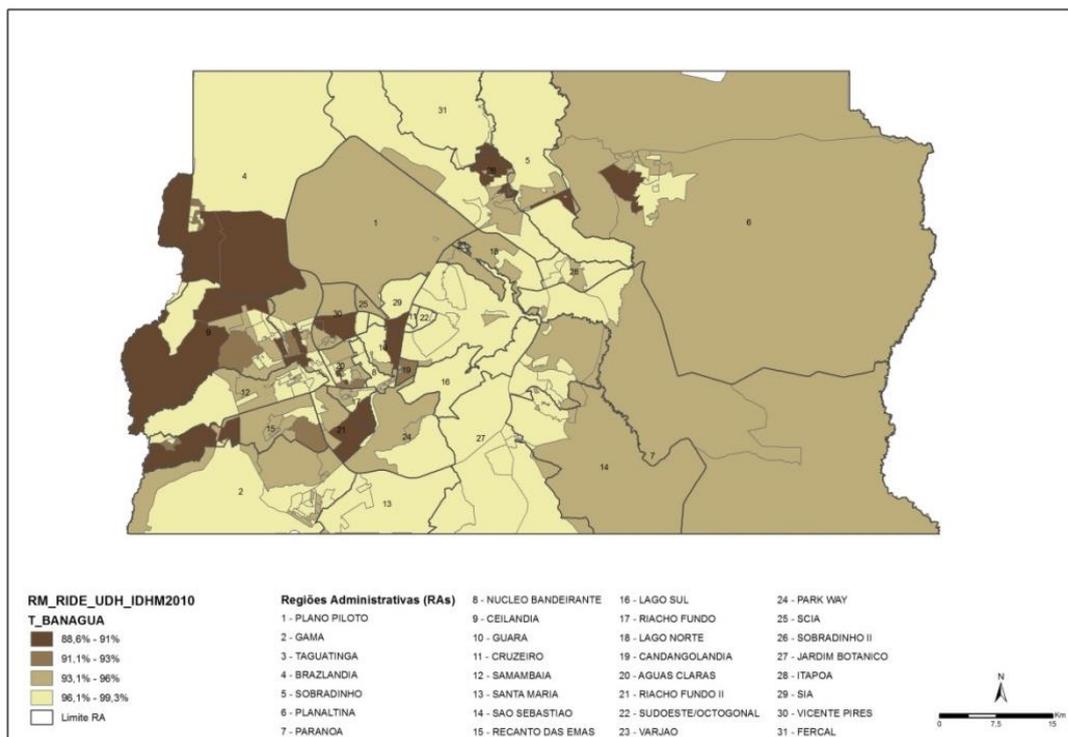
- Planaltina : Colônia Agrícola Bica do DER / Condomínio Hollywood;
- Sobradinho II : Setor Habitacional Mansões Sobradinho Condomínio Serra Azul;
- Sobradinho II : Área Residencial Sobradinho II / Cemitério de Sobradinho;
- Sobradinho II : AR9 / AR11 / AR13 / Caic Júlia Kubitschek de Oliveira;
- Sobradinho I : AR14 / AR16 / Setor Habitacional Nova Colina;
- Brazlândia : APA do Rio Descoberto / Área Rural;
- Brazlândia : Setor Maranata / Incra8 / Chácara Capãozinho;
- Ceilândia : Núcleo Rural Alexandre Gusmão / Escola Classe / Incra9;
- Ceilândia : Setor de Chácaras P Norte;
- Recanto das Emas;
- Riacho Fundo II : CAUBI;
- Ceilândia : Setor M QNM19 / Setor M QNM21 / Setor M QNM23 / Setor M QNM25 / Fórum da Ceilândia;
- Taguatinga Norte : Setor QI / Setor QNF;
- Taguatinga : Setor de Chácaras QSC 19;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

- Vicente Pires : Setor Habitacional;
- Vicente Pires : Chácara 56 / Colônia Agrícola Samambaia;
- Areal : QS11;
- Areal : QS8 / Escola Técnica de Brasília;
- Park Sul / Sai.

Mapa 15 - Porcentagem da população em domicílios com banheiro e água encanada nas Unidades de Desenvolvimento Humano (UDHs) do DF.



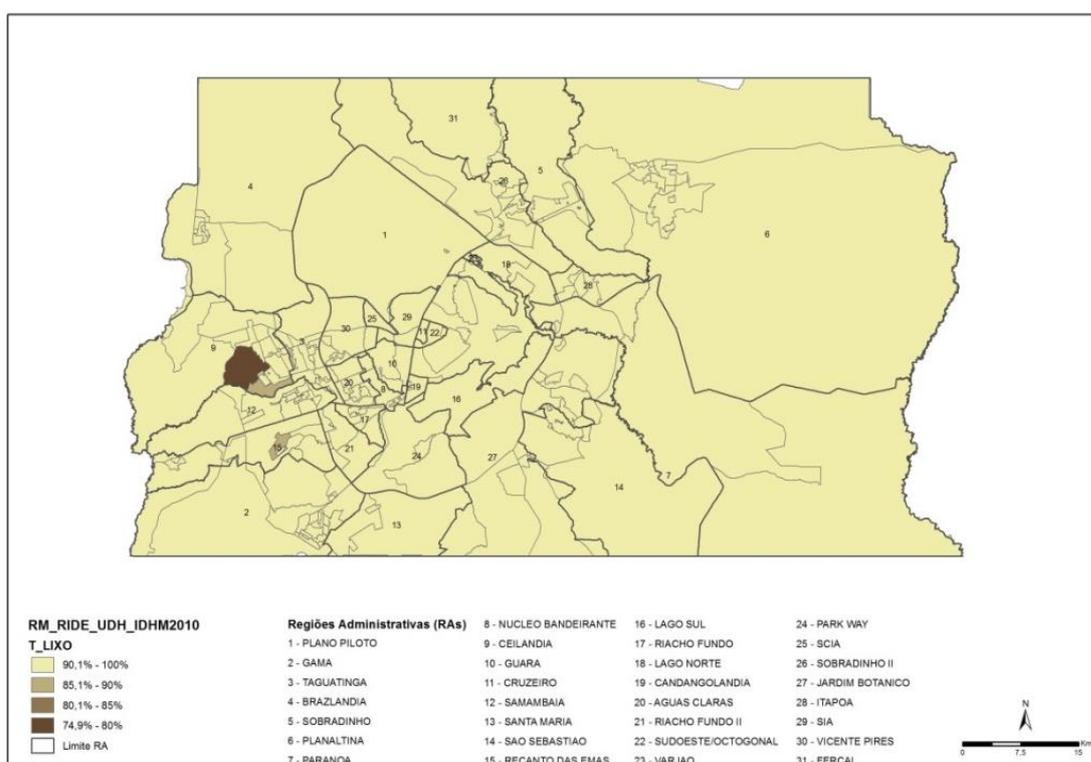
Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (PNUD; Ipea, FJP, 2013). Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

As condições dos domicílios que contam com coleta de lixo estão expressas no Mapa 16. A situação mais insatisfatória verificada é na UDH **Ceilândia : Sol Nascente**, onde apenas 74,9% da população reside em domicílios com coleta de lixo. Apesar de tratar-se de apenas uma UDH nesta faixa de atendimento, ressalta-se que o número total de moradores desta unidade territorial é de 56.387, resultando em cerca de 13.650 pessoas em domicílios sem coleta de lixo.

Mapa 16 - Porcentagem da população em domicílios com coleta de lixo nas Unidades de Desenvolvimento Humano (UDHs) do DF.



Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (PNUD; Ipea, FJP, 2013). Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

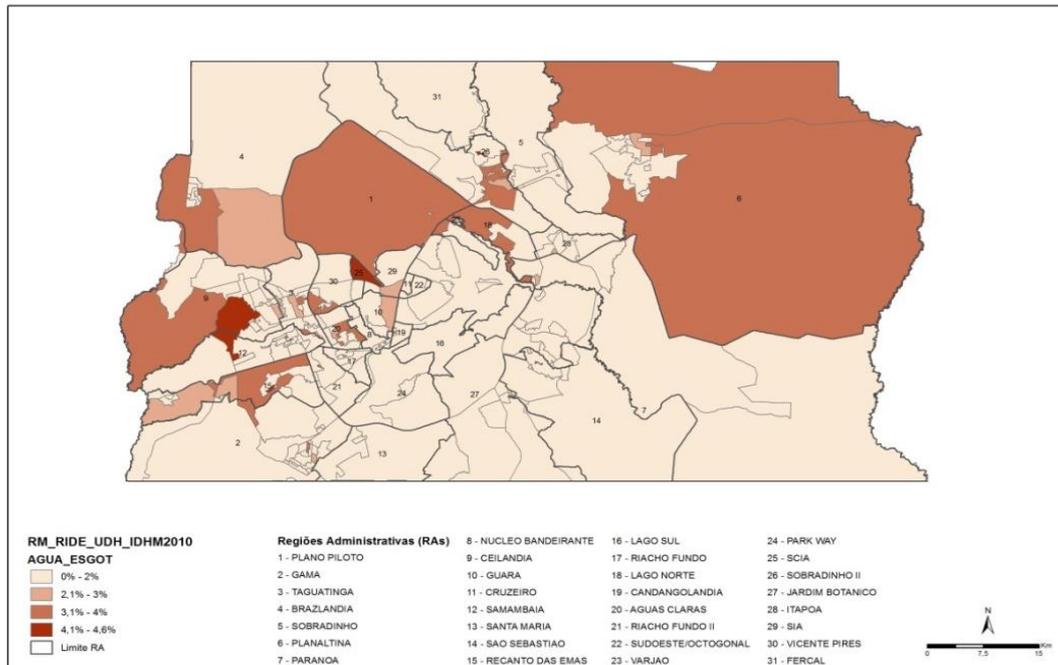
O Mapa 17 apresenta a população em domicílios com abastecimento de água e esgotamento sanitário inadequados. As proporções máximas para essa condição (4,6% a 4,1%) são observadas em cinco (05) UDHs do DF, a saber:

- SCIA : Vila Estrutural / Aterro do Lixão
- Ceilândia : Sol Nascente
- Samambaia : QR629
- Recanto das Emas : Q508 / Q510 / Q511
- Sobradinho II : Vila Rabelo



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Mapa 17 - Porcentagem de pessoas em domicílios com abastecimento de água e esgotamento sanitário inadequados nas Unidades de Desenvolvimento Humano (UDHs) do DF.



Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (PNUD; Ipea, FJP, 2013). Elaboração: DIHAB (SUAT/SEGETH)

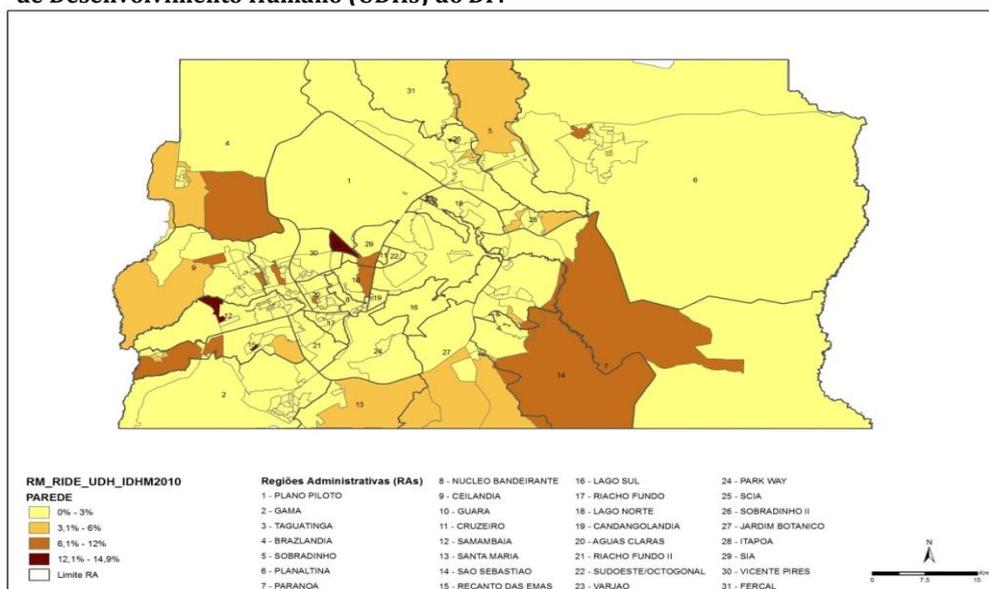
Por fim, o Mapa 18 apresenta a proporção de pessoas residentes em domicílios com paredes inadequadas. Neste caso, as maiores proporções são observadas nas mesmas UDHs destacadas no Mapa 17, com exceção do Sol Nascente:

- SCIA : Vila Estrutural / Aterro do Lixão
- Samambaia : QR629
- Recanto das Emas : Q508 / Q510 / Q511



- Sobradinho II : Vila Rabelo

Mapa 18 - Porcentagem de pessoas em domicílios com paredes inadequada nas Unidades de Desenvolvimento Humano (UDHs) do DF.



3. Reflexões sobre as possibilidades de atuação

3.1. Ações e programas previstos no PLANDHIS (dez/2012)

Desde dezembro de 2012 a SEDHAB, atual DIHAB, conta com o Plano Distrital de Habitação de Interesse Social (PLANDHIS), que apesar dos esforços de estruturação e elaboração não chegou a consolidar-se enquanto lei. O documento está estruturado da seguinte maneira: Proposta metodológica, onde estão discriminadas as atribuições da equipe responsável pela elaboração do Plano, além dos procedimentos para execução de cada etapa e produto, estratégias de comunicação, mobilização e participação, além do cronograma das atividades; Diagnóstico da situação habitacional de interesse social, que traz elementos quantitativos para a caracterização do cenário da HIS no DF; e Estratégia de Ação, item que apresenta a proposta de programas e o cronograma para sua implementação.

Os programas apresentados no PLANDHIS estão organizados em três (03) linhas programáticas: a) institucional; b) aprimoramento legal; e c) provisão e qualificação urbana

Figura 1 - Programas instituídos para implementação a partir de 2013

LINHA PROGRAMÁTICA	PROGRAMA
A. Institucional	<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento Institucional; • Cadastro e Gestão da Informação.
B. Aprimoramento Legal	<ul style="list-style-type: none"> • Revisão e Atualização da Legislação Aplicável; • Implementação dos Instrumentos de Gestão da Política Urbana.
C. Provisão e Qualificação Urbana e Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> • Fomento à Produção Habitacional de Interesse Social; • Regularização Fundiária; • Qualificação Habitacional.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

habitacional; e estão divididos em duas fases: a primeira de implementação a partir de 2013 (Figura 1) e a segunda (Figura 2) de incorporação e implementação a partir da revisão do PLANDHIS que deve ocorrer ainda este ano de 2015.

Fonte: PLANDHIS, 2012.

Figura 2 - Programas que deverão ser incorporados ao Plandhis em sua 1ª revisão (2015)

LINHA PROGRAMÁTICA	PROGRAMA
A. Institucional	<ul style="list-style-type: none">• Promover concurso público para quadro permanente;• Promover recenseamento mobiliário rural.
B. Aprimoramento Legal	<ul style="list-style-type: none">• -----
C. Provisão e Qualificação Urbana e Habitacional	<ul style="list-style-type: none">• Qualificação Habitacional Rural.• Criação e viabilização do Banco de Terras.

Fonte: PLANDHIS, 2012.

Dentre os programas previstos no PLANDHIS, três deles merecem ser destacados no sentido de serem reavaliados e desenhados de maneira a atender as necessidades atuais do DF e serem, por fim, implementados para viabilizar e instrumentalizar a aplicação da política habitacional.

O **Programa de Recenseamento Imobiliário**, diante da constatação de que inexistente um cadastro imobiliário atualizado e preciso dos imóveis e moradores, propõe a criação de um banco de dados georreferenciados articulado ao Sistema de informações Urbanas do DF (SITURB), congregando dados da CODHAB e dados quantitativos e qualitativos para o planejamento e gestão habitacional. De acordo com o PLANDHIS (2012), este banco de dados:

“servirá como base para orientar as ações contribuindo inclusive para identificação das intervenções prioritárias e à revisão das metas estabelecidas nos Programas que compõem a Linha Programática de “Provisão e Qualificação Urbana e habitacional”, além de possibilitar ao GDF definir com precisão sua demanda em cada uma das necessidades habitacionais”(p.153).

Um segundo programa a ser destacado é o **Programa de Revisão e Atualização da Legislação Aplicável**, que tem o objetivo de *“eliminar as inconsistências de teor da atual legislação aplicável à HIS, compatibilizá-la às normativas urbanísticas atuais e dar base legal para implementação das ações previstas no Plandhis”* (PLANDHIS, 2012, p.159).

Destacamos também o **Programa de Qualificação de Moradia**, que objetiva promover a qualificação habitacional através da prestação de serviços de assistência técnica e benefícios para famílias de baixa renda. Este programa, aprimorado a partir da sua proposta inicial contida no PLANDHIS, permitirá reunir os elementos necessários para enfrentar a precariedade habitacional,



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

componente do déficit tratado no item 2.2.4. deste documento. Como visto, este componente atinge, sobremaneira, a AP Guará - Complemento (Estrutural, SIA e adjacências), cuja área se divide nas RA-10 Guará, RA-25 SCIA, RA-29 SIA e RA-30 Vicente Pires; e as APs Rural I e AP Rural II

3.2. Proposta de linhas de ação e programas a serem inseridos na nova política habitacional e Revisão do PLANDHIS.

3.2.1. *Revisão do PLANDHIS (2015)*

Dentre as principais ações da nova política habitacional do DF, deverá estar a revisão do PLANDHIS, que terá como objetivo tanto a avaliação da política levada a cabo até este momento, como a revisão dos planos propostos e a inserção de novas linhas programáticas de fundamental importância para o enfrentamento dos desafios habitacionais do DF, um dos maiores do país.

Deverá ser reforçada, dentro do processo de revisão do PLANDHIS, a necessidade de estruturação de Sistema de Avaliação e Monitoramento, de maneira que o Poder Público e a Sociedade Civil possam acompanhar o andamento das propostas e ações.

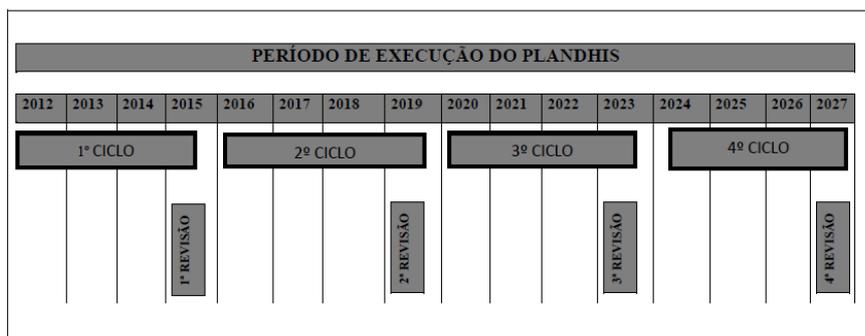
O Plano, elaborado em 2012, já previa a elaboração de um Relatório de Avaliação ao final de cada ano, de responsabilidade do “*órgão responsável por assuntos habitacionais*”, e que deveria apresentar os resultados dos Programas e Ações, a síntese dos trabalhos realizados, além da descrição dos avanços e das falhas na resolução dos problemas habitacionais, identificando, inclusive, eventuais conteúdos que necessitem de adequação” (p. 187). Contudo, esta diretriz do PLANDHIS até então não foi cumprida inviabilizando, portanto, o Estado e a população de possuir um diagnóstico preciso sobre o estado da arte da habitação no DF, dar seguimento à política e aprimorá-la.

A revisão do PLANDHIS, a cada quatro (04) está prevista no documento elaborado em 2010, segundo cronograma (Figura 3). Esta revisão servirá para “*atualizar informações, corrigir eventuais desconformidades, ou mesmo reavaliar os programas e ações propostos, de forma a adequar o planejamento distrital e as novas realidades que se consolidem ao longo do período de vigência do Plandhis*” (p.187). Foi estabelecido que o horizonte temporal para exceção do Plano é de 16 anos (2012-2027).



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Figura 3 - Os ciclos do Plandhis e a agenda de revisão dos conteúdos



Fonte: PLANDHIS, 2012.

