

Política Habitacional do Distrito Federal

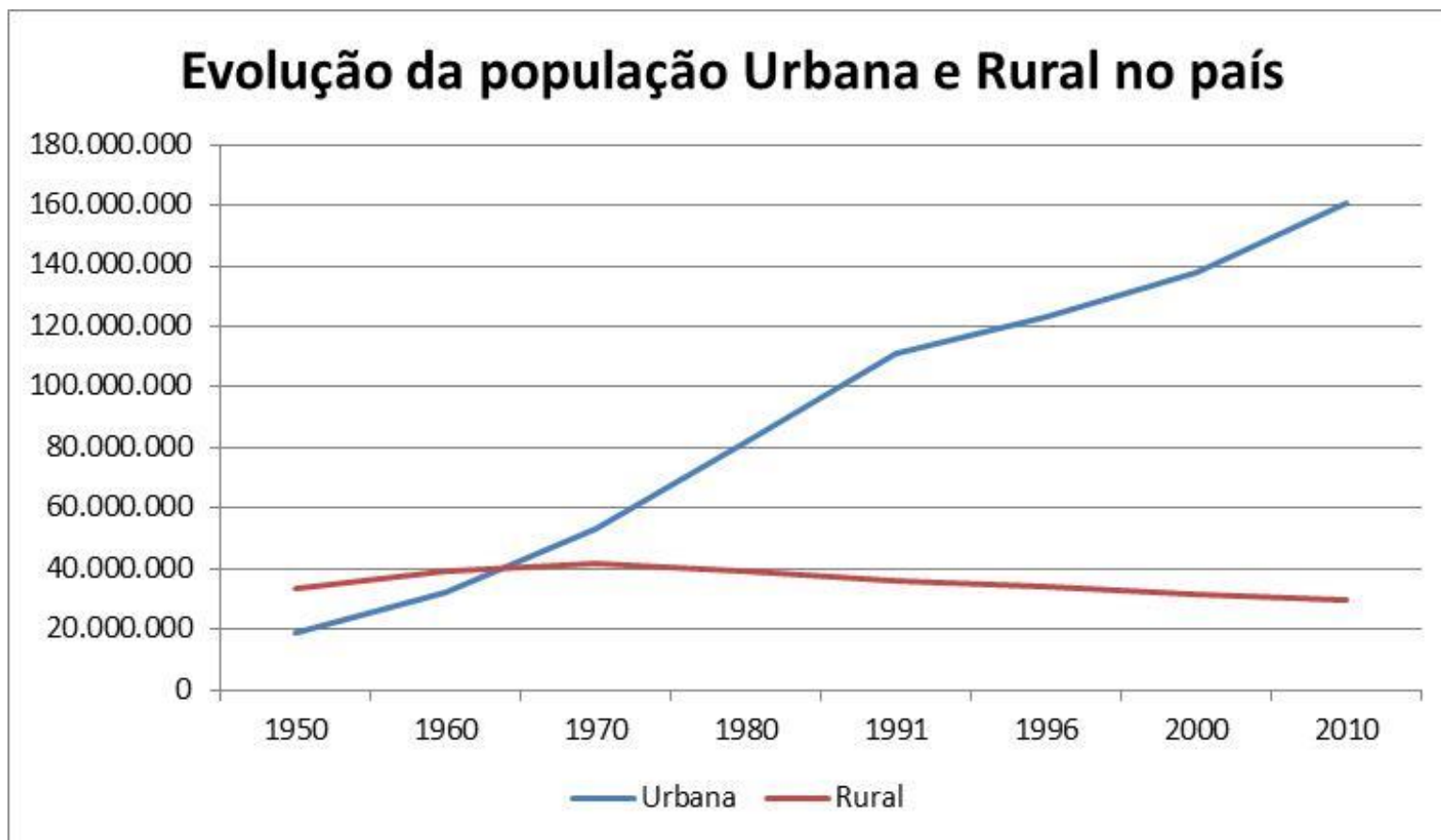
Eixos da Nova Política Habitacional para o DF

Habita Brasília

Breve Contextualização



Desafios ao Distrito Federal



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.