3.2.2. *Locação de Moradia de Habitação de Interesse Social*

A ação de Locação de Moradia de Habitação de Interesse Social, consiste em implementar ‘Parque de Locação Social’, ofertando moradias em caráter temporário por prazo específico, acordado entre o proprietário locador, o beneficiário locatário com a mediação e garantias oferecidas pelo GDF.

Como diretriz, esta ação busca o enfrentamento do componente do déficit habitacional do *ônus excessivo em aluguel* que, como visto anteriormente atinge 46.184 domicílios no DF, considerando apenas os domicílios com renda de até 3 salários mínimos. Isso corresponde a 5,88% do total de domicílios do DF e a 39,61% do total do déficit habitacional.

“Em linhas gerais, locação social consiste em um programa ou ação de estado, podendo haver parceria com o setor privado, para viabilizar o acesso à moradia por meio de pagamento de taxas e/ou aluguel. Estes pagamentos podem ser ou não subsidiados, de maneira direta (orçamento) ou indireta (contribuições e diferentes taxas cobradas num parque locatício), sem haver a transferência de propriedade do imóvel para o beneficiário. Locação social refere-se a um serviço, ofertado a beneficiários finais, sendo necessária a definição do público-alvo para a configuração exata tanto dos benefícios, quanto dos subsídios que os assegurem.” (IPEA, “*Para além do minha casa minha vida: uma política de habitação de interesse social?*”).

A Locação Social suscita um importante debate sobre o direito à cidade, uma vez que permite desvincular a ideia do direito à moradia da lógica mercadológica e da propriedade privada. O imóvel, objeto do instrumento, será, nesta modalidade, de propriedade pública, conformado a partir do fomento à criação de um estoque de unidades habitacionais a serem ofertados ao estado; configuração que impede a gentrificação, ou a chamada “expulsão pelo mercado imobiliário”.

Além disso, a locação social viabiliza o acesso a um imóvel bem localizado na área urbana, com oferta satisfatória de serviços e equipamentos públicos básicos, á um valor acessível de aluguel. A experiência



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

da cidade de São Paulo demonstra que “para a maioria [dos beneficiários, o valor economizado com o aluguel ampliou o poder de consumo da família, permitindo que investisse no próprio desenvolvimento social” (KOHARA, COMARU e FERRO, 2015).

3.2.3. Criação de Banco de Terras Vazias: reserva de ARIS vazias para a promoção de HIS

O Instrumento das Zonas Especiais de interesse Social (ZEIS) foi previsto no Estatuto da Cidade e grafado na legislação de grande parte dos municípios brasileiros no contexto da campanha nacional para elaboração ou revisão dos Planos Diretores Municipais. Trata-se de um instrumento que confere ao poder público maior capacidade de controle sobre a produção e apropriação da terra urbana. As ZEIS, ou AEIS, podem tanto ser aplicadas em áreas já consolidadas de assentamentos precários, quanto em terrenos vazios, objetivando a reserva de terras públicas para a implementação de habitação ou equipamentos de interesse social.

Existem poucos exemplos em municípios brasileiros de ZEIS demarcadas em terrenos vazios, dois deles encontram-se na Região do Grande ABC, no estado de São Paulo, nos municípios de Santo André e Diadema. Estudos recentes (MALVESE, 2015; MARGUTI, 2013) apontam que a delimitação destas áreas na década de 1990 implica, em alguma medida, em soluções habitacionais viabilizadas em terrenos com valor abaixo do preço de mercado e em porções bem localizadas do território.

Dessa maneira, a projeção da nova Política Habitacional no DF deve vislumbrar a formação de Banco de Terras Vazias, garantindo, no presente e no futuro, oferta de terrenos para a promoção de HIS. Dessa maneira, faz-se necessária a incorporação no PLANDHIS de linhas de ações que permitam a identificação de novas áreas a serem incorporadas como ARIS Vazias, vinculadas a um diagnóstico territorial, de localização do déficit habitacional, com objetivo de implementar HIS em áreas bem localizadas e, sobretudo, próximas ao local de moradia original da população à ser beneficiada.

Nessa perspectiva, faz-se necessário repensar a estratégia locacional dos empreendimentos de HIS. Atualmente a política habitacional atende à lista de inscritos pela CODHAB. Não se trata de uma estratégia de atendimento habitacional para solucionar a questão de um território e sua população. Os empreendimentos são pensados nas localidades “possíveis” e a população beneficiada, originária de pontos distintos do DF, se desloca para áreas muitas vezes distantes, pondo em risco e fragilizando suas redes sociais e até mesmo inviabilizando o exercício de suas atividades cotidianas (local de emprego, escola das crianças, vínculo com Equipes de Saúde da Família etc).

Nesse sentido, é de grande importância o resgate da composição do Banco de Terras do DF, sua avaliação, revisão e aprimoramento, com a finalidade de reservar ARIS vazias para a implantação de HIS e equipamentos de interesse social para o atendimento de áreas específicas do território, de



preferência na mesma localidade em que se encontra o déficit e as situações de maior precariedade da habitação e infraestrutura, como apontado nos Mapas 15, 16, 17 e 18 do item 2.2.4. deste documento.

3.2.4. Articulação com outras secretarias para realização de um diagnóstico sobre a população em situação de rua

A “Política Nacional para Inclusão Social da População em Situação de Rua” dispõe sobre a articulação interministerial (Direitos Humanos, Trabalho/Emprego, Desenvolvimento Urbano/Habitação, Assistência social, Educação, Segurança Alimentar, Saúde e Cultura) para encontrar soluções de atendimento e reinserção dessa população na sociedade.

No campo da habitação, as ações dizem respeito à criação de alternativas de moradia para a população em situação de rua, através de sua inclusão no atendimento por locação social, moradia definitiva, imóveis urbanos requalificados para uso habitacional (com ênfase nas áreas centrais); através da incorporação de projetos de geração de emprego e renda, associativismo e capacitação profissional em processos de planejamento das áreas centrais; através da mobilização e articulação dos atores no que tange a habitação e trabalho social especificamente voltados para a população em situação de rua; e através da inclusão de critérios de priorização de projetos que levem em consideração a população em situação de rua nos programas habitacionais

Está contemplado no PLANDHIS, ainda que de maneira acanhada, a situação da população em situação de rua no DF, em um diagnóstico bastante preliminar e desatualizado.

Articulação entre as secretarias (Assistência Social, Saúde, Educação, Habitação etc) para viabilizar um Grupo de Trabalho afim de traçar um Plano Distrital para o atendimento dessa população.

4. Conclusões

Para uma melhor qualificação do déficit habitacional, como subsídio à reflexão inicial para construção da política habitacional, três conjuntos de informações são primordiais:

1. Dados do déficit desagregados por faixas de renda, especialmente até 3 salários mínimos (renda domiciliar);
2. Diagnóstico da produção habitacional em curso: UHs previstas/em curso, áreas previstas para construção de UHs, outras ações previstas/em curso (assistência técnica etc) lista de espera consolidada;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

3. Base cartográfica do banco de terras do GDF para promoção de HIS e equipamentos de interesse social.

Observando os dados apresentados, o componente mais expressivo em quantidade do déficit do DF está apontado no componente coabitação, **54.769** domicílios seguidos de ônus excessivo com **46.184** domicílios e em adensamento excessivo com **13.923** domicílios, ficando a situação de precariedade habitacional com **8.642** domicílios. Numa conta preliminar, seria necessária a produção de **123.518**, mas observando as peculiaridades inerentes a cada componente, ficam patentes atividades distintas ao enfrentamento do déficit habitacional no Distrito Federal com um conjunto de ações específicas, que não necessariamente são resolvidas com a provisão de novas unidades, mas a qualificação do domicílio em déficit em condições mínimas ao abrigo digno de uma família, que sendo apartado da soma dos componentes, chegamos a quantidade de **63.411** novas unidades, com o pressuposto, que este número é resultante do Censo 2010, que não levou em consideração a recente produção habitacional, promovida em Parceria Público Privado – PPP com do recursos FGTS e, por associações e cooperativas com recursos do FDS, reduzindo este montante de forma significativa, considerando que os dois outros componentes, não são enfrentados por construção de novas unidades, mas por proposições regulatórias dos custos dos alugueis, ao Ônus Excessivo em aluguel numa ação governamental de controle do parque locatício privado de imóveis residenciais, e ao Adensamento Excessivo, estudos quanto ao conjunto de ações necessárias a qualificação desses domicílios em déficit, com ações de assistência técnica, assim proposto pela Lei nº 5.485, de 08 de junho de 2015, Assistência Técnica a habitabilidade, segurança e salubridade da moradia, além é claro, das condicionantes prévias a Regularização Fundiária com objetivo finalístico à obtenção do documento de “habite-se” do domicílio.

Também quanto ao déficit por Ônus Excessivo em Aluguel, que atinge de forma mais agressiva às famílias com renda domiciliar equivalente a 03 (três) salários mínimos, propõe-se estudos para criação de linha de ação habitacional de locação de moradia social ou Serviço de Moradia Social, ação que pretende atender também a população em situação de rua com ofertas desse serviço em diversas localidades do Distrito Federal com parque locatício público sob gestão privada do empreendimento.

As dificuldades enfrentadas pelas aglomerações urbanas nos assentamentos humanos no Distrito federal, nós impõe desafios na prestação continuada de serviços públicos, dentre eles a oferta de novas moradias em locais consolidados, onde não existem áreas para grandes ou médios empreendimentos habitacionais, mas pequenas porções de terrenos livres para promoção de moradias, além dos equipamentos públicos. Dessa forma, e para continuidade da promoção de habitação de interesse social, áreas livres devem ser resguardadas para ações futuras de provisão habitacional, demarcadas como ARIS VAZIAS, pactuadas com os representantes dos segmentos da sociedade civil nos diversos conselhos participativos da questão urbana no DF.

É relevante considerar a Regularização Fundiária, como ação determinante ao Atendimento Habitacional, quer seja ele a qualificação documental da moradia precária ou a provisão habitacional por novas unidades construídas, entendendo que, a regularização de domicílios, principalmente em



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

áreas de domínio público ocupadas irregularmente, sem a devida anuência do estado na intervenção, pode propiciar a identificação de Lotes vazios, que incorporados ao patrimônio do estado, amplia as possibilidades de oferta de áreas em atendimentos específicos.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

5. REFERÊNCIAS

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações Déficit habitacional municipal no Brasil. Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações – Belo Horizonte, 2013.

FURTADO, Bernardo A., NETO, Vicente C. L., KRAUSE, Cleandro. Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010). Nota Técnica nº01. Ipea: Brasília, mai/2013.

KOHARA, Luiz; COMARU, Francisco, FERRO, Maria Carolina. Pela retomada dos programas de locação social. ObservaSP, 2015. Disponível em: <https://observasp.wordpress.com/2015/04/22/pela-retomada-dos-programas-de-Locacao-social/>. Acesso em 22/04/2015

MALVESE, Sandra Teixeira . Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS de vazios, na Região do Grande ABC. UFABC. Trabalho apresentado no evento XVI ENANPUR, Belo Horizonte, 2015. Disponível em: <http://www.xvienanpur.com.br/geral/arquivos/Caderno-de-Resumos-XVI-Enanpur.pdf>. Acesso em: 20/05/2015.

MARGUTI, Bárbara O. Conjuntos habitacionais: Estruturação socioespacial e acesso à cidade município de Santo André. In: CARDOSO, Adauto. O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro : Letra Capital , 2013.

NETO, Vicente C. L., FURTADO, Bernardo A., KRAUSE, Cleandro. Estimativas do Déficit Habitacional brasileiro (PNAD 2007-2012). Nota Técnica nº05. Ipea: Brasília, nov/2013.

PLANO DISTRITAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. Governo do Distrito Federal. 2012. Brasília/DF

POLÍTICA NACIONAL PARA INCLUSÃO SOCIAL DA POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA – PNPR. 2008. Brasília/DF. Disponível em: http://www.mds.gov.br/backup/arquivos/versao_da_pnpr_para_consulta_publica.pdf. Acesso em: 10/03/2015.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Produto 2

DOCUMENTO TÉCNICO Nº 01 / 2016 – SUAT/SEGETH

POLÍTICA HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL

Eixos da Nova Política Habitacional

Brasília, janeiro de 2016



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

Thiago de Andrade
Secretário

Luiz Otávio Alves Rodrigues
Secretário-Adjunto

Vicente Correia Lima Neto
Subsecretario de Áreas Temáticas

Equipe Técnica – Diretoria de Habitação

Marcelo Lopes Barata
Diretor de Habitação

Wilson Romão
Assessor



SUMÁRIO

1. UM NOVO PROGRAMA HABITACIONAL PARA O DISTRITO FEDERAL – HABITA BRASÍLIA	48
2. O PROGRAMA MORAR BEM	61
3. SERVIÇO DE LOCAÇÃO SOCIAL PARA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA	62
3.1 MODELAGEM DO SERVIÇO PARA O DISTRITO FEDERAL.....	66
4. PROGRAMA DE PROVISÃO DE LOTES URBANIZADOS	69
5. ASSISTENCIA TÉCNICA.....	70
6. SUBSÍDIO À PRODUÇÃO.....	74
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS	75
ANEXO 1 - ANÁLISE DO ÔNUS EXCESSIVO – POTENCIAL DE ADESÃO AO SERVIÇO SOCIAL DE MORADIA	19
ANEXO 2 - DEMANDA, DEFICIT E INADEQUAÇÃO HABITACIONAL – A LISTA DE INTERESSE DA CODHAB.....	21
ANEXO 3 - LEGISLAÇÃO AFETA À POLÍTICA HABITACIONAL.....	816
ANEXO 4 – A POLÍTICA HABITACIONAL NO PLANO PLURIANUAL 2016 – 2019.....	.27



1. UM NOVO PROGRAMA HABITACIONAL PARA O DISTRITO FEDERAL – HABITA BRASÍLIA

Este documento tem como objetivo estabelecer as linhas de referência para a construção de um programa de atendimento habitacional amplo, integrando as políticas de ordenamento territorial, de assistência social e de moradia, no contexto do Distrito Federal. Dessa forma, objetiva-se ir além da simples provisão de moradia pela construção de novas unidades habitacionais. O problema da moradia é complexo e apresenta interfaces com outros aspectos do ordenamento do território – como a ocupação irregular, o crescimento populacional, o espraiamento urbano, a vulnerabilidade social, etc.

No Distrito Federal, a política habitacional é definida pela Lei Nº. 3.877, de 26 de junho de 2006. Nos termos da lei, a ação do governo do DF deve ser orientada, dentre outros aspectos, à oferta de lotes com infraestrutura básica, ao incentivo e ao atendimento prioritário às comunidades localizadas em áreas de maior concentração de baixa renda, em áreas com maior oferta de empregos - princípios norteadores deste novo programa habitacional –“Habita Brasília”.

A lei ainda define o recorte de renda para o atendimento na política de habitação de interesse social, que é de até 12 salários mínimos - SM. Esta faixa é mais ampla que o recorte do programa federal de atendimento habitacional – que é inferior à 10 SM. Este descompasso entre o recorte de renda definido pela legislação federal e a distrital dificulta o atendimento, notadamente, em razão da inexistência de recursos federais para a faixa de renda intermediária, entre 10 e 12 salários.

Outro importante ponto da política refere-se à distribuição das áreas para a habitação de interesse social. Nos termos da lei, 40% das áreas devem ser destinadas para atendimento do Cadastro Geral de inscritos, enquanto 40% para atendimento às cooperativas ou associações e 20% para os demais programas de habitação de interesse social. Este ponto é crucial na compreensão da dinâmica do atendimento habitacional. Em primeiro lugar se reconhece a importância e relevância da organização comunitária, que historicamente tem



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

atuado na construção e formulação da política urbana no país. Contudo, a delimitação deste percentual fixa algo que necessita ser dinâmico, o que permitiria maior agilidade na resposta do poder público na provisão da moradia, especificamente para grupos reconhecidamente mais vulneráveis.

No contexto nacional, a situação da provisão de habitação de interesse social passou, nos últimos vinte anos, por um amplo processo de rediscussão dos seus rumos, culminando no Plano Nacional de Habitação - PLANHAB, de 2009⁶. Este plano foi elaborado a partir de uma leitura regionalizada dos problemas habitacionais, tendo desenhado soluções aptas à cada situação, tendo como horizonte o ano de 2023. Apesar desse contexto de adequação às diferentes realidades e características de atendimento à moradia, observou-se, a partir de 2009, com a criação do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, um distanciamento das diversidades de alternativas postas, conjugando os esforços financeiros e públicos na provisão de moradia, a partir da construção de novas unidades imobiliárias.

O PLANHAB definiu um conjunto de diretrizes e ações segundo uma proposta de recorte espacial por tipologia de municípios (variando de A a F), de forma que fosse elaborada uma leitura territorial aderente às condições de déficit habitacional e às necessidades habitacionais futuras. De acordo com este recorte, o Distrito Federal enquadra-se na categoria B, correspondendo à municípios integrantes de regiões metropolitanas e municípios com mais de 100 mil habitantes. Esta categoria refere-se às regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais do centro-sul do país, situadas em regiões de alto estoque de riqueza e grande importância funcional na rede de cidades.

Ainda o PLANHAB (ibid, 2009) emprega faixas de atendimento da demanda definidas segundo sua capacidade financeira, sendo calculada a partir do rendimento das famílias, da sua cesta de consumo e do enquadramento do município de residência na classificação de municípios. Nesse sentido, são estruturados cinco grupos de atendimento, segundo ordem de prioridade de atendimento (i) grupo 1 – composto por famílias sem renda ou com renda

6



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

líquida abaixo a mínima necessária à capacidade de financiamento; (ii) grupo 2 – famílias com renda mensal que permite assunção de compromisso de pagamento mensal regular e estruturado, com alto risco de crédito, mas em valor insuficiente para obter uma moradia adequada (iii) grupo 3 – famílias com renda mensal capaz de assumir compromisso de pagamento mensal, mediante acesso a financiamento imobiliário, mas nem sempre suficiente para obter uma moradia adequada, e com moderado risco de crédito; (iv) grupo 4 - famílias com capacidade de pagamento regular e estruturada, e em condições de assumirem compromisso de pagamento mensal relativo ao financiamento imobiliário, em valor suficiente para obter uma moradia adequada desde que em condições acessíveis, pois possuem empregos e rendas estáveis e são capazes de oferecer garantias reais para os financiamentos contraídos; (v) grupo 5 – famílias com plena capacidade de acesso a um imóvel adequado às suas necessidades, por meio de esquemas de financiamento de mercado.

No contexto da construção de uma política habitacional, os grupos 4 e 5 não necessitam estar presentes de forma prioritária, pois os grupos inferiores demandam uma maior ação estatal no provimento e auxílio para resolução da questão da moradia, devendo estar integrada, inclusive, com outras políticas sociais setoriais.

Considerando a demanda futura até o ano de 2023, horizonte estabelecido pelo PLANHAB, o déficit acumulado previsto no documento de referência aponta a necessidade de 34,9 milhões de novas unidades habitacionais, deste valor, 7,9 milhões de unidades correspondem ao déficit acumulado em 2008. Ainda nesse período, o Brasil contava com 3,26 milhões de domicílios em assentamentos precários e 9,83 milhões de domicílios com alguma necessidade de complementação de infraestrutura – correspondendo à inadequação domiciliar. Considerando a tipologia de municípios na qual o Distrito Federal se encontra (B) e a distribuição entre os grupos de atendimento para novas unidades habitacionais, no ano de 2008, cerca de 36,1% do total correspondia ao primeiro grupo de atendimento, 24,8% ao segundo grupo, e 16,3%, 14,5% e 8,3%, ao terceiro, quarto e quinto grupo, o que denota o grupo de atendimento prioritário.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

No contexto das formas de atendimento, o PLANHAB estrutura um conjunto de estratégias consubstanciadas em quatro eixos⁷ (ibid, 2009): (i) financiamento e subsídio, (ii) arranjos institucionais; (iii) estratégias urbano-fundiárias; (iv) cadeia produtiva da construção civil. As estratégias vinculadas, especialmente àqueles vinculadas ao primeiro eixo, conformaram as bases para estruturação do MCMV, como a ampliação dos recursos não-onerosos destinados a habitação de interesse social e a criação da carta subsídio, que complementa o crédito para a população ampliando a capacidade financeira das famílias. As estratégias diferenciam-se segundo os grupos de atendimento, destacando-se a focalização da participação do Estado na alternativa de habitação para as famílias de menor renda e capacidade social,

Considerando as linhas do programa, o plano definiu ainda um conjunto de linhas programáticas com objetivo de atendimento as diferentes necessidades de produção, adequação de moradias e regularização urbana e rural. Nesse sentido, propunha-se na linha programática para integração urbana e de assentamentos precários os programas Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários e o programa Regularização Fundiária. Uma segunda linha proposta refere-se a Produção e Aquisição da Habitação. Esta linha subdivide-se cinco programas: (i) promoção de novas unidades habitacionais urbanas⁸; (ii) promoção pública de locação social de unidades habitacionais em centros históricos e áreas urbanas consolidadas; (iii) promoção pública e privada de loteamentos urbanos associada à oferta de materiais de construção e assistência técnica; (iv) aquisição de unidades habitacionais; e (v) promoção pública ou por autogestão de unidades habitacionais rurais. O plano apresentava ainda as linhas para Melhoria Habitacional e a Assistência Técnica, em específico à população de baixa renda e à cooperação e organizações não governamentais.

⁷ Para maiores informações sobre os eixos e as estratégias de atendimento definidas no PLANHAB (2009) ver Anexo 1.

⁸ A promoção de novas unidades habitacionais consiste da produção pública de unidades, o arrendamento, a produção de unidades em áreas centrais, a promoção por autogestão de unidades habitacionais em áreas urbanas e a promoção privada.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

O que se mostrou, no entanto, ao longo dos sete anos após a elaboração do Plano Nacional, foi o foco na promoção de novas unidades habitacionais, integrando os eixos de financiamento e da Capacidade Produtiva da Construção Civil, tornando-se uma importante política anticíclica frente à desaceleração econômica na década passada. Assim, como aponta Krause et al, 2013, o atendimento por este modelo não atende diretamente os preceitos definidos pelo Plano Nacional, inclusive apontando soluções não adequadas às peculiaridades do atendimento habitacional amplo, que incorpora não somente o déficit habitacional como indicador de atendimento, como também a inadequação.

No âmbito distrital, em 2012 foi desenvolvido no Distrito Federal o Plano Distrital de Habitação de Interesse Social, após um amplo processo participativo coordenado pela secretaria, conforme preconiza o plano nacional. Este plano conta com um diagnóstico da situação habitacional e de regularização no Distrito Federal, integrando duas importantes frentes da política urbana. O plano distrital parte do conceito do atendimento habitacional amplo, articulando o indicador do déficit e inadequação habitacional com outros, como população de rua e domicílios em áreas de assentamento subnormal.

Um achado importante do plano local refere-se a relação entre a produção metropolitana de novas unidades e o déficit habitacional, não tendo vinculação espacial direta. Como apontado por Lima Neto, et al⁹. (2015), poucas são as situações onde há uma correspondência espacial entre a oferta e a demanda habitacional (compreendida como o déficit), sendo necessária uma análise ampla das relações entre o município núcleo e o seu entorno metropolitano para avaliar a efetividade da produção habitacional. Isso posto, no Distrito Federal parcela do atendimento está sendo realizada nos municípios circunvizinhos que não apresentam déficit habitacional equivalente à produção que está sendo realizada. Isso resulta em uma oferta habitacional excedente que é acomodada pela demanda metropolitana, incluindo o Distrito Federal.

⁹ Para maiores informações ver: LIMA NETO, Vicente Correia; KRAUSE, Cleandro; FURTADO, Bernardo Alves. O Déficit habitacional intrametropolitano e a localização de empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida: mensurando possibilidades de atendimento. Brasília, 2015.



À época da elaboração do plano, considerando exclusivamente a demanda representada pelos inscritos na companhia habitacional, que totalizava aproximadamente 323 mil famílias, 48% não apresentavam dependentes e cerca de 26% deste total apenas um dependente na família. Este aspecto é relevante na medida que representa a antecipação de uma demanda, não qualitativa, pois dentre os critérios estabelecidos pelo marco legal distrital, não se qualificariam como prioritárias de atendimento. Quanto ao rendimentos, cerca de 82% apresentam renda de até R\$ 1.600,00. Ainda, a grande maioria dos inscritos representavam a condição de inscrição individual¹⁰ (83%), enquanto a diferença enquadravam-se na categoria de entidades.

O PLANDHIS, ao fim, aponta um conjunto de desafios, dentre os quais pode-se destacar a necessidade de construção de um banco de terras pela Codhab, a integração entre os cadastros entre a política de regularização e habitacional, a ampliação da oferta de unidades habitacionais em outras modalidades e a criação de programa de qualificação de moradias. Além dos desafios postos, o plano referencia algumas ações necessárias, muitas delas já em andamento por parte do Estado, tais como o saneamento do cadastro geral da CODHAB e a criação de alternativas ao MCMV, como a produção de lotes urbanizados como solução habitacional e a necessidade de aporte ao Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social, de forma a ampliar sua atuação no processo de produção habitacional no Distrito Federal.

2. DEMANDA, DEFICIT E INADEQUAÇÃO HABITACIONAL – A LISTA DE INTERESSE DA CODHAB

A distribuição para a provisão habitacional prevista na política distrital não é proporcional à participação da lista de inscritos do programa. De acordo com o Plano Distrital de Habitação de Interesse Social – PLANDHIS¹¹, a demanda habitacional calculada em 2012, a

¹⁰ Para maiores informações quanto à demanda, ver Anexo 2.

¹¹

http://www.sedhab.df.gov.br/images/PLANDHIS/PLANDHIS_11.12.12_redao%20final_12_12_2012_retirado%20da%20maqui na%20do%20jose.pdf. Acessado em 26 de outubro de 2015.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

partir da quantidade de inscritos na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB, era de 342.183 inscritos, sendo 85% correspondente ao cadastramento individual, enquanto apenas 15% correspondente à lista de beneficiários das entidades habitacionais (Tabela 2.1).

Tabela 2.1. Demanda habitacional e população por Unidade de Planejamento Territorial do DF

Unidade de Planejamento Territorial	População (PDAD, 2013)		Demanda Habitacional – Entidades		Demanda Habitacional – Cadastro Individual		Demanda / Domicílios
	Pop.	Dom.	Absoluto	Relativo	Absoluto	Relativo	
Central	317.830	113.829	4.988	9%	25.437	9%	27%
Central Adjacente I	93.830	27.437	464	1%	4.067	1%	17%
Central Adjacente II	409.613	124.849	7.178	14%	29.879	10%	30%
Oeste	1.272.144	273.099	22.286	42%	134.574	47%	57%
Norte	538.724	97.855	4.860	9%	38.289	13%	44%
Leste	230.137	64.005	2.195	4%	18.774	6%	33%
Sul	436.100	120.055	10.903	21%	38.289	13%	41%
	2.786.684	821.129	52.874	100%	289.309	100%	

Fonte: CODHAB, 2015.

Com relação à análise da demanda por UPT, observa-se que está espacialmente concentrada na UPT Oeste. Nessa UPT, a demanda habitacional inscrita na lista corresponde à aproximadamente 57% do estoque dos domicílios na UPT, enquanto no DF o valor equivale a 42%. A análise dos estratos da demanda habitacional também indicam a concentram nessa UPT, com cerca de 42% da demanda por entidades e 47% da demanda pelo cadastro individual. Outras UPTs também apresentam elevada concentração na lista, como a UPT Norte e Sul, com respectivamente 44% e 41% do total de domicílios.

A atualização da lista realizada nesta gestão levou à diminuição de aproximadamente 183 mil inscritos, reduzindo para 158.248 inscritos. Do total remanescente, 80% referem-se a inscritos individualmente, enquanto apenas 20% referem-se à demanda de entidades. Do total individual, 0,3% refere-se a pessoas em situação de vulnerabilidade, 4% à idosos e 6%



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

deficientes. Quanto à faixa de renda, 54% do total concentram-se no estrato de quem recebe até R\$ 1.600,00 e 31% entre R\$ 1601 a R\$ 3.275.

Tabela 2.2. – Demanda habitacional da CODHAB por faixa de rendimentos

Faixas de renda (R\$)	individual	Entidades	Vulneráveis	Idosos	Deficientes
Até 1.600,00	55.827	16.875	427	4.458	7.082
De 1.601,00 a 3.275,00	34.942	9.875	24	1.378	2.113
De 3.276,00 a 5.000,00	10.512	3.061		434	442
Acima de 5.000	8.115	1.934		360	389
Total	109.396	31.745	451	6.630	10.026
Não habilitados	82.094	22.455			

Fonte: CODHAB, 2015.

Disponível em: <http://www.codhab.df.gov.br/> Acessado em: 27 de outubro de 2015

A demanda habitacional, comumente, é contraposta com os dois macro indicadores da política habitacional: o déficit¹² e a inadequação. O déficit habitacional é composto por quatro componentes (FJP, 2015; Lima Neto et al; 2013): (i) a precariedade habitacional; (ii) a coabitação; (iii) o ônus excessivo com locação; e (iv) o adensamento excessivo de domicílios locados. A inadequação, por sua vez, é composta por cinco componentes (FJP, 2015): (i) presença de infraestrutura – água canalizada; esgotamento sanitário; iluminação e destinação do lixo; (ii) ausência de banheiro; (iii) adensamento excessivo de domicílios próprios; (iv) inadequação fundiária; e (v) cobertura inadequada.

A demanda, por sua vez, pode ser considerada como a necessidade dos indivíduos de residirem em local adequado, segundo aspectos demográficos e das relações sociais e

¹² O Déficit e a inadequação habitacional partem do conceito amplo de necessidade habitacional, conforme metodologia da Fundação João Pinheiro (FJP, 2015). O déficit reflete a necessidade de construção de novas moradias enquanto a inadequação refere-se às especificações internas às edificações, não necessitando a ampliação do estoque.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

econômicas da população com o meio urbano¹³ (CAIXA, 2012). Nesse sentido, os números do PLANDHIS não podem ser considerados como demanda, mas sim uma manifestação de interesse por moradia, já que não se enquadra no conceito citado. Isso posto, a CAIXA indicou que no Distrito Federal, a demanda por moradia, em 2009, correspondia a 112.745 domicílios, sendo grande parte (101.752 domicílios) referentes à demanda habitacional demográfica, cujo valor é próximo ao do déficit habitacional para o período.

Considerando o déficit habitacional (Tabela 5), o Distrito Federal apresentou redução do valor correspondente ao déficit total, totalizando em 2013 cerca de 110 mil famílias nessas condições, em comparação aos 120 mil domicílios em situação de déficit nos anos de 2011 e 2012. Contudo, a análise do componente ônus aponta que este não observou a tendência de redução – passando de 40 mil domicílios em 2007 para cerca de 70 mil em 2013, apresentando contínua elevação, independente da existência de um programa de atendimento via construção de novas moradias no Distrito Federal.

Tabela 2.3. – Evolução dos componentes do déficit habitacional 2007 a 2013

Componente	2007	2008	2009	2011	2012	2013 ¹
Excedente	45.243	50.857	57.545	54.356	61.869	70.899
Coabitação	40.336	35.419	44.399	54.043	37.489	31.113
Adensamento	10.476	8.854	15.858	14.127	8.717	11.963
Precariedade	4.459	7.947	4.302	3.377	12.207	2.180
Total	98.269	99.810	113.921	120.521	120.730	110.863

Fonte: Fundação João Pinheiro (2015). Elaboração dos autores.

¹ O déficit do ano de 2013 foi calculado tomando como referência a metodologia proposta por Lima Neto et al (2013).

Quanto à inadequação, observa-se que, no ano de 2012, os componentes fundiários e de infraestrutura eram os que mais impactavam na condição da adequação do domicílio,

¹³ No estudo sobre a demanda habitacional no Brasil (Caixa, 2011), a metodologia proposta considera como demanda habitacional todos os indivíduos que intencionam formar um novo arranjo domiciliar - Demanda Demográfica, ou que necessitam substituir um domicílio inadequado (domicílios improvisados, do tipo cômodo ou domicílios rústicos) – Demanda Domiciliar.



representando 39% e 45% respectivamente. Outra constatação, refere-se à tendência de alta do indicador, com a reversão da queda observada desde o ano de 2007.

Tabela 2.4. - Evolução dos componentes da inadequação habitacional 2007 a 2013

Componente	2007	2008	2009	2011	2012
Fundiária	20.485	20.051	12.960	24.531	43.254
Sem Banheiro	5.446	4.008	4.691	1.841	1.754
Infraestrutura	61.873	27.620	19.210	27.288	49.686
Adensamento	8.495	6.904	7.639	8.586	8.774
Cobertura	7.841	2.008	4.018	7.669	4.385
Total	106.147	62.599	50.527	71.926	109.865

Fonte: Fundação João Pinheiro (2015). Elaboração dos autores.

Constatam-se dois descompassos da leitura dos indicadores e da lei que determina as áreas para provisão. O primeiro descompasso refere-se à diferença entre os números da inadequação, déficit e demanda com a quantidade de inscritos. Minimamente, os números deveriam buscar uma convergência, o que não ocorre, com uma diferença de mais de 230 mil domicílios quando se compara com o valor do déficit habitacional para o ano de 2013. Nesse caso, moradores em déficit habitacional podem não estar inscritos na lista da demanda da Codhab. O segundo descompasso, refere-se à distribuição da provisão de novas áreas para moradias com o estabelecido na política – o recorte da provisão por linha de atuação do programa deve obedecer a distribuição dos interessados, devendo ser dinâmico e não estático, como se comporta atualmente com a lei distrital¹⁴.

3. O HABITA BRASÍLIA – A CONSTRUÇÃO DE UM NOVO PROGRAMA

Considerando o cenário nacional e local com relação à política habitacional, faz-se necessário discorrer brevemente sobre o quadro da política urbana. O fortalecimento da função social da propriedade como princípio fundamental e da compreensão que se deve

¹⁴ Recomenda-se a revisão da Lei Complementar No. XXXX/2006, que estabeleceu a política habitacional no Distrito Federal em específico no balanço oferta e demanda específica. A reserva entre a oferta e o cadastro individual e o das entidades acaba resultando em restrição de acesso e atendimento habitacional, indo de encontro aos preceitos preconizadores de justiça social previsto no Estatuto da Cidade e no PLANHAB.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

buscar ambientes urbanos com maior equidade, diversos instrumentos foram pensados para viabilizar que áreas com infraestrutura urbana sejam utilizadas para a construção desta nova urbe. Porém, à exceção de poucas cidades, o cardápio de instrumentos foi pouco utilizado, inclusive de forma integrada e ampla (Lima Neto et al, 2013), ampliando, de fato, o acesso à terra urbanizada.

Novos arranjos para solução habitacional encontram-se detalhados nas seções seguintes, consistindo nas referências para o Programa Habita Brasília. O novo programa atua diretamente nos indicadores básicos da questão da moradia – o déficit habitacional¹⁵ e a inadequação habitacional, e se reaproxima das diretrizes e eixos previstos no PLANHAB e no PLANDHIS. Tais arranjos demandarão uma nova estrutura de gestão da política, bem como alternativas de captação, destinação e gestão de recursos. Nesse contexto, é necessária uma reflexão sobre o fortalecimento do FUNDHIS¹⁶ como elemento chave na construção da nova política habitacional no Distrito Federal, como já indicava o PLANDHIS.

São objetivos do “Habita Brasília”:

- promover a diversidade de soluções para moradia, de forma a ampliar as alternativas frente ao déficit e demanda habitacional;
- promover o uso racional do espaço urbano consolidado, desenvolvendo moradias em áreas com infraestrutura urbana implantada e próximo aos centros de emprego;

¹⁵ Foi desenvolvido no âmbito desta subsecretaria o documento Análise Preliminar da Situação Habitacional no Distrito Federal: Diagnóstico e Possibilidades de Atuação. Este documento apresenta as bases de uma leitura territorial para compreensão do déficit distrital e aponta alternativas para equacionar o problema no DF.

¹⁶ O FUNDHIS tem como objetivo centralizar e gerenciar os recursos destinados à implementação de Programas e Projetos de Habitação de Interesse Social. O Fundo apresenta R\$ 56 milhões aprovados na Lei Orçamentária Anual e R\$ 3,7 milhões de suplementação orçamentária; contudo, R\$ 48,6 milhões encontram-se comprometidos em razão de projetos aprovados pelo conselho gestor.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

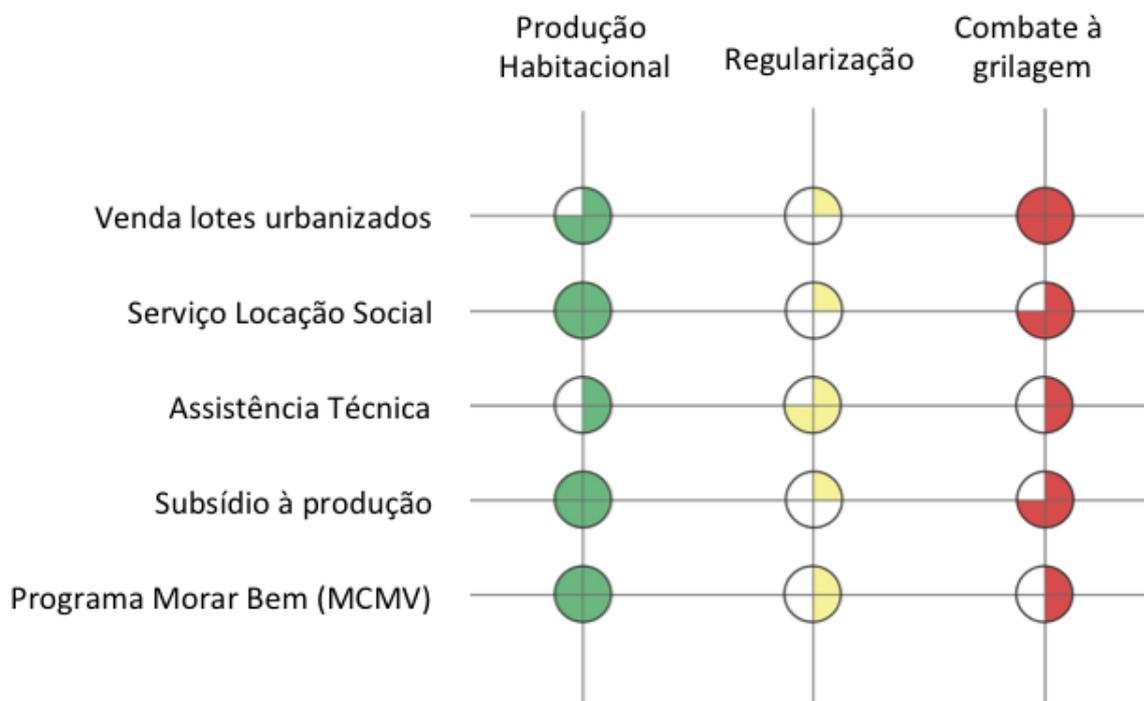
- quebrar o paradigma da posse como alternativa única para a provisão habitacional;
- integrar as ações do Estado no sentido de agregar a questão da moradia, da regularização e da ocupação irregular do solo.

A integração dos agentes do Estado, no contexto do “Habita Brasília”, permitirá construir uma governança territorial ampla, que considere as inter-relações entre os diversos temas afetos à habitação. No aspecto mais amplo, a provisão da moradia adequada interfere no processo de expansão urbana e na demanda por terras irregulares, pois uma das necessidades básicas dos indivíduos estaria sendo atendida.

O “Habita Brasília” estrutura-se a partir de cinco eixos de atuação, conforme Figura 2: (i) a venda de lotes urbanizados para população de baixa renda; (ii) o serviço de locação social; (iii) a provisão de assistência técnica aos beneficiários do programa; (iv) a incorporação de edifícios de uso misto; e (v) Programa Morar Bem (MCMV). A atuação do programa marca um novo momento de integração das ações e de complementação de uma política de ordenamento territorial, resultante dos efeitos da provisão de moradia em áreas como regularização fundiária e o combate à grilagem e à ocupação irregular de terras.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana



Complementarmente às linhas de atuação propostas, considera-se uma alternativa à incorporação de edifícios de uso misto, a criação de um programa que vise subsidiar a produção de moradias para população de baixa renda pelo mercado. Tal iniciativa tem como objetivo complementar o subsídio federal no programa Minha Casa Minha Vida com recursos locais sob a forma de descontos na aquisição de lotes urbanizados pelos empreendedores ou em créditos junto ao governo que pode ser empregado para desconto de débitos em dívida ativa, ampliando o poder de compra da população, nos moldes do programa do Governo do Estado de São Paulo denominado Casa Paulista¹⁷.