Desafios ao Distrito Federal

Percentis (%)	Renda Brasil (R\$)	Renda Distrito Federal (R\$)	Variação
5	434	724	67%
10	724	1.000	38%
20	995	1.500	51%
30	1.380	2.000	45%
40	1.624	2.500	54%
50	2.000	3.200	60%
60	2.500	4.300	72%
70	3.100	6.000	94%
80	4.095	9.098	122%
90	6.200	15.300	147%
95	9.200	21.200	130%
99	20.000	36.000	80%

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

- 30% da população no DF se enquadraria na Faixa 1 do MCMV.
- 80% da população no DF se enquadra como baixa renda pela legislação distrital.



O Quadro 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.



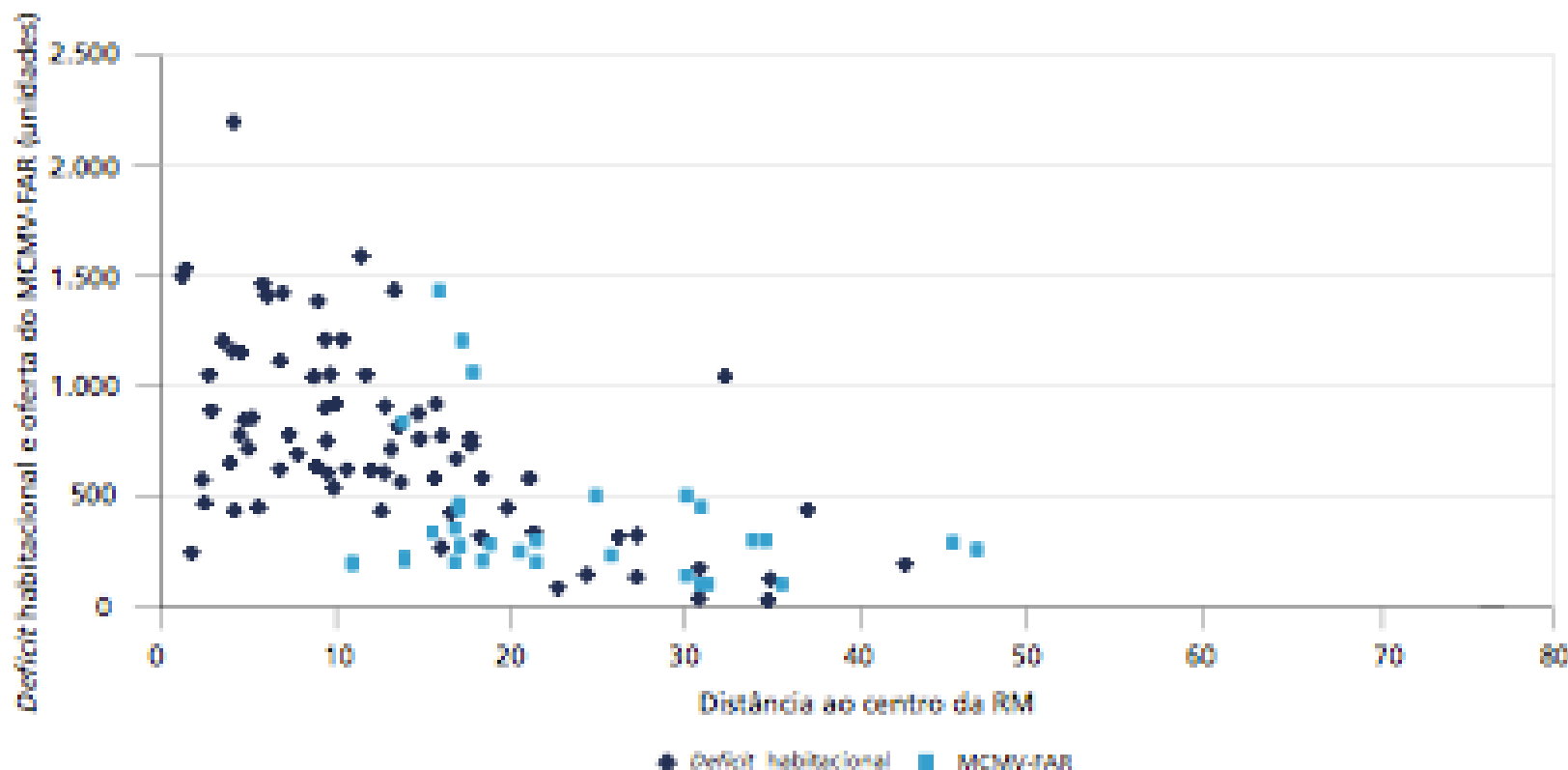


Desequilíbrio espacial

- Desequilíbrio 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





Público Alvo

Demanda
habitacional
160 mil famílias.



CODHAB

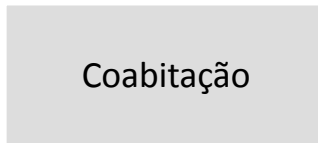
Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

110 mil famílias.

DÉFICIT HABITACIONAL



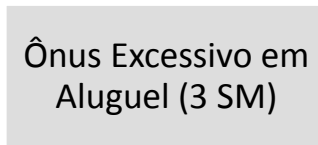
Precariedade



Coabitação



Adensamento
excessivo (locados)



Ônus Excessivo em
Aluguel (3 SM)

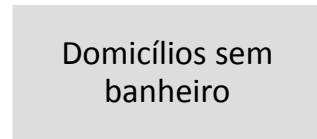


INADEQUAÇÃO HABITACIONAL

110 mil famílias.



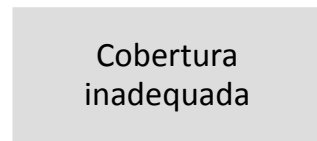
Infraestrutura



Domicílios sem
banheiro



Adensamento
excessivo (próprios)



Cobertura
inadequada



Inadequação
Fundiária

Demanda + Inadequação + Déficit = **1,25 milhões de pessoas**

Marcos da construção da Política Habitacional



Política habitacional – Legislação Distrital

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%).



PLANHAB - Plano Nacional de Habitação

- Leitura da situação habitacional brasileira pós esfacelamento do BNH e Estatuto da Cidade.
- O Plano Nacional de Habitação foi elaborado a partir de uma leitura regionalizada dos problemas habitacionais.