¹⁷ O Casa Paulista – Servidor Público Estadual tem como objetivo subsidiar a aquisição da casa própria por servidores públicos do Estado de São Paulo, ampliando o poder de compra desses servidores e facilitando o acesso ao crédito imobiliário. Disponível em: <http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/casa-paulista-form/Index.html>. Acessado em: 27 de janeiro de 2016.



4. O PROGRAMA MORAR BEM

O Programa Morar Bem foi criado em 2011, pelo Governo do Distrito Federal, tendo sido resultante da reformulação da produção habitacional no Distrito Federal decorrente do lançamento, em 2009, do Programa Federal Minha Casa Minha Vida. Desde a sua criação, foi divulgado o compromisso de construção de 100 mil unidades habitacionais, mas ao logo da sua execução, de 2011 a 2014, foram entregues 12.409 unidades habitacionais. Os contratos assinados foram mantidos, porém, os editais de chamamento nos quais foram detectados vícios, foram cancelados, demonstrando a imediata necessidade de reestruturar este instrumento.

Anterior ao Programa Morar Bem, o Distrito Federal passou por um hiato na política Habitacional, com a interrupção, em 1998, dos programas de produção habitacional – Morar Melhor e de regularização fundiária - Morar Legal. Em 2006, foi sancionada a Lei Nº 3.877/2006, regulamentada pelo Decreto Nº 29.072/2008, que trata da Política Habitacional do Distrito Federal, dispondo inclusive de expediente com reserva percentual de área destinada à Habitação de Interesse Social, ao atendimento do Cadastro Geral de Inscritos, às cooperativas ou associações habitacionais, e demais atendimentos habitacionais de interesse social, conforme citado anteriormente.

Até o presente, o Morar Bem conta com aproximadamente 60 mil unidades habitacionais em processo de contratação, e mais de 18 mil unidades em prospecção. A perspectiva da execução do programa tende a ampliar a focalização no grupo prioritário de atendimento, que se concentra na primeira faixa do programa (até 3 salários mínimos – SM). Apenas 15 mil unidades foram entregues, sendo grande parte (79% do total) destinadas a faixas de atendimento acima de 3 SM, enquanto cerca de 9 mil unidades estão em obras



Tabela 1- Distribuição da produção do Morar Bem por faixas de atendimento

	Ativo		Revogado		Em obras		Entregue		Em prospecção	
Faixa 1	43.552	73%	13.113	36%	4.417	51%	3.222	21%	4.485	24%
Faixa 2 a 4	16.308	27%	23.537	64%	4.307	49%	11.816	79%	13.927	76%
	59.860		36.650		8.724		15.038		18.412	

Fonte: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (2015).

Na proposta de reestruturação do Morar Bem, propõe-se adequações nos cronogramas de execução, observando a moradia em sua dimensão mais ampla, promovendo a integração das novas áreas urbanas com as cidades existentes, ampliando a oferta de equipamentos públicos comunitários, serviços públicos essenciais e mobilidade urbana.

Além disso, será incorporada ao programa a contratação de trabalhos sociais com foco prioritário no Pós-Ocupação e Gestão Condominial, estabelecendo redes sociais de vizinhança, objetivando redução dos custos de manutenção e organização coletiva, tornando a permanência no programa financeiramente mais acessível.

A Inclusão da Agenda de Sustentabilidade nas edificações e no conjunto devem ser incorporadas ao programa Morar Bem. Propõe-se que aspectos relativos ao reuso das águas, captação das águas de chuvas, disposição seletiva de resíduos sólidos, aquecimento solar de água, geração de energia fotovoltaica, compartilhamento de mobilidade urbana, implantação de linhas de transporte coletivo e não-motorizado sejam incorporados, no momento do projeto de urbanismo e de arquitetura dos empreendimentos.

5. SERVIÇO DE LOCAÇÃO SOCIAL PARA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA

Com a criação do Programa de Aceleração do Crescimento, houve um distanciamento das alternativas postas pelo PLANHAB, conjugando os esforços financeiros e públicos quase que exclusivamente na provisão de moradia a partir da construção de novas unidades imobiliárias.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Este processo de produção em muitos casos é realizado em territórios sem infraestrutura, na periferia urbana, provocando a expansão da área urbana e o aumento do custos de urbanização, muitos deles pagos por toda a sociedade. Deve-se buscar o oposto, a produção de moradia em áreas com infraestrutura urbana e mais próximas às atividades econômicas e aos serviços públicos de saúde e educação. Nesse sentido, os instrumentos urbanísticos previstos pelo Estatuto poderiam ser utilizados para formação de um banco de terras. Contudo, à exceção de poucas cidades, o cardápio de instrumentos foi pouco utilizado, inclusive de forma integrada e ampla, conforma apontam Lima Neto et al¹⁸ (2014), ampliando o acesso à terra e disponibilizando para formulação de política pública.

Nos dois contextos – o da moradia e o da política urbana – se vislumbra o atendimento habitacional pela constituição de um serviço de locação social em áreas mais centrais, criando uma alternativa à simples provisão habitacional por novas unidades. Esta solução é empregada em países como a França, onde 38% das famílias residem em domicílios locados, sendo 17% deste total no formato de aluguel social (Balbim¹⁹, 2015), com uma intensa participação do Estado. Na Itália (ibid, 2015), por sua vez, 26% da moradia do país é locada, sendo que 6% deste total refere-se à locação social, administradas por entidades específicas, que gerem 800 mil unidades residenciais, 102 mil não residências e o arrendamento de 82 mil unidades. No Uruguai, o Estado atua na formação de um fundo garantidor, cuja gestão avaliza os locatários e, nos casos específicos da população pobre, também apresenta um subsídio.

O Conselho Nacional das Cidades, em 2008, elaborou a Resolução Recomendada Nº 75, de 02 de julho de 2009, na qual recomenda ações e definições para a elaboração do Serviço de Moradia Social. Segundo esse documento, o Serviço de Moradia Social consiste em

“...serviço público que visa a disponibilizar unidades habitacionais prontas para moradia em centros urbanos, por meio de um conjunto de ações e iniciativas

¹⁸ LIMA NETO, V.C., Krause, C. e Balbim, R. (2014) Instrumentos urbanísticos à luz dos planos diretores: uma análise a partir de um circuito completo de intervenção. Texto para Discussão 1943. Rio de Janeiro: IPEA.

¹⁹ ¹⁹ BALBIM, Renato. (2015) Serviço de Moradia Social ou Locação Social: alternativas à política habitacional. Texto para Discussão 2134. Rio de Janeiro, IPEA.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

integradas com as demais políticas urbanas e de desenvolvimento e apoio social, promovidas de forma participativa, continuada e articulada entre os entes federativos e organizações da sociedade civil, visando a compor parque imobiliário e propiciar melhoria das condições de vida, sendo remunerado por meio de pagamento de taxa, com valor, periodicidade e garantias compatíveis com o perfil do morador e adequados às suas necessidades, e que pressupõe assistência técnica e imobiliária, arquitetônica, jurídica e social contínuas e fóruns de acompanhamento, monitoramento e resolução de conflitos.

De acordo com Balbim (2015), alguns desafios são postos para a construção de uma política de locação social, quais sejam:

- (i) a questão fundiária – uso de terras vazias e ou subutilizadas, fazendo cumprir a função social da propriedade;
- (ii) viabilidade financeira – utilização de mecanismos que reduzam o risco e tornem atrativo para o ente privado (subsídio direto ou indireto);
- (iii) gestão do parque locatício – relaciona as questões dos arranjos institucionais e as parcerias para o financiamento e montagem de entidades gestoras (seja a partir das relações entre entes públicos ou em parceria com entes privados);
- (iv) localização em áreas centrais – a escassez de terrenos vazios em áreas centrais disponíveis em razão do elevado custo do terreno nesta situação, bem como o uso de imóveis isolados reduz o ganho econômico da produção em escala;
- (v) ociosidade e inadimplência – o risco de vacância e a inadimplência impacta diretamente nos custos do programa, não somente em razão da manutenção dos imóveis, bem como a quebra do fluxo financeiro de pagamento ao operador;
- (vi) patrimônio histórico em áreas centrais – realidade em cidades com centros históricos tradicionais, que enfrentam um processo de esvaziamento (político, econômico e funcional), um complexo quadro fundiário e uma baixa atratividade, em razão dos elevados custos para recuperação e adequação;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

- (vii) continuidade – a descrença das instituições públicas impacta na manutenção do programa, consistindo em um entrave para a atração de beneficiários;
- (viii) trabalho social – melhoria das condições de vida da população.

Na modelagem do programa, deve-se buscar atuar sobre os desafios postos. O mesmo autor aponta que a proposta de um serviço de locação social não pode se basear exclusivamente na relação forma de contrato, característica do mercado de locação, mas de um serviço social. Nesse contexto, é salutar a busca de um mix social e de renda, a integração com políticas sociais, ampliando assim a rede de assistência, a exemplo do que é realizado no município de São Paulo (Figura 2).

O programa proposto parte de uma ação conjunta entre SEGETH, CODHAB, TERRACAP e a Secretaria do Trabalho, Desenvolvimento Social e Direitos Humanos, tendo como público alvo a população em situação de ônus excessivo com rendimento inferior à 3 Salários Mínimos (aproximadamente 70 mil famílias). Para as demais faixas de renda, a distribuição de atendimento será proporcional, devendo o subsídio estar relacionado com a renda da família participante do programa.



Figura 2 – Empreendimento Vila dos Idosos



5.1 MODELAGEM DO SERVIÇO PARA O DISTRITO FEDERAL

No Distrito Federal, o total de famílias que recebem até 3 SM, em situação de déficit habitacional por ônus excessivo, é de aproximadamente 71 mil domicílios, sendo este o público prioritário de atendimento. Deste total, cerca de 13% apresentam renda familiar de até 1 SM (9.217 famílias), enquanto 61% (43.248 famílias) se enquadram na classe de renda de 1 a 2 SM e cerca de 26% (18.434 famílias) com renda de 2 a 3 SM.

Conforme dados do IBGE, da Pesquisa Nacional por Amostragem Domiciliar (2013), 74% do primeiro estrato de renda residem em domicílios locados de 1 dormitório, com valor de aluguel de R\$ 400,00, comprometendo 59% da renda familiar declarada. No segundo estrato, assim como no primeiro, a grande maioria das famílias nessa condição (67% do total) residem em domicílios com 1 dormitório, com valor de locação de R\$ 400,00, comprometendo 36% da renda. Por fim, no último estrato, em razão do maior poder aquisitivo, 55% do total residem em domicílios com dois dormitórios e valor de aluguel médio de R\$ 600,00, com comprometimento médio de renda de 31%.

Como forma de gestão, propõe-se a realização de uma concessão sobre terrenos de uso misto, de forma a criar um parque de locação público, de diversas tipologias e mix social. O concessionário será remunerado pela locação comercial e parte das residências, além de uma remuneração subsidiada pelos beneficiários, (Figura 3).

Nessa estrutura, tem-se a definição dos princípios (Etapa 1) e o levantamento dos terrenos passíveis de serem utilizados no programa de propriedade do Governo do Distrito Federal, da Terracap e da Codhab (Etapa 2). A modelagem da gestão do programa e a modelagem financeira constituem-se na Etapa 3, anterior à PMI. A terceira etapa é importante, já que permitirá à administração pública o reconhecimento do problema e alternativas possíveis, tornando possível uma análise mais crítica às respostas do Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI.

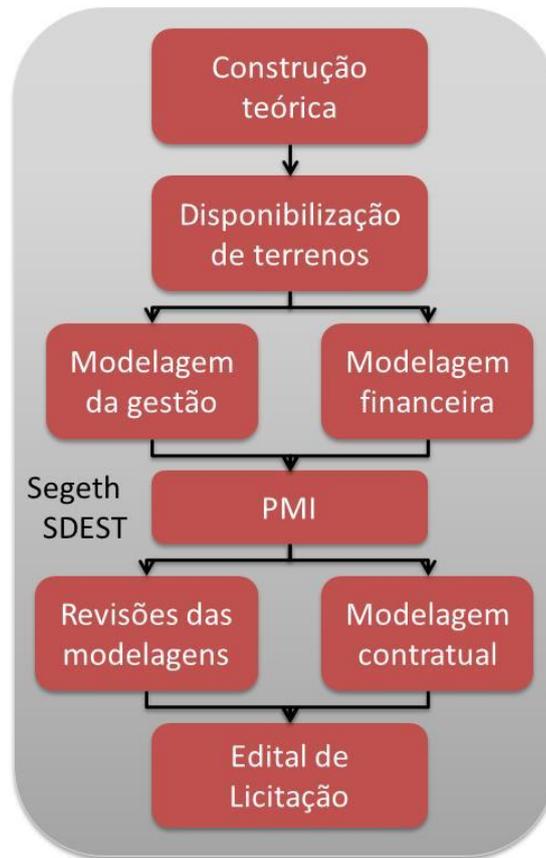


Figura 3 – Etapas para construção do Edital de Licitação da Concessão do Serviço de Locação Social

Na modelagem da gestão, alguns pontos deverão ser contemplados, tais como: (i) criação de unidade gestora do empreendimento; (ii) forma de gestão condominial; (iii) acompanhamento da demanda social; (iv) forma da participação social na concepção do empreendimento; e (v) elementos do contrato que promovam uma redução do valor do subsídio em razão dos ganhos de eficiência de gestão.

Na modelagem financeira deve incorporar elementos que balizem a administração pública no dimensionamento do programa, tais como: (i) forma de remuneração do concessionário ao longo do contrato; (ii) distribuição entre as unidades comerciais e



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

residenciais que viabilizem o empreendimento e a PPP; e (iii) criação do fundo garantidor que permita a manutenção do equilíbrio econômico financeiro do contrato.

Após a PMI realizada (Etapa 4) faz-se a revisão das modelagens e a realização da modelagem do contrato (Etapa 5) para o desenvolvimento do Edital de Licitação (Etapa 6).

A estrutura proposta para o serviço de locação estrutura-se na existência de uma entidade gestora do contrato, que ficaria a cargo da CODHAB, cabendo a SEGETH o monitoramento do programa e do Fundo de Habitação de Interesse Social do Distrito Federal – FUNDHIS (Figura 4).

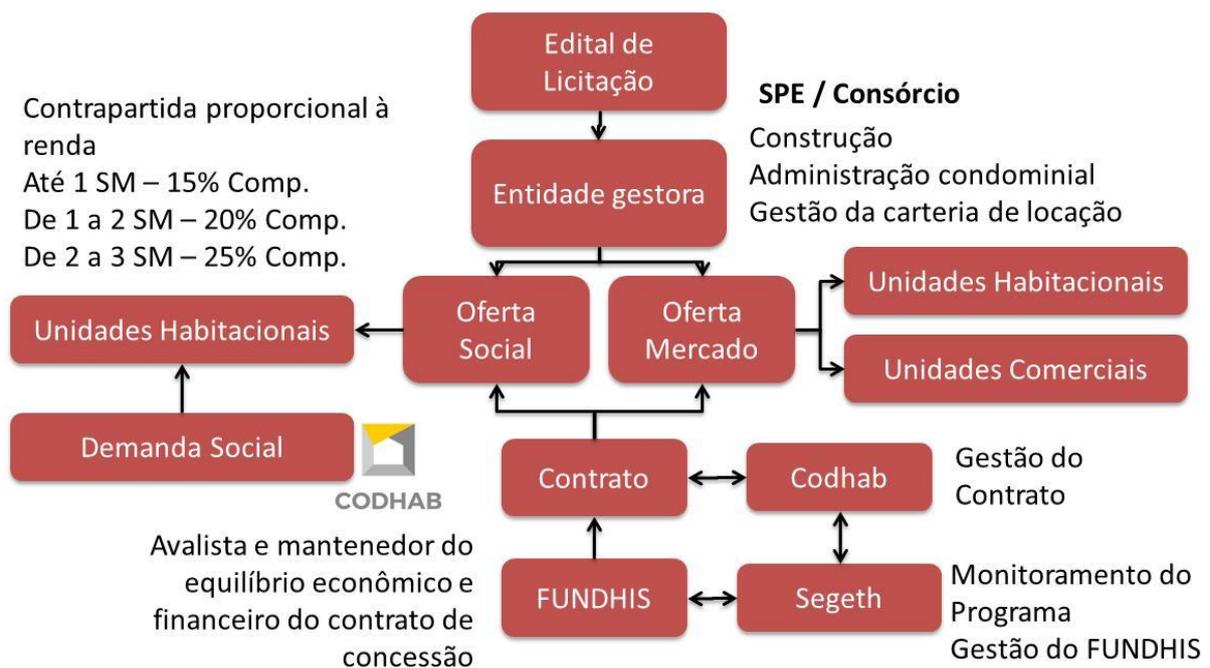


Figura 4 – Estrutura do serviço de locação social

A concessionária vencedora da licitação será responsável pela construção do empreendimento, pela administração condominial e pela gestão da carteira de locação. A carteira de locação será composta por unidades de mercado para uso residencial e comercial, além das unidades destinadas à oferta social, que será ofertada à demanda inscrita na CODHAB. A demanda social deverá prover ao concessionário contrapartida proporcional à



renda, ou seja, quanto menor a renda menor o valor a ser pago pelas famílias ao serviço de locação. Caso haja algum desequilíbrio do contrato ou inadimplência de parcela da demanda social, o FUNDHIS será acionado pelo concessionário.

6. PROGRAMA DE PROVISÃO DE LOTES URBANIZADOS

O programa tem como objetivo a venda de lote ao beneficiário a um custo relativo de produção que remunera as glebas, a infraestrutura urbana, os projetos necessários para o desenvolvimento do parcelamento e o agente financeiro. Procura-se uma alternativa de mercado à uma parcela que é atendida exclusivamente no mercado informal de terras ou apresenta a precarização de sua moradia.

Paralelamente, será disponibilizada Assistência Técnica às famílias, seja individualmente ou organizadas em coletivo, por autoconstrução, ajuda-mútua e autogestão habitacional, de forma a prover não somente terra, mas as condições mínimas de habitabilidade.

A indicação das áreas para construção de uma política habitacional que estrutura-se pela venda de lotes urbanizados constitui-se como uma primeira atividade de prospecção para o dimensionamento do programa. O objetivo direto, conforme diretrizes da sua construção, é oferecer um produto condizente com a renda desta população.

A TERRACAP, em conjunto com a CODHAB, indicou áreas para provisão habitacional para uma nova modalidade de atendimento à moradia, no âmbito recente da política habitacional – a promoção de lotes urbanizados de interesse social. Em termos da construção do programa, pretende-se que os lotes sejam adquiridos a um custo relativo de produção, remunerando as glebas e à infraestrutura urbana, não sendo considerado o lucro do processo de transação, por ser habitação de interesse social.

Algumas atividades são necessárias dependendo do enquadramento de cada área indicada. Praticamente todas as situações estão na condição de inexistência de diretriz urbanísticas e projeto, fato que demanda as seguintes atividades:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

- a. Desenvolvimento por parte da SUTER das diretrizes gerais (3 meses).
- b. Elaboração de Diretrizes Específicas (1 mês).
- c. Elaboração do plano de ocupação / projeto preliminar por parte da SUTER.
- d. Início do licenciamento ambiental concomitante ao desenvolvimento do projeto de urbanismo do parcelamento.
- e. Desenvolvimento do levantamento topográfico.
- f. Consulta às concessionárias.
- g. Contratação dos Estudos ambientais.
- h. Desenvolvimento do Projeto de urbanismo.

Após a etapa de desenvolvimento do projeto, faz-se necessária a implantação da infraestrutura urbana, para posterior licitação de atendimento da demanda / déficit habitacional, conforme diretrizes específicas de atendimento da política habitacional.

Foram indicadas algumas áreas para implantação do programa, contudo, cabe frisar que nenhuma destas encontra-se apta para o pleno desenvolvimento, necessitando da constituição de um grupo técnico executivo para o desenvolvimento das ações, que as tornarão disponíveis à população.

7. ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Enfrentando a questão qualitativa da inadequação habitacional, que no Distrito Federal alcançava 107.853 domicílios, em 2012, a ação implantada pela CODHAB, nos postos de Assistência Técnica, visa promover o enfrentamento à inadequação habitacional, prioritariamente, nos quesitos de segurança e salubridade do domicílio. No PPA 2016-2019, estão propostos 2.000 atendimentos no período, à média de 500 atendimentos/ano.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

A Assistência Técnica, também, é presente na linha do “Habita Brasília” de venda de Lotes Urbanizados, ofertando projetos e acompanhamento na execução da moradia, tem importância estratégica na produção habitacional, qualificando a intervenção nas dimensões técnicas, legais e econômicas.

O Serviço de Assistência Técnica pública e gratuita para projetos de habitação de interesse social foi instituído pela Lei Distrital nº 5.485, de 08 de junho de 2015, amparada pela Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. Este serviço tem como foco o atendimento de domicílios das famílias com renda equivalente até 3 salários mínimos com recursos Federais e Distritais e, para domicílios das famílias com renda equivalente entre 3 e 5 salários mínimos, recursos exclusivamente Distritais, operando com os recursos dispostos nos Fundos Distritais FUNDHIS e FUNDURB, tendo como empreendedores pessoas físicas ou pessoas jurídicas de direito privado sem fins lucrativos, onde o conjunto dos beneficiários finais, famílias com renda equivalente até 3 e até 5 salários mínimos serão beneficiados com a produção de projetos de construções de Habitação de Interesse Social – HIS, quer seja casas isoladas ou conjuntos de unidades habitacionais e/ou equipamentos comunitários e sociais que façam parte do empreendimento.

Constitui-se como objetivo do programa a ação de Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social, sendo o serviço prestado por profissionais habilitados nos referidos conselhos profissionais, e de forma multidisciplinar, cito: CAU; CREA; CRASS e outros, fornecendo atendimento às famílias nos domicílios que estejam em vulnerabilidade social e, também, que não disponham de meios para qualificar a moradia nos aspectos prioritários de segurança e salubridade, construídas com ou sem orientação técnica qualificada, ocorrida no mercado informal, sem atingir padrões mínimos de qualidade e de segurança física e jurídica para fins de regularização fundiária e edilícia.

Os recursos da ação de Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social são advindos dos Fundos de Recursos Distritais para Desenvolvimento Urbano e Habitação, principalmente o FUNDURB, FUNDHIS e outros fundos que tenham em suas



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

atribuições, a qualificação do domicílio da família, podendo ser recursos de Fundos públicos ou privados, nacionais e internacionais, onerosos ou não onerosos.

As ações pretendidas no âmbito da Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social devem observar as seguintes diretrizes gerais:

- estabelecimento, no âmbito da Política Habitacional, Programa de Assistência Técnica à Habitação de Interesse Social – ATHIS, como componente estratégico para promoção de melhoria e adequação habitacional;
- fomento e apoio a ações de assistência técnica para habitação de interesse social, promovidos pelo Governo do Distrito Federal, no processo de provisão e adequação de habitação de interesse social, com a disposição de equipe multidisciplinar, fomentando a criação de equipes nos mesmos formatos de atuação no setor privado da sociedade civil organizada;
- participação de unidades de ensino, núcleos de extensão das universidades, entidades profissionais, empresariais, outros entes públicos, organizações não-governamentais e entidades da sociedade civil;
- multidisciplinaridade do serviço de assistência técnica, incluindo mobilização, participação e desenvolvimento social das comunidades, para ampliação do acesso a programas de financiamento à produção habitacional e regularização fundiária, além da assistência técnica para produção e melhoria habitacional; e,
- promoção da regularização fundiária, por meio de projetos e de atividades jurídicas e administrativas, que objetivem a regularização do conjunto dos domicílios, uso e ocupação das moradias.

As propostas apresentadas no âmbito da ação de Prestação de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social - ATHIS terão as seguintes diretrizes específicas:

- articulação de programas e projetos habitacionais para as famílias de baixa renda com programas de financiamento e micro crédito desenvolvidos nas esferas federal e do



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Distrito Federal, destinando-os, principalmente, para a autogestão coletiva ou individual;

- atendimento, prioritário, ao domicílio da família, considerado inseguro e/ou insalubre e, que tenha na composição familiar, mulher como chefe da família, idosos e pessoas com deficiência;
- implementação da assistência técnica aos programas de atendimento habitacional amplo, compondo listagem de atendimento habitacional, constituindo uma das formas de enfrentamento ao déficit habitacional;
- valorização, enriquecimento e aperfeiçoamento de formas e soluções construtivas adequadas às as condições de especificidades do problema e ao público beneficiário.

Constituem-se atores do programa: a SEGETH, na qualidade de Gestor²⁰, a CODHAB, como agente operador²¹, Entidades Privadas sem fins lucrativos, na qualidade de proponentes²² e as famílias atendidas, na qualidade de beneficiários²³.

²⁰ São atribuições do Gestor: (i) •realizar a gestão, a coordenação geral, a gerência, o acompanhamento, o monitoramento e a avaliação da execução e dos resultados da ação; (ii) estabelecer as diretrizes gerais e os procedimentos operacionais para a implantação da ação; (iii) consignar recursos no FUNDHIS para execução da ação; (iv) realizar o processo de análise e seleção das propostas apresentadas; (v) descentralizar os créditos orçamentários e financeiros à CODHAB; e (vi) manter o Conselho Gestor do FUNDHIS informado da execução e acompanhamento da ação.

²¹ São atribuições do órgão operador instalar escritórios nos assentamentos consolidados e que tenham prevalência: (i) de domicílios inseguros em condições de riscos, domicílios insalubres e que não atendam as condições mínimas de habitabilidade; e (ii) em áreas sob intervenção governamental que visa à qualificação do assentamento.

²² São atribuições do proponente: (i) encaminhar a CODHAB propostas da situação do conjunto de domicílios a serem atendidos com a ação de ATHIS; (ii) executar os trabalhos definidos nos Projetos Técnicos Sociais - PTS; (iii) apresentar as famílias e os seus respectivos domicílios, acompanhado de levantamento das condições dos domicílios e das famílias; (iv) promover a participação dos beneficiários em todas as etapas do projeto; e, (v)manter a CODHAB atualizada, informando sobre o andamento da implantação e encaminhar documentos necessários ao processo de acompanhamento e monitoramento das ações

²³ São atribuições dos beneficiários: (i) responsabilizar-se pelo fornecimento e veracidade de dados cadastrais e socioeconômicos apresentados; e (ii) participar, de forma individual ou associada, em todas as etapas da Ação de ATHIS.



Enquadram-se como objeto da assistência: a elaboração de projetos técnicos de arquitetura e urbanismo, de engenharia e trabalho social, necessários para implantação do empreendimento em áreas desimpedidas, glebas de terras ou lotes imobiliários coletivos não ocupados, que configurem como passíveis para produção de habitação de interesse social (HIS) e na sua requalificação.

8. SUBSÍDIO À PRODUÇÃO

Esta linha do programa Habita Brasília tem como objetivo a promoção e fomento de cooperação pública e privada em parcerias como setores da sociedade civil organizada, setores da construção civil, empresas imobiliárias e concessionárias de serviços públicos, na promoção de empreendimentos para atendimento da demanda por solução habitacional.

Abre-se, portanto, a possibilidade de incorporadores e proprietários de terras urbanas, interessados em viabilizar operações imobiliárias em parceria com o Governo do Distrito Federal no sentido de prover unidades habitacionais prioritariamente à população de renda mais baixa mediante obtenção de subsídios na aquisição de lotes urbanizados, nos moldes do processo de produção do Casa Paulista pelo governo do Estado de São Paulo para os servidores estaduais. O subsídio tem como finalidade melhorar a inserção urbana dos empreendimentos, de forma que os moradores se beneficiem das centralidades, reduzindo outros custos financeiros às famílias.

Os atores envolvidos no processo são a SEGETH, como gestora do processo, a TERRACAP, detentora da unidade imobiliária, e a CODHAB, com a demanda por habitações. Pretende-se estruturar uma operação de controle do atendimento, de forma a avaliar o enquadramento das famílias com outras políticas sociais e a manutenção desta no imóvel, de forma a evitar o processo de venda e a consequente internalização da transferência direta de recursos públicos aos beneficiários mediante o capital imobiliário.



Busca-se, complementarmente, a ampliação de participação da cadeia produtiva, ampliando a oferta de empregos no setor da construção civil e de unidades imobiliárias, quer seja de lotes e/ou unidades habitacionais completas.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avalia-se que o Programa Habita Brasília disponha de ambiente propício à sua implantação, construindo interlocuções, num primeiro momento, com os órgãos, empresas públicas e autarquias do Governo do Distrito Federal; e buscando, nesse contexto de recursos escassos, outras possibilidades de consolidação da Política Habitacional, com qualificações e adequações aos novos cenários da gestão pública.

Cabe apontar a retomada dos conceitos e linhas propostas do Plano Nacional de Habitação, com o reconhecimento da questão da moradia como elemento complexo e que, como tal, deve apresentar alternativas de soluções distintas. Nesse sentido, o programa abarca linhas de ação que incorpora aspectos da autoconstrução e autogestão, como o de Lotes Urbanizados; a Assistência Técnica como forma de redução da inadequação habitacional; e o entendimento da locação social como alternativa de moradia contínua e de longo prazo.

Complementarmente, recomenda-se a instituição do Programa Habita Brasília no arcabouço jurídico e normativo do Distrito Federal, criando, no segundo momento, o Grupo Técnico Executivo – GTE, composto por representantes da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH, da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB, da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP e do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM.



ANEXO 1 – Eixos e Estratégias do PLANHAB

O PLANHAB definiu um conjunto de eixos para atuação a partir de compreensão que a dimensão da habitação é complexa e demanda ações complementares e intersetoriais, sendo quatro: (i) Financiamento e Subsídio; (ii) Arranjos institucionais; (iii) estratégias urbanas e fundiárias e; (iv) Cadeira Produtiva da Construção Civil. A seguir serão listados os Eixos e as principais estratégias vinculadas, conforme o Plano Nacional de Habitação (Brasil, 2009). Nota-se que parte das estratégias encontram-se vinculadas aos grupos de atendimento vinculados à renda e a capacidade financeira das famílias conforme previsto no escopo do plano.

A. Eixo Financiamento e Subsídio

O Eixo tem como objetivo estrutura um novo modelo de financiamento e subsídios, capaz de garantir recursos para a urbanização de assentamentos precários e para uma produção massiva de unidades novas, com foco nas faixas de baixa renda, onde se concentram as necessidades habitacionais. Compõe o eixo seis estratégias, quais sejam:

1. Ampliar os recursos não-onerosos destinados à habitação de interesse social, garantindo estabilidade e previsibilidade;
2. Destinar recursos do FNHIS para a urbanização e regularização de assentamentos precários e a produção de unidades novas a serem destinadas às famílias sem capacidade de tomar financiamento (G1);
3. Reduzir os custos e ampliar o orçamento do FGTS para aumentar o volume de financiamento às famílias que necessitam de subsídio parcial (G2 e G3);
4. Criar Carta Subsídio para operacionalizar com agilidade a política de subsídios, com recursos do FGTS e do SNHIS;
5. Criar Fundo Garantidor para reduzir o risco de crédito do agente financeiro e garantir o atendimento às faixas de baixa renda com alto risco de crédito (G2);
6. Estimular, por meio de direcionamento, a utilização de recursos do SBPE para financiar imóveis destinados ao G4.



B. Eixo Arranjos Institucionais

O Eixo tem como objetivo de implementar o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e consolidar um modelo de política habitacional baseada na descentralização, articulação intergovernamental e intersetorial, com participação e controle social. O Eixo é composto por sete estratégias, descritas abaixo:

1. Fortalecer o setor público e explicitar os papéis e competências de cada nível de governo no SNHIS;
2. Fortalecer os agentes não estatais para exercerem seu papel no SNHIS;
3. Garantir o controle social e participação da sociedade na implementação da política e dos planos nas três esferas federativas;
4. Criar o Índice de Capacidade Institucional Habitacional e de Gestão Urbana para bonificar com maior acesso aos recursos federais os entes federativos que se qualificarem para gerir adequadamente o setor habitacional;
5. Capacitar os vários agentes do SNHIS para garantir repertório comum, agilidade e qualidade na implementação do PLANHAB;
6. Instituir o Sistema de Informações da Habitação a partir do cadastro nacional CadÚnico, completado com informações para a gestão e avaliação da política habitacional;
7. Criar um sistema de monitoramento e avaliação que permita o controle dos resultados e a revisão periódica do PLANHAB.

C. Eixo Estratégias Urbano Fundiárias

O Eixo tem como objetivo garantir acesso a terra urbanizada, legalizada e bem localizada para a provisão de HIS (unidades prontas ou lotes) na escala exigida pelas metas do PLANHAB, bem como promover a regularização dos assentamentos informais, garantindo a permanência dos moradores de baixa renda. O mesmo apresenta seis estratégias

Estratégias

1. Incorporar instrumentos de manejo do solo urbano e de regularização fundiária de assentamentos precários e informais no PL 3.057/2000;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

2. Estimular os municípios a adotarem instrumentos para facilitar o acesso à terra urbanizada, utilizando o Índice de Capacidade Institucional Habitacional e Gestão Urbana;
3. Dimensionar a terra necessária para a produção de HIS e integrar a regularização fundiária nos Planos Locais de Habitação de Interesse Social;
4. Produzir e regularizar a habitação de interesse social nos imóveis da União;
5. Criar o Subsídio Localização para viabilizar a produção e a reabilitação de HIS em áreas históricas, centrais e consolidadas;
6. Aplicar os instrumentos de regularização fundiária previstos no Estatuto da Cidade e na Medida Provisória 2.220/2001;

D. Eixo Cadeia Produtiva da Construção Civil

Ampliar a produção e estimular a modernização da cadeia produtiva da construção civil voltada à produção de Habitação Interesse Social e à Habitação do Mercado Popular, buscando obter qualidade, menor custo, ganho de escala e agilidade.

1. Desonerar o processo de produção da habitação de interesse social, garantindo que os incentivos gerem efetivamente uma redução no custo e aumente a oferta da moradia;
2. Dar agilidade aos procedimentos de aprovação de empreendimentos habitacionais, buscando simplificar o processo de licenciamento no âmbito local e criando ambiente favorável à agilização dos registros cartoriais;
3. Modernizar processos de produção a partir do incentivo à utilização de materiais, componentes, sistemas e tecnologias adaptadas às características regionais e adequadas às especificidades da HIS;
4. Estabelecer normas gerais aplicáveis em todo o território que dêem homogeneidade às exigências para a habitação de interesses social;
5. Capacitação de mão-de-obra e de profissionais que trabalham no setor habitacional voltado à HIS, buscando alcançar maior qualidade nos projetos e no processo de construção;
6. Apoio ao autoempreendimento da casa própria e aos processos com autogestão e cooperativados.



ANEXO 2 - ANÁLISE DO ÔNUS EXCESSIVO – POTENCIAL DE ADESÃO AO SERVIÇO SOCIAL DE MORADIA

O componente “ônus excessivo” corresponde às famílias que residem em domicílios urbanos locados, com rendimento familiar de até 3 salários mínimos, e que ultrapassam o limite de 30% do seu rendimento com locação. O déficit habitacional no Distrito Federal, em 2012, correspondia à 120.730 famílias, sendo o componente ônus excessivo responsável por 52,8% do total do déficit habitacional (63.725 famílias). No ano de 2013, apesar de ainda não ter sido divulgado oficialmente, houve redução no déficit no DF, totalizando 110.683 domicílios em condição de déficit (-8,32%). Este impacto foi resultado da redução em praticamente todos os componentes, à exceção do ônus, que em termos absolutos representa 70.899 domicílios (64,05% do total). Este componente apresentou elevação de 11,26% em um ano.

Tabela 1.1 – Déficit Habitacional no Distrito Federal 2012 e 2013

Componentes do Déficit	Déficit 2012		Déficit 2013	
	Abs.	(%)	Abs.	(%)
Precariedade	12.578	10,40%	2.180	1,88%
Coabitação	39.750	32,90%	31.113	26,79%
Ônus Excessivo	63.725	52,80%	70.899	61,04%
Adensamento Excessivo	4.677	3,90%	11.963	10,30%

Fonte: Fundação João Pinheiro (2015). Elaboração dos autores.

O ônus excessivo é calculado, exclusivamente, para domicílios urbanos com renda inferior à 3 SM. Para fins de análise, decompõe-se em três: (i) até 1 SM; (ii) de 1 a 2 SM; e (iii) de 2 a 3 SM. A análise por estratos tem como finalidade detalhar o público alvo da política em construção.

Segundo estes estratos, o segundo representa aproximadamente 61% (43.083 domicílios) e, por fim, quem apresenta rendimentos de 2 a 3 SM é responsável por 26% do componente (18.543 domicílios).

1. Tipologia do domicílio

Quem recebe até 1 SM é responsável por cerca de 13% do total do componente (9.273 domicílios). Neste estrato de renda, a grande maioria ocupa domicílios de 1 dormitório (74% do total), com valor mediano de aluguel igual a R\$ 400,00, o que representa um comprometimento de renda médio igual a 59%. Para as famílias que residem em unidades habitacionais de dois dormitórios o valor mediano da locação é de R\$ 500,00, representando comprometimento de renda aproximado de 74%.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

A população com rendimento de 1 a 2 salários mínimos concentra 61% do componente em questão. Assim como no primeiro estrato de renda, observa-se uma maior ocupação de domicílios de 1 dormitório (67% do total), com valor mediano de aluguel equivalente a R\$ 400,00. Cerca de 31% da população neste estrato reside em domicílios com 2 dormitórios e apenas 1% em unidades de 3 dormitórios; em ambos os casos, o valor mediano do aluguel são iguais – R\$ 500,00. O comprometimento de renda deste estrato varia entre 36% e 29%.

Por fim, a população com rendimentos de 2 a 3 SM responde por 26% do componente (18.543 domicílios), e reside em domicílios de 1 a 3 dormitórios. Diferentemente dos demais estratos, a grande maioria reside em unidades com 2 dormitórios (55% do total), cujo valor mediano é igual a R\$600,00. Aproximadamente, 34% da população ocupa unidades de 1 dormitório, cujo valor de aluguel é de R\$ 579,00, enquanto 11% reside em domicílios de 3 dormitórios com valor mediano de locação igual a R\$ 700,00. O comprometimento de renda varia entre 36% e 29%.

Se faz necessário pensar formas de atuação política para a população com rendimento inferior à 1 SM, tendo em vista o maior comprometimento da renda. A moradia, diferentemente da educação e saúde, não está coberta pelo poder público, pois a mesma não se constitui um serviço.

2. Posse de veículos

Grande parte dos domicílios inseridos neste componente não apresenta posse de veículo automotor (53.949 - 76% do total do componente), o que está aderente à condição de renda desta população. Outra parcela (13.162 – 19% do total), possui carro no domicílio, enquanto 4% apenas motocicleta e 2% do total ambos. Ainda sim, aproximadamente 6,5% da população que recebe até 1 SM apresenta carro no domicílio, o que acaba por impactar no orçamento familiar, em razão dos custos envolvidos na posse do veículo (Carvalho, XXXX).

3. Sobreposição de componentes

Observa-se uma sobreposição de componentes do déficit habitacional para as famílias inseridas no componente ônus excessivo. Nessas condições, o atendimento da família por alguma ação pública habitacional não necessariamente implica na saída da mesma do déficit. Isso posto, aproximadamente 7% das famílias (4.787 domicílios) com ônus também se enquadram no Adensamento Excessivo de domicílios locados, denotando um super adensamento de suas residências. Ainda nos cabe apontar a Coabitação, onde 3% das famílias em déficit também se encontram inseridas neste componente.



ANEXO 3 - LEGISLAÇÃO AFETA À POLÍTICA HABITACIONAL

Lei nº 5.197, de 09 de outubro de 2013 - Dispõe sobre a alienação de bens imóveis do Distrito Federal no âmbito da Política Habitacional de Interesse Social do DF.

Lei nº 5.126, de 04 de julho de 2013 - Dispõe sobre a concessão de direito real de uso das áreas destinadas à Política Habitacional do DF.

Decreto nº 34.210, de 14 de março de 2013 - Regulamenta a Lei nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012, que dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal, no que tange ao interesse social.

Lei nº 4.996, de 19 de dezembro de 2012 — Dispõe sobre a regularização fundiária no Distrito Federal e dá outras providências.