- Foram desenvolvidas soluções adaptadas tendo como horizonte o ano de 2023.
- No PlanHab previa-se revisões periódicas nos anos de 2011, 2015 e 2019.
- Institui uma tipologia de municípios aderente à rede urbana brasileira e da Região de Influência de Cidades – REGIC, cujas diretrizes e ações propostas são aderentes.



Tipologias de municípios - PLANHAB

Municípios integrantes de regiões metropolitanas e municípios com mais de 100 mil habitantes

A

Regiões metropolitanas do Rio de Janeiro e de São Paulo
Metrópoles situadas em regiões de alta renda, com alta desigualdade social. São denominadas metrópoles globais pela concentração de atividades e fluxos econômicos e financeiros.

B

Regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais do Centro-Sul
Metrópoles, aglomerações urbanas e capitais situadas em regiões de alto estoque de riqueza e grande importância funcional na rede de cidades. São consideradas cidades pólo em suas respectivas regiões.

C

Regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais prósperas do Norte e Nordeste
Principais centros polarizadores do Norte e Nordeste, com estoque de riqueza inferior aos tipos A e B, com maior concentração de pobreza e alta desigualdade.

D

Aglomerados e centros regionais do Centro-Sul
Municípios situados em regiões com alto estoque de riqueza, com importância como centros polarizadores em sua microrregião.

E

Aglomerados e centros regionais do Norte e Nordeste
Municípios com baixo estoque de riqueza, porém com grande importância regional. Cidades pólo situadas em microrregiões de menor dinamismo.

F

Centros urbanos em espaços rurais prósperos
Municípios que estão crescendo moderadamente, situados nas microrregiões mais ricas do país. Têm mais condições de enfrentar o déficit com recursos próprios.

G

Centros urbanos em espaços rurais consolidados, com algum grau de dinamismo
Municípios situados em microrregiões historicamente de maior pobreza e relativa estagnação, mas apresentam situação mais positiva em comparação aos demais tipos subsequentes.

H

Centros urbanos em espaços rurais com elevada desigualdade e pobreza
Municípios que se destacam pelos níveis mais elevados de pobreza, maior número de domicílios sem banheiro e alto déficit habitacional relativo.

I

Pequenas cidades em espaços rurais prósperos

J

Pequenas cidades em espaços rurais consolidados, mas de frágil dinamismo recente

K

Pequenas cidades em espaços rurais de pouca densidade econômica

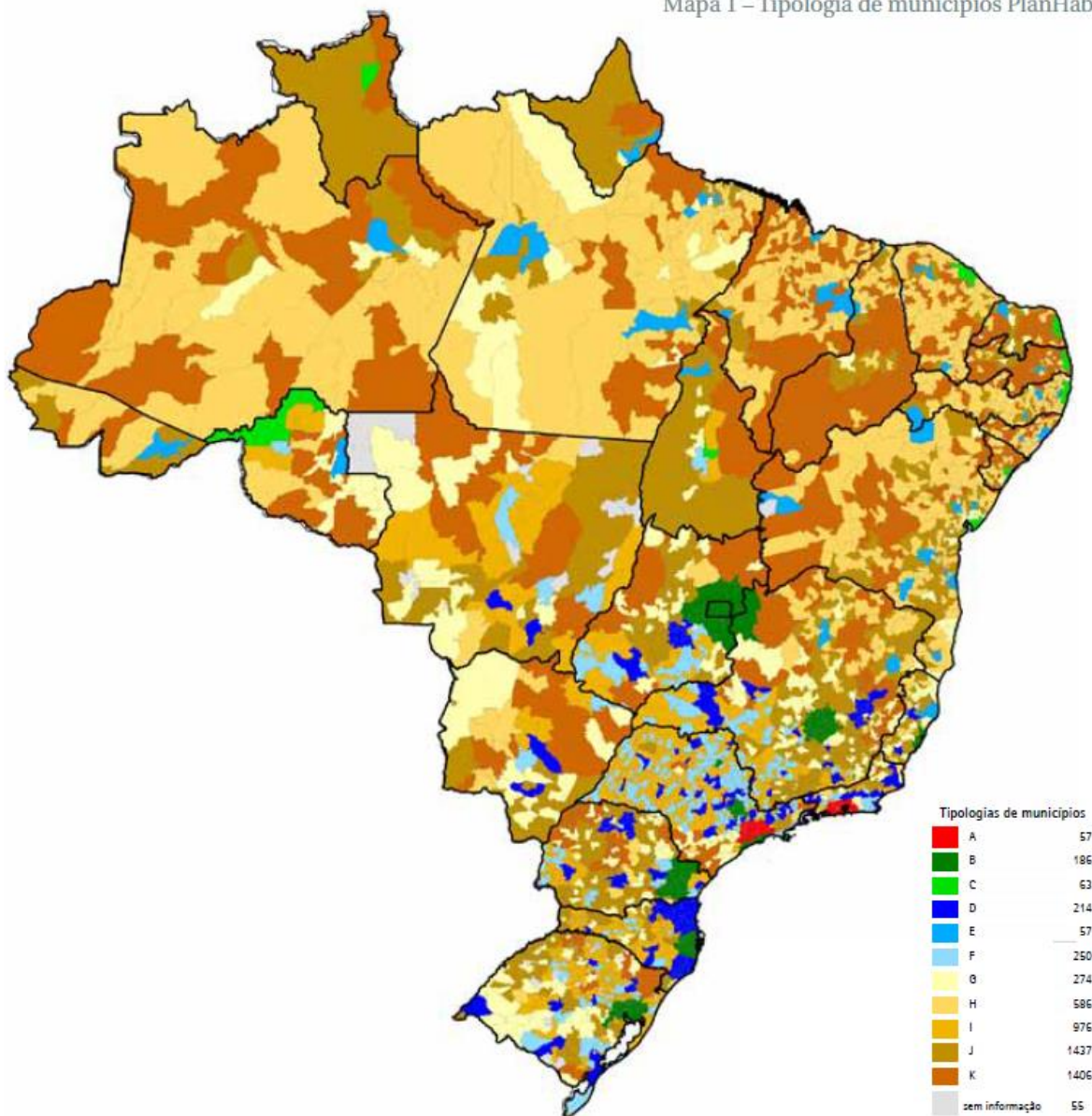
Municípios com população entre 20 e 100 mil habitantes