Decreto nº 33.965/2012 — Revoga o Decreto nº 33.033, de 08 de julho de 2011 e institui novas regras sobre o Novo Cadastro da Habitação do Distrito Federal.

Decreto 33.964/2012 — Altera o Anexo Único, do Decreto nº 33.177, de 1º de setembro de 2011, que dispõe sobre os critérios de classificação de candidatos inscritos no Novo Cadastro da Habitação e dá outras providências.

Decreto nº 33.753/2012- Altera os artigos 4º, 7º, 8º e 10º, do Decreto nº 33.033, de 08/07/2011, que instituiu o Novo Cadastro da Habitação.

Decreto nº 33.799/2012 - Prorroga a validade da Relação de Inscrições Individuais do cadastramento para até 30 de setembro de 2012.

Decreto nº 33.043/2011— Aprova a aplicação de redutor sobre o valor dos terrenos alienados por intermédio de Programas Habitacionais de Interesse Social e dá outras providências

Decreto nº 32.923/2011 — Dispõe sobre a aplicação de redutor sobre o valor dos terrenos alienados por meio de Programas Habitacionais de Interesse Social.

Decreto nº 32.826/2011 — Dispõe sobre a revogação do Decreto nº 31.715/2010.

Decreto nº 31.715/2010 — Dispõe sobre o sobrestamento do resultado dos editais de concessões de lotes às associações/cooperativas habitacionais.

Decreto nº 31.714/2010 — Altera o parágrafo 3º, do artigo 2º, do Decreto nº 29.072/2008.

Decreto nº 30.742/2009 — Dispõe sobre a criação do cadastro Único de Habitação, do Distrito Federal.

Decreto nº 29.972/2009 — Institui o atendimento prioritário à moradia nos programas habitacionais do Distrito Federal.

Decreto nº 29.072/2008 — Regulamenta a Lei nº 3.877/2006 e dá outras providências.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Lei Complementar nº 762/2008 — Dispõe sobre a criação do Fundo Distrital de Habitação (FUNDHIS), institui o Conselho Gestor do FUNDHIS e dá outras providências.

Lei Complementar nº 796/2008 — Dispõe sobre a Política Habitacional para Pessoas com Deficiência no âmbito do DF e dá outras providências.

Lei nº 3.877/2006 — Dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal.

Lei nº 3.792/2006 — Institui o Programa de Parcerias Público-Privadas e dá outras providências.

Decreto nº 23.592/2003 — Dispõe sobre os critérios para regularização de situação de ocupação em zona urbana e dá outras providências.



ANEXO 4 – A POLÍTICA HABITACIONAL NO PLANO PLURIANUAL 2016 – 2019

A Secretaria de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, apresentou no segundo semestre de 2015, a proposta de reestruturação dos programas de atendimento habitacional no âmbito da Política Habitacional, coadunando com a proposição do Plano Plurianual - PPA 2016-2019.

No PPA 2016-2019, foram inseridas 03 (três) ações de atendimento habitacional proposto à Política Habitacional de acordo com a Lei Complementar 5.602, de 30 de dezembro de 2015: (i) provisão Habitacional de unidades novas produzidas pelo GDF e por Entidades; (ii) produção de Lotes Urbanizados apenas pelo GDF e; (iii) melhorias domiciliares por atendimento da Assistência Técnica ao domicílio familiar constituído e consolidado, por meio do corpo técnico da CODHAB.

O total de Atendimentos Habitacionais propostos ao PPA 2016-2019 está quantificado em 59.400 famílias, podendo ser revisto para mais ou menos, de acordo com a possibilidade de recursos disponibilizados no orçamento do GDF e/ou contratados por intermédio de realizações de parcerias privadas e/ou públicas, alterando as metas inicialmente previstas.

As ações integram o Programa Temático 6208 – Território da Gente, que tem como objetivo geral o resgate da capacidade do Estado de planejar e projetar, fiscalizar e controlar, segundo uma concepção integrada e transversal, com participação, controle social e transparência, visando ao desenvolvimento sustentável, e assegurando a preservação do patrimônio cultural urbanístico e a promoção ambiental.

Faz parte deste programa o objetivo específico 003 – Habitação com cidadania. Este objetivo tem a finalidade de definir e endereçar a demanda real habitacional por faixa de renda e social, em específico para a população de mais baixa renda, integrando as políticas setoriais e ampliando a qualidade de vida e do espaço urbano construído. Este objetivo tem como a unidade responsável a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal.

As metas definidas para o PPA 2016 – 2019 refletem a proposta de criação do Habita Brasília, sendo de responsabilidade da SEGETH e CODHAB, conforme se observa:

- Implementar estratégias e instrumentos previstos no Plano Distrital de Habitação de Interesse Social – PLANDHIS; (SEGETH)
- Atualizar os Instrumentos Legais que regulamentam atuação do poder público no enfrentamento ao déficit habitacional no DF; (SEGETH)
- Constituir Política de Locação Social da Moradia às famílias de renda equivalente a 3 salários



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

mínimos que tem comprometimento de mais de 30% da sua renda domiciliar com aluguel;
(SEGETH)

- Criar Linha de Assistência Técnica às famílias de baixa e média renda com recursos do FNHIS e do FUNDHIS a adequação da moradia; (SEGETH)
- Estabelecer fonte de recursos permanente para a ação com direcionamento a arrecadação por tributos específicos; (SEGETH)
- Criar e integrar os sistemas de monitoramento de ações de enfrentamento do déficit habitacional. (SEGETH)
- Atender com moradia adequada 20% dos candidatos habilitados do Programa Morar Bem, com o atendimento de 30.000 dentre os 140.000 habilitados; (CODHAB)
- Recuperar em sua totalidade os créditos oriundos dos contratos junto ao FCVS, no valor de R\$ 380.000.000,00; (CODHAB)
- Quitar a dívida imobiliária junto a Caixa Econômica Federal, num total de R\$ 182.000.000,00. (CODHAB)

Ainda, cabe destacar as ações relativas ao objetivo Habitação com Cidadania, que constam no PPA, totalizam 30 mil atendimentos (Tabela 1), quais sejam: (i) a Construção de Unidades Habitacionais (Ação 1213) – 28 mil novas unidades; (ii) a promoção de Melhorias Habitacionais (Ação 3571) – 2 mil famílias atendidas. A produção de lotes urbanizados não consta do PPA 2016-2019, porém há registros do atendimento de 3,4 mil lotes produzidos. Isso posto, a produção para o próximo quadriênio é de 34.400 famílias atendidas

Tabela 1 – Atendimento habitacional conforme as ações do

Exercício	Ação 1213 – Construção de Unidades Habitacionais (UH)	Ação 3571 – Melhorias Habitacionais (AT)	Lotes Urbanizados (LU)
2016	10.000	10.000	1020
2017	7.500	7.500	680
2018	5.250	5.250	680
2019	5.250	5.250	1020
Total	28.000	28.000	3.400



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Os valores orçamentários previstos do PPA para o Programa Território da Gente é de aproximadamente R\$1,28 bilhões de reais (Tabela 2), sendo cerca de R\$ 361 milhões relativos a despesas correntes e R\$ 920 milhões de despesas de capital.

No monitoramento da implementação das ações decorrentes do objetivo e a consequente avaliação do programa habitacional, propõe-se um Indicador de Atendimento Habitacional Amplo tem como objetivo avaliar a atuação do GDF no atendimento da Política Habitacional no que se refere às linhas de atuação definida na política pública, quais sejam a provisão de unidades imobiliárias construídas (CODHAB e Entidades), de lotes urbanizados e beneficiários do programa de Assistência Técnica à Habitação de Interesse Social.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Produto 3

Decreto Nº 37.438, de 24 de junho de 2016.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

DECRETO Nº 37.438, DE 24 DE JUNHO DE 2016

Institui o Programa Habita Brasília, no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal, e cria o Comitê Gestor e o Grupo Técnico Executivo para desenvolvimento das ações de implantação do Programa.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 100, incisos VII e XXVI, da Lei Orgânica do Distrito, DECRETA:

Art. 1º Fica instituído o Programa Habita Brasília no âmbito da Política Habitacional do Distrito Federal.

Art. 2º São objetivos do Programa Habita Brasília:

I – promover a diversificação das soluções de moradia, ampliando as alternativas de produção habitacional frente ao déficit e à inadequação habitacional;

II – promover o uso racional do espaço urbano consolidado, priorizando a implantação de moradias em áreas com infraestrutura urbana e próximas às centralidades urbanas existentes e previstas nos planos estruturadores do território do Distrito Federal, Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT;

III – integrar as ações do Estado para uma atuação conjunta na promoção da moradia adequada, no combate ao uso irregular do solo urbano e rural, e na regularização fundiária urbana; e

IV – integrar as áreas destinadas à produção habitacional com o desenvolvimento produtivo econômico do Distrito Federal, ampliando o acesso da população ao emprego e à renda, nas subzonas e diretrizes emanadas do ZEE.

Art. 3º Compõem o Programa Habita Brasília as seguintes linhas de ação:

I – o serviço de locação social;

II – a produção de lotes urbanizados;

III – a provisão habitacional por construção de novas unidades imobiliárias;

IV – a assistência técnica à população de baixa renda; e

V – o incentivo à produção habitacional na aquisição de unidades imobiliárias.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

§ 1º As linhas do Programa Habita Brasília não são excludentes entre si, sendo suas ações complementares, observadas as diretrizes do Programa.

§ 2º O beneficiário pode optar pelo atendimento por mais de uma linha de ação, desde que em pelo menos uma delas não configure em aquisição de unidade habitacional.

Art. 4º São diretrizes gerais do Programa Habita Brasília:

I – promover formas de acesso à moradia digna compatíveis com a demanda por faixa de renda;

II – priorizar a provisão de moradia às famílias de baixa renda com rendimento equivalente a até 3 salários mínimos;

III – promover alternativas de moradia em áreas com infraestrutura urbana e próximas dos centros de emprego, em zonas urbanas consolidadas, em processo de consolidação, ou indicadas no Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE, observada a capacidade de suporte ambiental socioeconômico e do território;

IV – promover o uso de imóveis urbanos ociosos para provisão habitacional, evitando a criação de novos núcleos urbanos dissociados da trama urbana existente;

V – promover a assistência técnica, prioritariamente às famílias de baixa renda e residentes em áreas urbanas vulneráveis, sejam os beneficiários de forma individual ou coletiva;

VI – priorizar a atuação da assistência técnica em áreas caracterizadas como de interesse social e integradas com outras políticas governamentais;

VII – incentivar pesquisas e desenvolver técnicas de produção e recuperação para oferta de moradias dignas à população urbana e rural que venham a promover a inclusão socioespacial;

VIII – implementar meios adequados de acompanhamento e de controle do desempenho e de avaliação das ações do programa, mantendo atualizadas, em sistema georeferenciado, as informações de cadastro dos beneficiados e dos inscritos em programas habitacionais;

IX – articular a política habitacional com as demais políticas setoriais, em especial com as políticas de desenvolvimento social, ambiental, de mobilidade urbana e de desenvolvimento econômico produtivo; e



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

X – promover a ocupação do território de forma equilibrada, com setores socialmente diversificados e áreas integradas ao meio ambiente natural, respeitadas as áreas de risco à saúde e a capacidade de suporte socioambiental.

Parágrafo único. O atendimento pela disponibilidade de nova unidade habitacional por linha de ação do Programa Habita Brasília é único por beneficiário, podendo haver sobreposição apenas no atendimento por locação social, até a entrega de unidade imobiliária à família, e no atendimento pela assistência técnica ao domicílio próprio da família.

Art. 5º O Programa Habita Brasília tem como fontes de recursos:

- I – Orçamento Geral da União;
- II – fundos de recursos que compõem o Sistema Financeiro da Habitação – SFH;
- III – Orçamento Geral do Distrito Federal;
- IV – recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal- FUNDURB;
- V – recursos do Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – FUNDHIS;
- VI – recursos provenientes da TERRACAP e CODHAB; e
- VII – outras fontes que lhe forem atribuídas.

Art. 6º Fica instituído o Comitê Gestor responsável pelo estabelecimento das ações de gestão, monitoramento e de avaliação do Programa Habita Brasília.

§ 1º O Comitê Gestor de que trata o *caput* deste artigo é composto pelos titulares dos seguintes órgãos e entidades do Distrito Federal:

- I – Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH;
- II – Secretaria de Estado de Infraestrutura e Serviços Públicos – SINESP;
- III – Secretaria de Estado da Casa Civil, Relações Institucionais e Sociais – Casa Civil;
- IV – Secretaria de Estado de Meio Ambiente – SEMA;
- V – Escritório de Projetos Especiais da Governadoria;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

VI – Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB;

VII – Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP;

VIII – Banco de Brasília S. A. – BRB; e

IX – Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM.

§ 2º A SEGETH é responsável pela coordenação do Comitê Gestor e pela prestação de apoio logístico e operacional para o funcionamento do referido Comitê.

§ 3º Compete ao Comitê Gestor:

I – definir e rever as ações do Programa Habita Brasília;

II – solicitar aos órgãos e entidades do Distrito Federal apoio na execução do Programa;

III – acompanhar a disponibilização de informações do andamento das ações do programa no sistema de monitoramento;

IV – orientar, revisar e aprovar o plano de trabalho do Programa; e

V – instalar o Grupo Técnico Executivo – GTE.

Art. 7º Fica instituído o Grupo Técnico Executivo – GTE responsável pela execução das ações necessárias ao pleno desenvolvimento do Programa Habita Brasília em consonância com as diretrizes estabelecidas por este Decreto e das ações definidas pelo Comitê Gestor.

§ 1º O GTE é composto por representantes dos seguintes órgãos e entidades do Distrito Federal:

I – Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH;

II – Secretaria de Estado de Infraestrutura e Serviços Públicos – SINESP;

III – Secretaria de Estado de Meio Ambiente – SEMA;

IV – Secretaria de Estado de Economia e Desenvolvimento Sustentável – SEDS;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

V – Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB;

VI – Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP;

VII – Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM;

VIII – Banco de Brasília S. A. – BRB;

IX – Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB;

X – Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal ADASA;

XI – Companhia Energética de Brasília – CEB;

XII – Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP; e

XIII – Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal – DER.

§ 2º A coordenação executiva dos trabalhos do GTE é exercida pela SEGETH.

§ 3º Os titulares dos órgãos e entidades elencados no § 1º deste artigo devem indicar os respectivos representantes à SEGETH, no prazo de 10 dias úteis, a contar da publicação deste Decreto.

§ 4º O Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação promoverá a designação, em ato próprio, dos representantes indicados pelos órgãos e entidades integrantes do GTE.

Art. 8º São atribuições do Grupo Técnico Executivo:

I – promover estudos técnicos de subsídio à política habitacional de interesse social do Distrito Federal;

II – realizar o levantamento de áreas com vocação para servir à produção habitacional de interesse social, em consonância com o ZEE e o PDOT;

III – realizar levantamento dos imóveis com potencial uso habitacional e que estejam em condição de subutilização;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

IV – elaborar e definir critérios para escolha de áreas, que obedecem à capacidade de suporte ambiental, principalmente quanto à capacidade de suporte hídrico;

V – verificar a situação dominial e documental dos imóveis verificados;

VI – desenvolver plano de trabalho e relatórios de acompanhamento relativos ao Programa objeto deste Decreto;

VII – desenvolver diretrizes, estudos e projetos urbanísticos conforme cronograma de ações definidas para o Programa Habita Brasília; e

VIII – promover junto à Superintendência de Patrimônio da União no Distrito Federal os projetos de provisão habitacional de interesse social em imóveis de propriedade da União.

Art. 9º Para execução de suas atividades, o Comitê Gestor e o Grupo Técnico Executivo devem utilizar o apoio técnico administrativo dos órgãos e entidades que os integram.

Art. 10. O Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação poderá expedir regulamentos específicos para definição da organização e funcionamento do Comitê Gestor e do Grupo Técnico Executivo.

Art. 11. O Comitê Gestor e o Grupo Técnico Executivo podem convidar representantes de órgãos e entidades governamentais, não governamentais e especialistas para participar dos trabalhos com a finalidade de realizar consultas ou receber o assessoramento de atividades específicas.

Art. 12. O Comitê Gestor e o Grupo Técnico Executivo têm vigência por prazo indeterminado.

Art. 13. A participação nas atividades dos grupos instituídos por este Decreto é considerada prestação de serviço público relevante, não remunerada.

Art. 14. A compensação florestal dos empreendimentos de interesse social vinculados ao programa Habita Brasília se dará pela implantação e manutenção de áreas protegidas de cerrado, nos termos da regulamentação específica a ser editada em até 180 dias da publicação deste Decreto.

Art. 15. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 16. Revogam-se as disposições em contrário.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Brasília, 24 de junho de 2016
128º da República e 57º de Brasília

RODRIGO ROLLEMBERG

*Este texto não substitui o publicado no *Diário Oficial do Distrito Federal*, de 27/6/2016.*

Produto 4

Apresentação geral do programa.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Política Habitacional do Distrito Federal

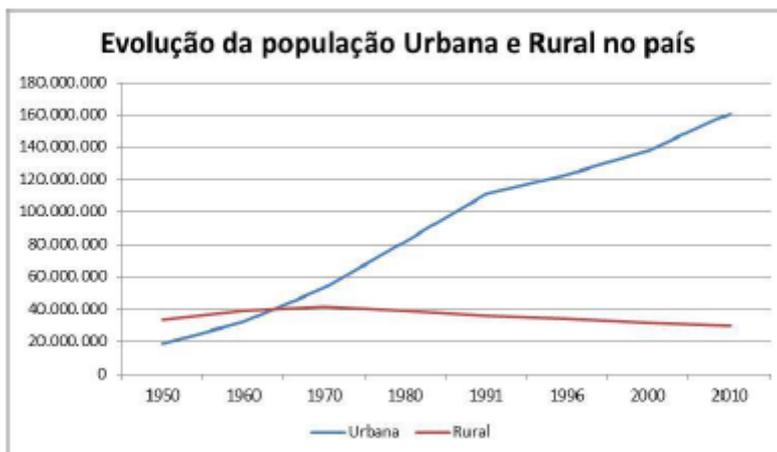
Eixos da Nova Política Habitacional para o DF

Contextualização



A moradia no Brasil e no Distrito Federal

- Desafios – crescimento populacional e a ainda persistente desigualdade de renda .

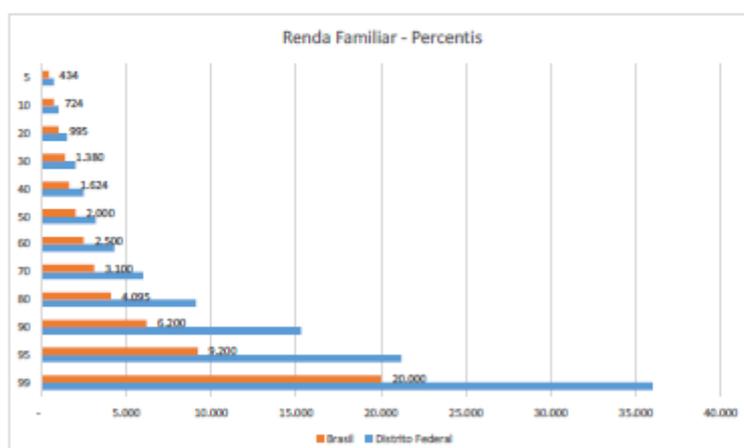


No DF são 2.914.830 hab. (IBGE, 2015) – 2,26% a.a (344 mil hab.)

Crescimento – 2,039 milhões (2000) – 2,57 milhões (2010) – 1,26% a.a.

A moradia no Brasil e no Distrito Federal

- Desafios – crescimento populacional e a ainda persistente desigualdade de renda .



SM	(R\$)
1	880
2	1.760
3	2.640
5	4.400
10	8.800
12	10.560

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO



A moradia no Brasil e no Distrito Federal

- Aproximadamente 50% da população brasileira se enquadra na faixa 1 de renda do Programa Federal MCMV, enquanto no DF o valor chega a aproximadamente 30%.
- Considerando o limite da faixa 3 de renda, cerca de 90% da população do Brasil estariam aptos para o programa.
- Considerando o marco da baixa renda definida no Distrito Federal, cerca de 80% da população no DF se enquadra nesta condição.

A moradia no Brasil e no Distrito Federal

- Concentração dos esforços em uma única solução de moradia
- Desigualdades territoriais e econômicas e soluções de moradia que não conseguem equalizar as distintas realidades no país.