Municípios com população com menos de 20 mil habitantes



Tipologias de municípios - PLANHAB

Mapa 1 – Tipologia de municípios PlanHab





Tipologias de municípios - PLANHAB

- (i) grupo 1** – composto por famílias sem renda ou com renda 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 capazes de oferecer garantias reais para os financiamentos contraídos;
- (v) grupo 5** – famílias com plena capacidade de acesso a um imóvel adequado, por meio de financiamento de mercado.
- Maior Vulnerabilidade**
- Menor Vulnerabilidade**
-



Eixos de Atendimento - PLANHAB

Eixos de Atendimento:

- I. FINANCIAMENTO E SUBSÍDIO,
- II. ARRANJOS INSTITUCIONAIS,
- III. ESTRATÉGIAS URBANO-FUNDIÁRIAS
- IV. CADEIA PRODUTIVA E CONSTRUÇÃO CIVIL.

As ações integrantes do primeiro Eixo conformaram as bases para estruturação do MCMV:

- A ampliação dos **recursos não-onerosos** destinados a habitação de interesse social
- A **criação da carta subsídio**, que complementa o crédito para a população ampliando a capacidade financeira das famílias.



Linhas Programáticas - PLANHAB

Definiu as linhas programáticas com objetivo de atendimento as diferentes necessidades de produção, adequação de moradias e regularização urbana e rural:

Linha programática para integração urbana e de assentamentos precários os programas Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários e o programa Regularização Fundiária.



Linhas Programáticas - PLANHAB

2. Produção e Aquisição da Habitação

- (i) **promoção de novas unidades habitacionais urbanas;**
- (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;**
- (v) **promoção pública ou por autogestão de unidades habitacionais rurais.**

3. Melhoria Habitacional

4. Assistência Técnica, em específico à população de baixa renda e à cooperação a organizações não governamentais.



O PLANHAB, enfim ...

- O MCMV

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. (Krause et al, 2013)





... chega-se ao PLANDHIS – PLANO DISTRITAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

- O PLANDHIS foi desenvolvido em 2012 após um amplo processo participativo.
- 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**



PLANDHIS – Principais achados

- Relação entre a produção metropolitana de novas unidades e o déficit habitacional, não tendo vinculação espacial direta.
- Parcela do atendimento está sendo realizada nos municípios circunvizinhos que não apresentam déficit habitacional equivalente à produção que está sendo realizada.



PLANDHIS – Principais achados

- Antecipação de uma demanda não qualitativa .
- A demanda representada pelos inscritos na companhia habitacional totalizava aproximadamente 323 mil famílias, 48% não apresentavam dependentes e cerca de 26% deste total apenas um dependente na família.
- 82% da demanda apresentam renda de até R\$ 1.600,00 (valores de 2012).
- A grande maioria dos inscritos representavam a condição de inscrição individual (83%).



PLANDHIS – Alguns desafios

- Necessidade de construção de um banco de terras pela CODHAB
- Integração entre os cadastros da política de regularização e habitacional
- Ampliação da oferta de unidades habitacionais em outras modalidades e a criação de programa de qualificação de moradias.
- Saneamento do cadastro geral da CODHAB
- Criação de alternativas a produção pelo MCMV,
- 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.

Indicadores e Demanda Habitacional



Indicadores da Política Habitacional

DÉFICIT HABITACIONAL



Precariedade

Coabitação



Adensamento
excessivo (locados)



Ônus Excessivo em
Aluguel (3 SM)



INADEQUAÇÃO HABITACIONAL



Infraestrutura

Domicílios sem
banheiro



Adensamento
excessivo (próprios)



Cobertura
inadequada

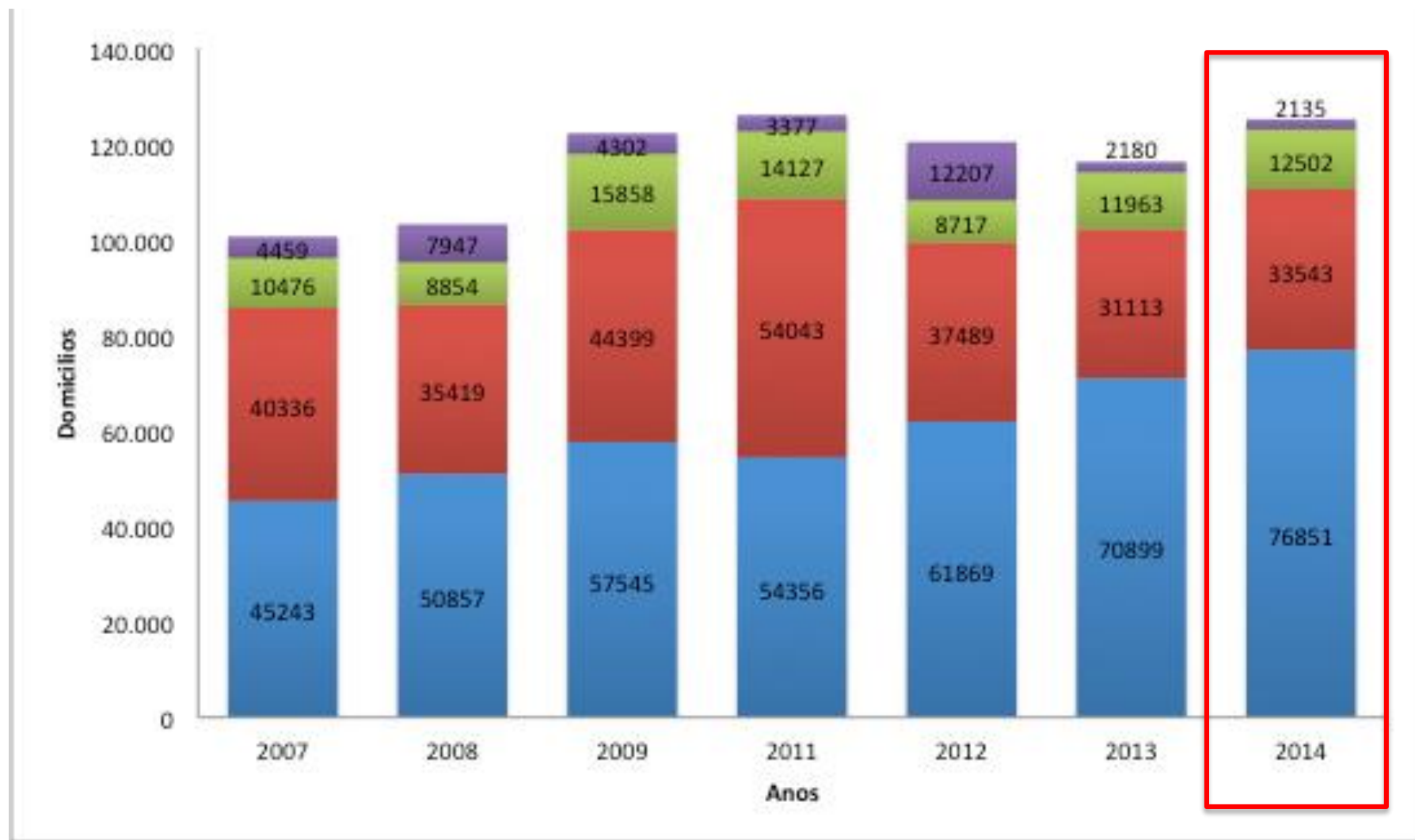