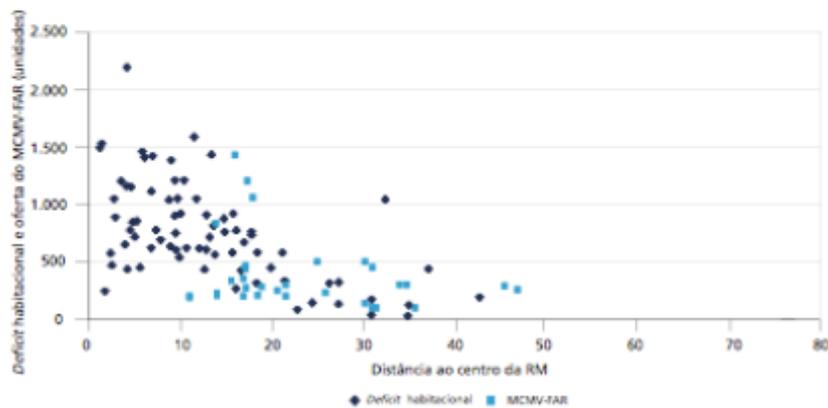




A moradia no Brasil e no Distrito Federal

- Desequilíbrio espacial entre moradia e empregos, que geram impactos na mobilidade e na capacidade de desenvolvimento social das famílias.

GRÁFICO 6
Distribuição espacial do *deficit* habitacional e da produção do MCMV na RM de Goiânia



Marcos da construção da Política Habitacional



Política Distrital para a Política Habitacional

Lei Nº 3.877 de 26 de junho de 2006.

- Prevê que as ações do governo orientadas à oferta de lotes urbanizados, atendimento prioritário às comunidades demais baixa renda e em áreas com maior oferta de empregos.
- Recorte de renda de até 12 Salários Mínimos (R\$ 10.560,00)
- Distribuição entre interesses de entidades, a sociedade atendimento prioritário (40% / 40% / 20%).

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

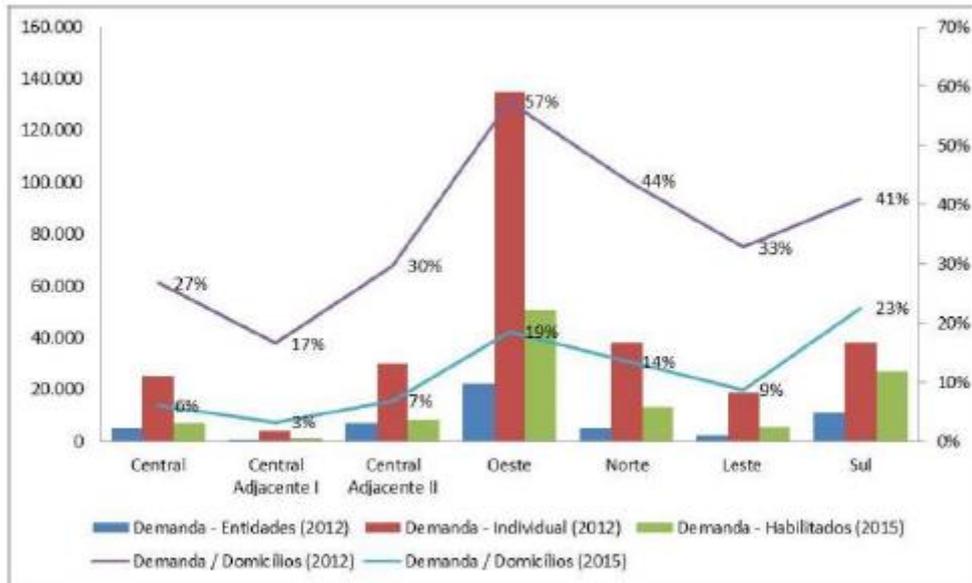
Demanda Habitacional (PLANDHIS) x População UPT e ação da CODHAB

- A atualização da lista realizada nesta gestão levou a redução de aproximadamente **183 mil inscritos**, reduzindo para **158.248 inscritos**.
- Do total remanescente, 80% referem-se a inscritos individualmente, enquanto apenas 20% referem-se à demanda de entidades.
- Do total individual, 0,3% refere-se à pessoas em situação de vulnerabilidade, 4% à idosos e 6% deficientes.
- Quanto à faixa de renda, 54% do total concentram-se no estrato de quem recebe até R\$ 1.600,00 e 31% entre R\$ 1600,01 a R\$ 3.275.





Demanda Habitacional (PLANDHIS) x População UPT e ação da CODHAB



Déficit e Inadequação Habitacional no Distrito Federal

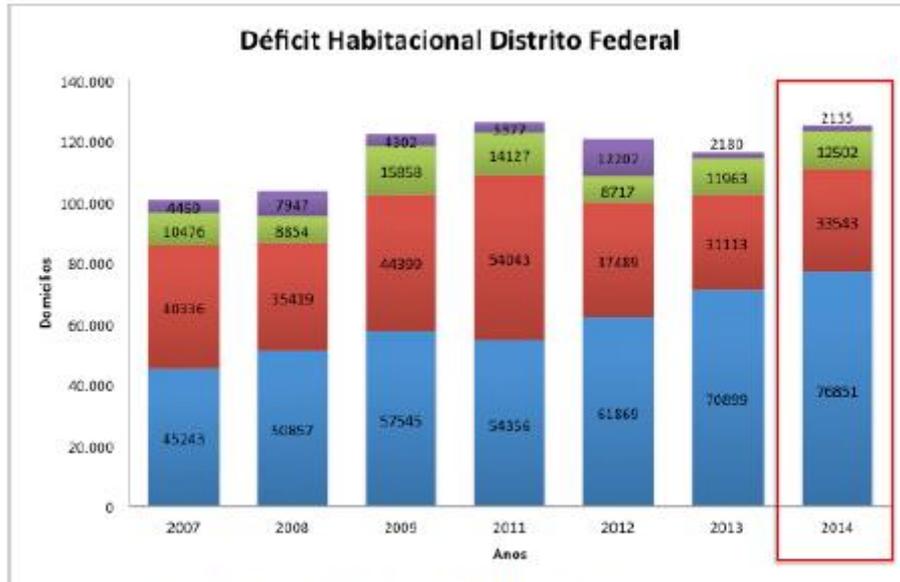
- Indicadores que balizam a Política Habitacional



SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

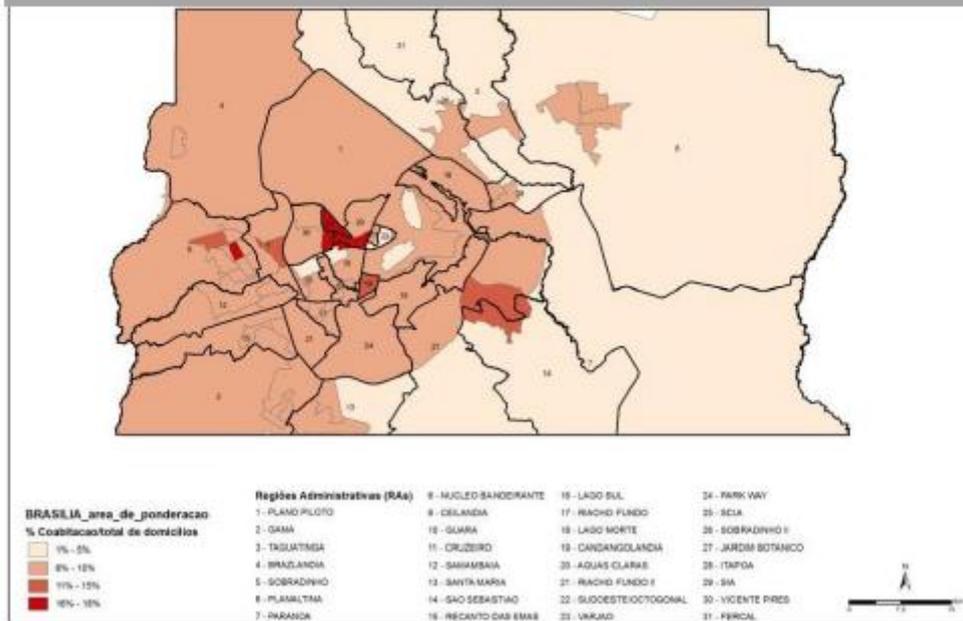


Déficit e Inadequação Habitacional no Distrito Federal



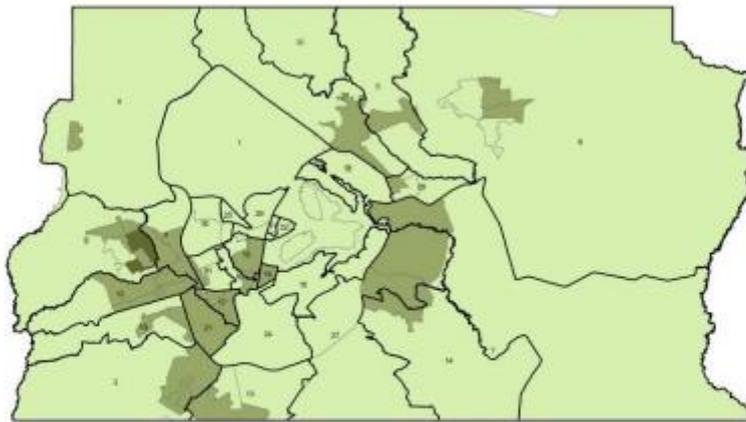
Fonte: Fundação João Pinheiro (2015), IBGE (2015). Valores de 2015 elaboração dos autores.

Percentual de domicílios em coabitação sobre o total de domicílios

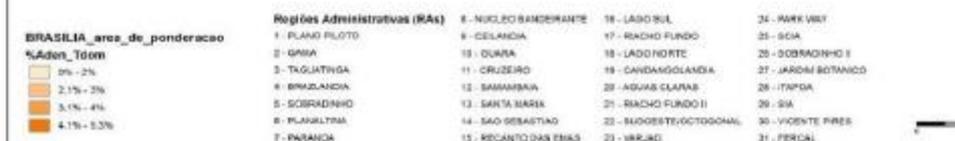
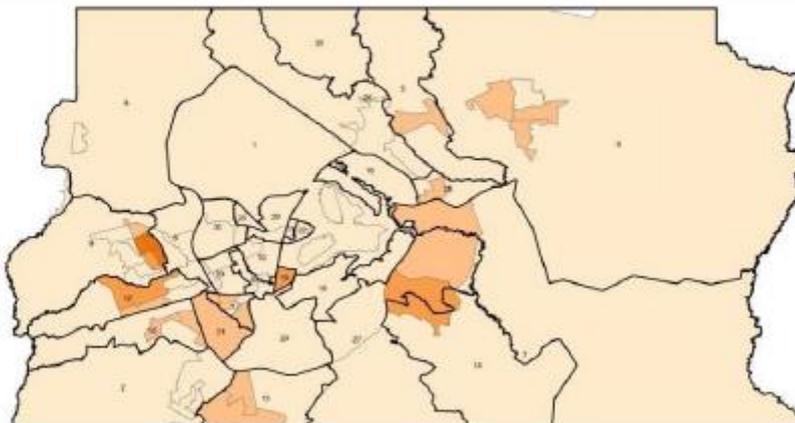




Percentual de domicílios em ônus sobre o total de domicílios

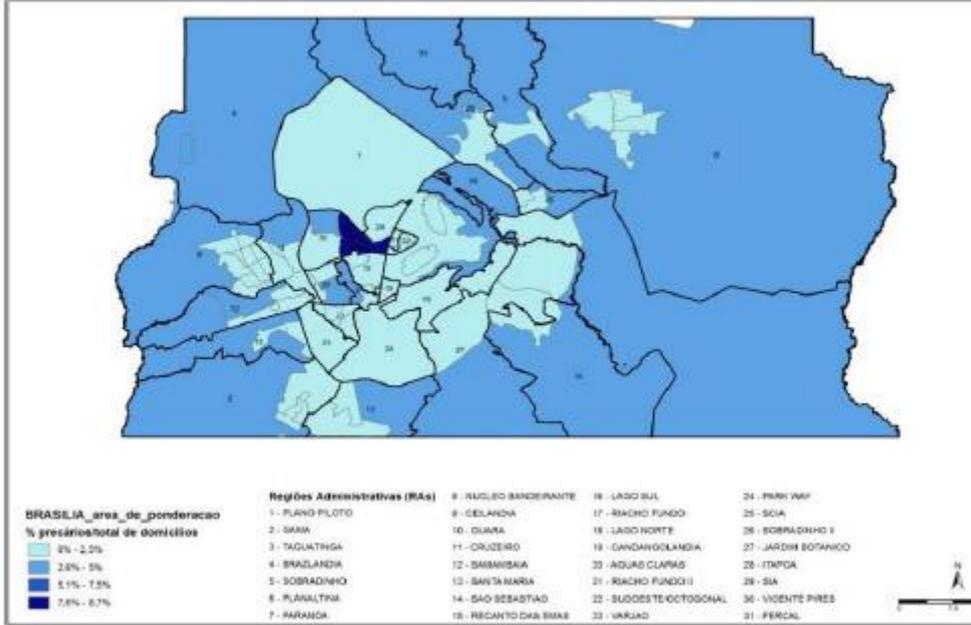


Percentual de domicílios em adensamento excessivo sobre o total de domicílios

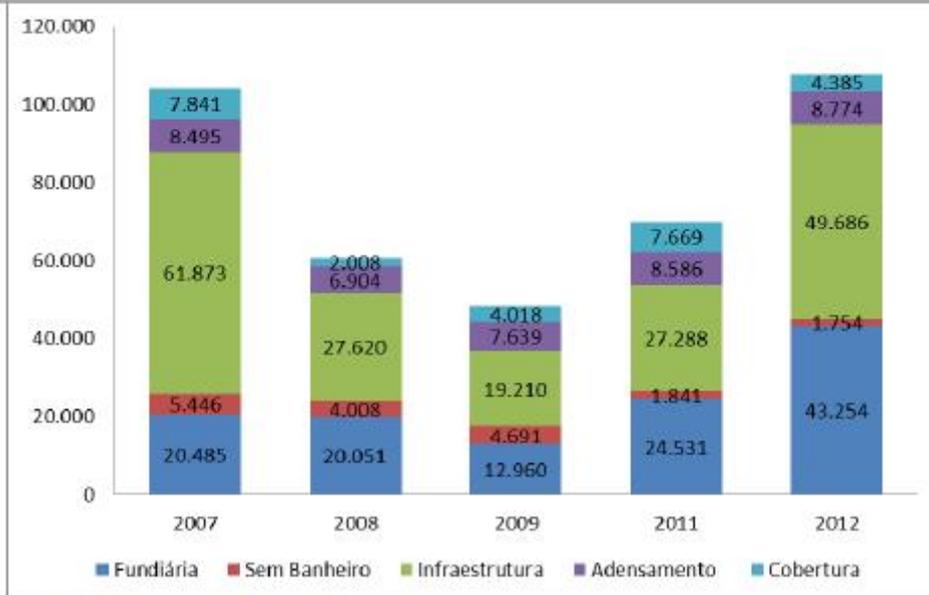




Percentual de domicílios em precariedade sobre o total de domicílios



A inadequação habitacional no Distrito Federal



Fonte: Fundação João Pinheiro (2015). Elaboração dos autores.



HABITA BRASÍLIA OBJETIVOS E DIRETRIZES



Objetivos

- Diversificar soluções para moradia, de forma a ampliar as alternativas frente ao déficit, à inadequação e à demanda habitacional.
- Promover o uso racional do espaço urbano consolidado, implantando moradias em áreas com infraestrutura urbana existente e próximo aos centros de emprego.
- Integrar as ações do estado no sentido de agregar a questão da moradia, da regularização e da ocupação irregular do solo.
- Fortalecer as instituições SEGETH e CODHAB no contexto da moradia social no Distrito Federal.
- Quebrar o paradigma da propriedade privada como provisão habitacional.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Diretrizes

- promover formas de acesso à moradia digna compatíveis com a demanda por faixa de renda;
- priorizar a provisão de moradia à população de mais baixa renda;
- promover alternativas de moradia em áreas com infraestrutura urbana e próximas dos centros de emprego;
- promover o uso de imóveis urbanos ociosos para provisão habitacional;
- promover a assistência técnica, prioritariamente às famílias de baixa renda e, residentes em áreas urbanas vulneráveis;
- priorizar a atuação da assistência técnica em áreas caracterizadas como interesse social e integradas com outras políticas de governo;



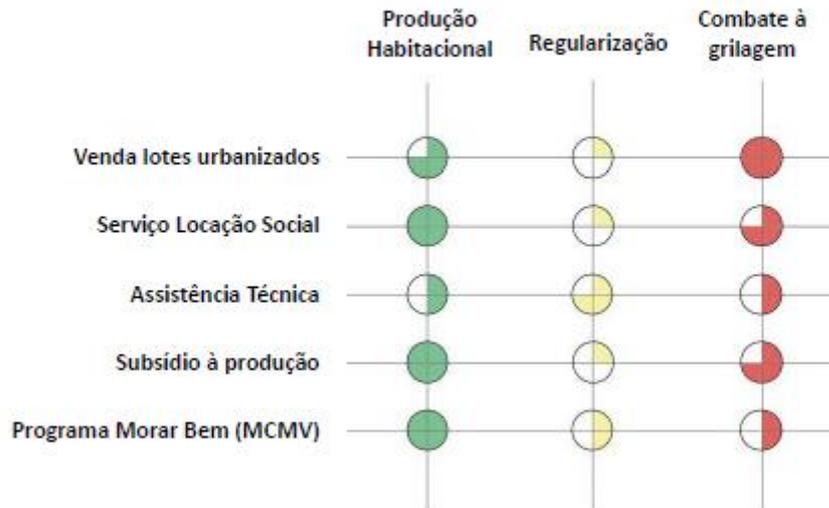
Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Diretrizes

- incentivar pesquisas e desenvolver técnicas de produção e recuperação para oferta de moradias;
- implementar meios adequados de acompanhamento e de controle do desempenho e de avaliação das ações governamentais,
- articular a política habitacional com as demais políticas setoriais, em especial com a política social, de mobilidade urbana e desenvolvimento econômico;
- promover a ocupação do território de forma equilibrada, com setores socialmente diversificados e áreas integradas ao meio ambiente natural, respeitadas as áreas de risco à saúde e a capacidade de suporte socioambiental.



Eixos do Programa



SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO



Fonte de Recursos

- I. Orçamento do Distrito Federal;
- II. Recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB;
- III. Recursos do Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – FUNDHIS;
- IV. Crédito junto a TERRACAP; e
- V. Outros que forem atribuídos.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

HABITA BRASÍLIA

LOTES URBANIZADOS DE INTERESSE SOCIAL



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Lotés Urbanizados de Interesse Social

Ação conjunta entre SEGETH, CODHAB, TERRACAP e IBRAM de modo a viabilizar áreas para provisão habitacional para uma nova modalidade de atendimento no âmbito recente da política habitacional.

Objetivo: Venda de lote ao beneficiário à um custo relativo de produção que remunera a gleba, a infraestrutura urbana, os projetos necessários para desenvolvimento do parcelamento, o agente financeiro .

Disponibilizar Assistência Técnica às famílias individualmente ou organizadas em coletivo comum por autoconstrução, ajuda-mútua mutirão e autogestão habitacional.

Possibilidade de incorporar ao lote módulo de habitação.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Lotes Urbanizados de Interesse Social



Elemental - Chile



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Lotes Urbanizados de Interesse Social



Elemental - México



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Lotes Urbanizados de Interesse Social



Medellin

Desenho Urbano na escala humana, sem prevalência do automóvel em via dotada de acessibilidade e com mobilidade compartilhada.



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Etapas do Projeto de Parcelamento



• Atuação sobre áreas de expansão em setores habitacionais e revisão dos parcelamentos em áreas consolidadas .



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Etapas do Projeto de Parcelamento

Residencial Sobradinho



Residencial Tamanduá



Residencial Bonsucesso



Residencial Pipiripau



Centro Urbano - Recanto



Residencial - Grotão



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Etapas do Projeto de Parcelamento

	NOME DO PROJETO	ÁREA EM ha	TOTAL DE LOTES	LOTES RESID	POPULAÇÃO ATENDIDA (3,37)
1	Residencial Sobradinho	137,896	4.000	3.320	11.188
2	Residencial Tamanduá	105,047	2.600	2.267	7.639
3	Residencial Bonsucesso	34,080	1.200	1.000	3.370
4	Residencial Pipiripau	57,951	1.500	1.030	3.471
5	Centro Urbano Recanto das Emas	42,325	1.500	1.300	4.381
6	Residencial Grotão	129,251	4.100	3.870	13.041
7	Quadras 19 e 20 de Sobradinho	76,054	1.800	1.500	5.055
	Total	582,604	16.700	14.287	48.145

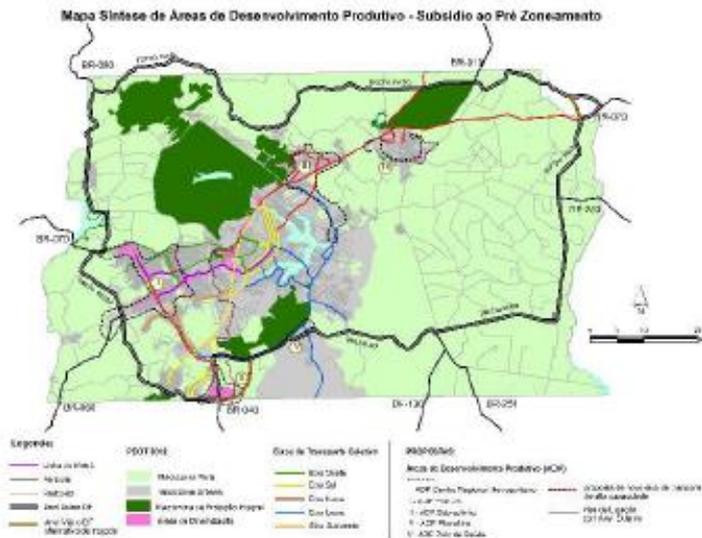


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Etapas do Projeto de Parcelamento



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Diretrizes de Projeto de Urbanismo

- Quadras com tipologias habitacionais diversas;
- Lote para edificação Multifamiliar de uso misto nas extremidades da quadra;
- Vias locais com acessibilidade e de uso compartilhado;
- Licitação por unidade imobiliária - PF e PJ (entidades);
- Áreas em prospecção – aproximadamente 20 mil unidades no Distrito Federal



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Lotes Urbanizados de Interesse Social



Módulo de Habitação – SEGETH (2015)

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Lotes Urbanizados de Interesse Social



Módulo de Habitação – SEGETH (2015)

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Lotes Urbanizados de Interesse Social



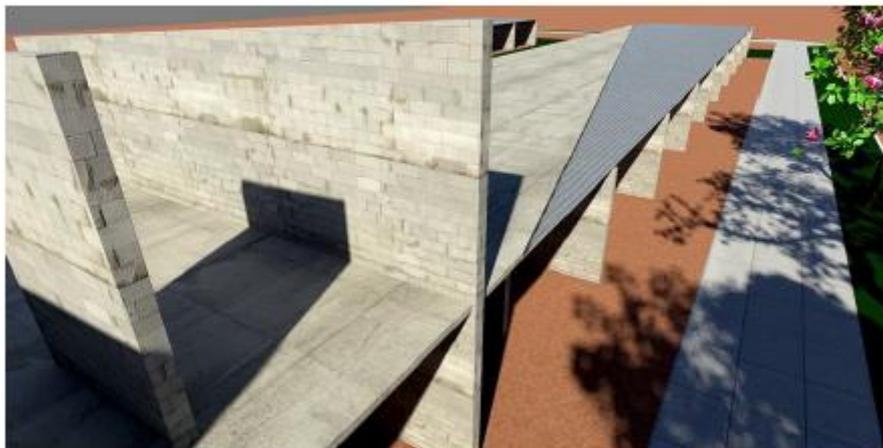
Módulo de Habitação – SEGETH (2015)

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO



Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Lotes Urbanizados de Interesse Social



Módulo de Habitação – SEGETH (2015)

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO



Lotes Urbanizados de Interesse Social



Tipologia Conceitual

Módulo Básico Estrutural

QR 1033 Conjunto 6

Lotes Urbanizados

QR 1033 Conjunto 5

Projeto desenvolvido pela assistência técnica com acompanhamento de obra.

A infraestrutura urbana incluída no valor do lote a custo de produção.

Samambaia _ Quadra 1033



HABITA BRASÍLIA
SERVIÇO DE LOCAÇÃO SOCIAL



Serviço de Locação Social

Ação conjunta entre SEGETH, CODHAB, TERRACAP e a Secretaria do Trabalho, Desenvolvimento Social e Direitos Humanos, resolvendo a questão da moradia a partir da criação de um serviço social de locação de imóveis de um parque público.

Esta solução é empregada em países como a França, onde 38% das famílias residem em domicílios locados, sendo 17% deste total no formato de aluguel social e na Itália, onde 26% da moradia do país é locada, sendo que 6% deste total refere-se à locação social.

Serviço de Locação Social ...Conceito

- Conselho Nacional das Cidades, em 2008, elaborou a Resolução Recomendada Nº 75, de 02 de julho de 2009, na qual recomenda ações e definições para a elaboração do Serviço de Moradia Social.
- Segundo esse documento, o Serviço de Moradia Social consiste em:
"... serviço público que visa a disponibilizar unidades habitacionais prontas para moradia em centros urbanos, por meio de um conjunto de ações e iniciativas integradas com as demais políticas urbanas e de desenvolvimento e apoio social, promovidas de forma participativa, continuada e articulada entre os entes federativos e organizações da sociedade civil, visando a compor parque imobiliário e propiciar melhoria das condições de vida, sendo remunerado por meio de pagamento de taxa, com valor, periodicidade e garantias compatíveis com o perfil do morador e adequados às suas necessidades, e que pressupõe assistência técnica e imobiliária, arquitetônica, jurídica e social contínuas e fóruns de acompanhamento, monitoramento e resolução de conflitos.



Serviço de Locação Social ... Principais desafios!

Fundiária	• Uso de terras vazias e subutilizadas.
Viabilidade Financeira	• Uso de mecanismos que reduzam o risco e tornem atrativo para o ente privado (subsídios).
Gestão do Parque Locatício	• Arranjos institucionais e as parcerias para o financiamento e montagem das entidades gestoras.
Localização em áreas centrais	• Escassez de imóveis vazios em razão do custo da terra e o uso de imóveis isolados – escala.
Ociosidade e inadimplência	• O risco impacta no custo de manutenção e o fluxo financeiro – desequilíbrio do contrato.
Patrimônio histórico em áreas centrais	• Elevado custo para recuperação e adequação.
Continuidade	• Descrença das instituições públicas
Trabalho Social	• Melhoria das condições de vida da população

Adaptado: Balbim (2015).

Serviço de Locação Social ... A experiência de São Paulo

Instrução Normativa No 03/2003 - Define os procedimentos operacionais para o Programa de Locação Social do Fundo Municipal de Habitação - FMH.

- Previsão do órgão gestor e do operador da Política, cabendo à COHAB SP as ações relativas à operação do programa.
- Valor pago pelo aluguel é relativo ao custo de produção, parcelado em 30 anos, sendo este o valor de referência.
- Público alvo:
 - Pessoas acima de 60 anos;
 - pessoas em situação de rua.
 - Pessoas portadoras de necessidades especiais;
 - Moradores em áreas de risco e de insalubridade, a contratação de obra
- Pagamento do Valor de Referência é definido pela Recuperação Mensal, Taxa de Administração (10%) e Taxa de Manutenção (30%)
- Comprometimento variável entre 10% e 15% da capacidade de endividamento das famílias, proporcional à renda e composição familiar.
- A diferença entre o valor do aluguel e o comprometimento – Fundo Municipal
- Total - 853 unidades



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana



Vila dos Idosos – São Paulo



retaria de Gestã



Edifício Asdrúbal Nascimento – São Paulo
Desapropriação, requalificação e
provisão de moradia



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana



Secretaria de Gestão do Território e Habitação



Residencial Parque do Gato – São Paulo



Palacete Vila dos Artistas
R\$ 11 milhões – 50 unidades (40 m²)



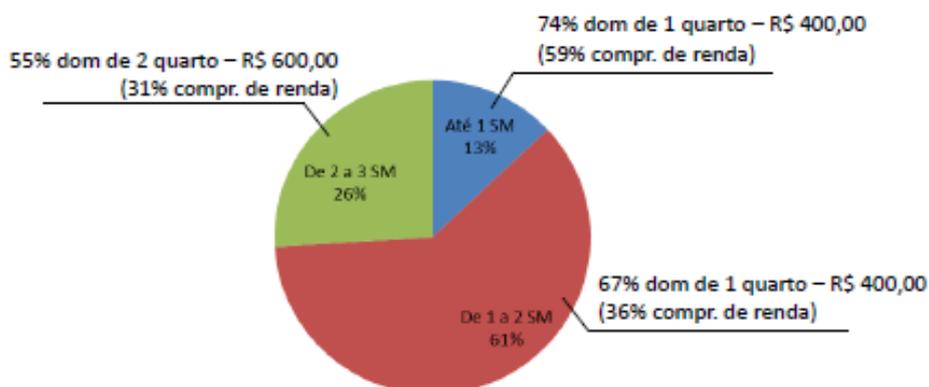
Serviço de Locação Social ... a construção do programa

Público alvo: população em situação de ônus excessivo com rendimento inferior à 3 Salários Mínimos (aproximadamente 77 mil famílias no Distrito Federal), idosos e população em situação de pobreza extrema.

Para as demais faixas de renda, a distribuição de atendimento será proporcional.

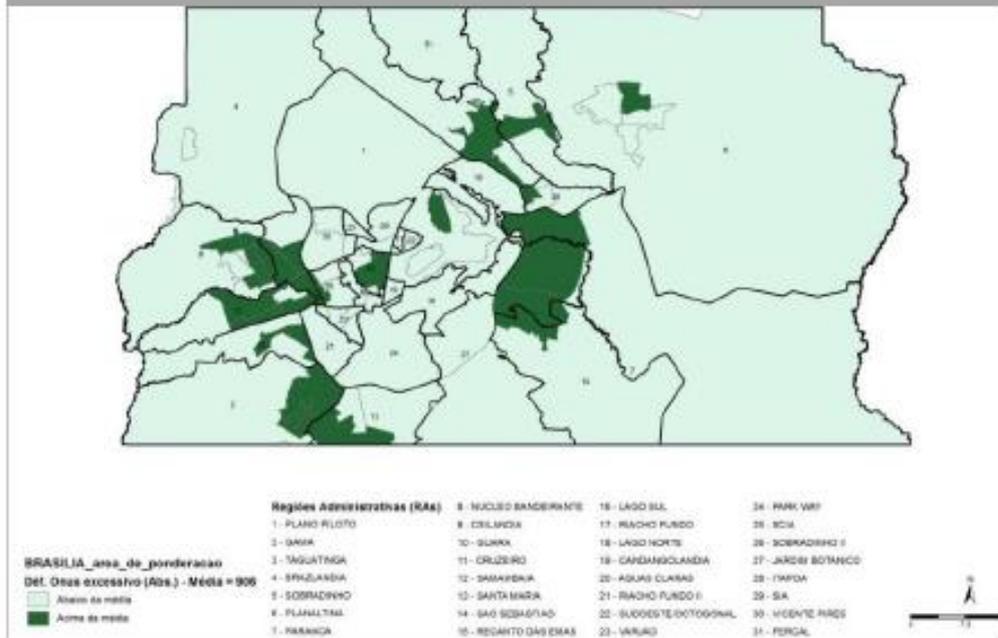
Serviço de Locação Social – Qual a demanda?

O total de domicílios em situação de déficit habitacional por ônus excessivo com aluguel no Distrito Federal é de 70.899 domicílios (61% do total).





Ocorrência de famílias com Ônus Excessivo



Serviço de Locação Social ... a construção do programa

Modelo Proposto – Codhab desenvolve projeto (concurso) e contrata a obra para terrenos de uso misto de sua propriedade, de forma a criar um Parque de Locação Pública, com diversidade tipológica e social.

A locação comercial remunera parte do investimento, criando um sistema de subsídio cruzado, com recurso para o FUDHIS.

Combinação de políticas sociais e de geração de renda.

Concessão da gestão condominial e do parque locatício.



Serviço de Locação Social – Simulações

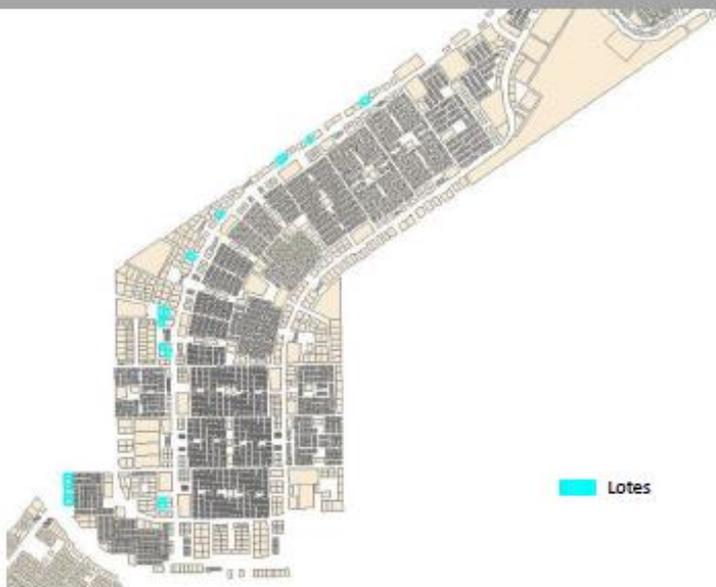
- **Contratos:**

Feitos por 48 meses, como base a lei federal 8245/91, Lei do Inquilinato, e renováveis.

- **Valor de referência do aluguel:**

- valor de referencia seria calculado pelo Valor da produção, sem o custo da terra, mais o custo financeiro, a taxa de manutenção e de gestão do empreendimento.
- A diferença de valor (subsídio é coberta pelo Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social – necessitando assim de aporte inicial.

Serviço de Locação Social – Lotes disponíveis Sta. Maria





Mercado de locação Sta. Maria



TIPO DE UNIDADE	PREÇO MÉDIO
Apartamento 1 dormitório	R\$ 500,00
Apartamento 2 dormitórios	R\$ 600,00
Apartamento 3 dormitórios	R\$ 850,00

Serviço de Locação Social – Simulação Sta. Maria

EMPREENDIMENTO – Lote com m

Lote com área de 2.101,34 m², para uso misto, com taxa de ocupação de 60% da área do lote – 1.260,78 m² com área construída máxima de 8.405,36 m².



Edifício residencial com uso comercial no térreo, não apresenta garagem, térreo comercial e seis pavimentos tipo, sendo 20 apartamentos de 32m², 6 apartamentos de 48m² e 1 apartamentos de 60 m², totalizando 162 unidades habitacionais no empreendimento.

Edifício possui 1 elevador que atende do térreo ao 6º pavimento.



Serviço de Locação Social – Simulação Sta. Maria

ESTIMATIVA DE CUSTO

- **TERRENO:** CODHAB
- **PROJETOS:** Desenvolvimento pela CODHAB e GDF
- **EXECUÇÃO:** R\$ 1.600,00 (valor da CODHAB)
- **CUSTO ESTIMADO:** R\$ 14 Milhões
- As unidades comerciais constituem receita do FUNDHIS
- **Valor de referência:**
 - R\$ 250,00 – Apartamento de 1 Dormitório – Mercado R\$ 500,00
 - R\$ 350,00 – Apartamento de 2 Dormitórios - Mercado R\$ 600,00
 - R\$ 440,00 – Apartamento de 3 Dormitórios – Mercado R\$ - 850,00
 - R\$ 15.000,00 – Loja (960 m2) Mercado R\$ 16,00 / m2
- **Considerando limites de comprometimento:**
 - R\$ 130,00 – Até 1 SM (15%)
 - R\$ 350,00 – De 1 a 2 SM (20%)
 - R\$ 528,00 – De 2 a 3 SM (25%)

HABITA BRASÍLIA
SUBSÍDIO À PRODUÇÃO



Subsídio à produção habitacional - Conceito

Ação em parceria com o Setor da Construção civil: Construtoras; Incorporadoras; Proprietários de unidades imobiliárias e Segmentos Sociais Organizados., com objetivo de ampliar o poder de compra das famílias.

Empreendimentos da iniciativa privada em terrenos urbanos particulares, cujas Unidades Habitacionais, desde que oferecidos aos Inscritos na Lista CODHAB, Individual ou **Entidades**, quando contratado financiamento imobiliário, será dado desconto no contrato de aquisição junto a construtora/incorporadora no valor do subsídio ao Beneficiário.

Ao empreendedor será creditado o valor do subsídio/desconto no contrato com o Beneficiário, junto a TERRACAP, para utilização em licitações futuras de imóveis e/ou contratos de concessão com o GDF.

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

Subsídio à produção habitacional – Experiência Semelhante

Casa Paulista – tem como objetivo subsidiar a aquisição da casa própria por **servidores públicos** do Estado de São Paulo, com renda de até R\$ 5.400,00, ampliando o poder de compra desses servidores e facilitando o acesso ao crédito imobiliário oferecido por Agentes Financeiros conveniados.

Valor do subsídio concedido proporcional à renda varia de R\$ 3.100,00 a R\$ 34.500,00.

TABELA DE SUBSÍDIO DO FPHIS	
Renda Familiar Bruta Mensal	Valor do Subsídio
Até R\$ 1.800,00	R\$ 34.500,00
Acima de R\$ 1.800,00 até R\$ 3.100,00	Aplicar a seguinte fórmula: $S=3.100,00+(3.100-RF)*20,9333$
Acima de R\$ 3.100,00 e até R\$5.400,00	R\$ 3.100,00

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO



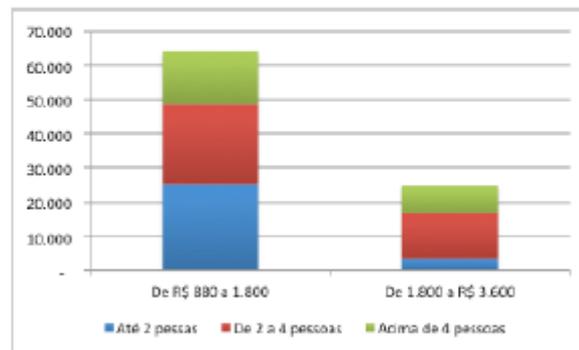
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
Subsecretaria de Planejamento e Política Urbana

Subsídio à produção habitacional - Proposta

- Público alvo – Famílias com renda variando de R\$ 880,00 a R\$ 3.600
- 64.043 famílias com renda de R\$ 880,00 a R\$ 1.800 em situação de déficit
- 25.005 famílias com renda de R\$ 1.800 a R\$ 3.600 em situação de déficit

89.048 famílias

Composição familiar



Subsídio à produção habitacional - Proposta

- Diversidade de tipologias – unidades de 1 a 3 quartos (forma de permitir a produção do MCMV em área central).
- Taxa de juros prevista no MCMV – FGTS (variável conforme faixa de renda)
- Subsídio proporcional à renda (menor a renda maior o subsídio), à quantidade de dependentes (maior quantidade maior o subsídio) e à tipologia (menor o tamanho menor o subsídio).
- Subsídio integral às famílias na primeira faixa de renda e proporcional para as demais faixas.
- Possibilidade de oferta habitacional diversificada – imóveis novos e usados.
- Subsídio via Carta de crédito para aquisição de imóveis junto à Terracap.



Premissas para novos empreendimentos – subsídio à produção

1. Desoneração do processo de produção e enquadramento no MCMV, garantindo que os incentivos gerem efetiva redução no custo e aumente a oferta da moradia;
2. Agilidade aos procedimentos de aprovação, buscando simplificar o processo de licenciamento e agilização dos registros cartoriais;
3. Modernizar processos de produção a partir da utilização de materiais, componentes, sistemas e tecnologias adaptadas às características ambientais e adequadas às especificações de interesse social e habitação de mercado;
4. Atendimento proporcional a Lista da CODHAB;
5. Carta Subsídio à família, que oferece desconto no financiamento imobiliário; e
6. Crédito Imobiliário para licitações futuras, contra apresentação da Carta Subsídio e contrato imobiliário.



Secretaria de Gestão do
Território e Habitação