Inadequação
Fundiária





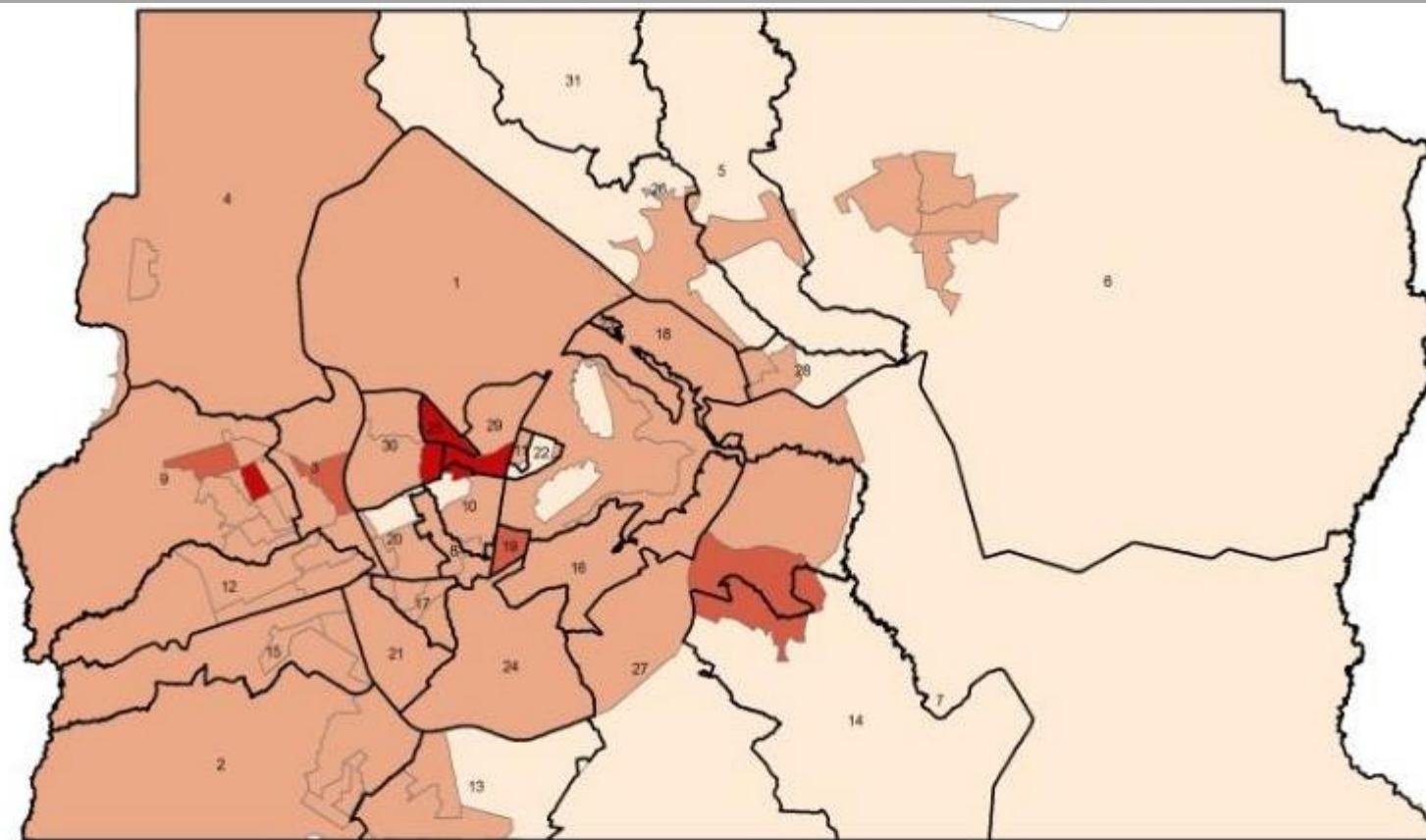
Déficit Habitacional



Fonte: Fundação João Pinheiro (2015). IBGE (2015).

Valores de 2014 elaboração dos autores.

Percentual de domicílios em coabitação sobre o total de domicílios



BRASILIA_area_de_ponderacao
% Coabitacao/total de domicílios



Regiões Administrativas (RAs)

1 - PLANO PILOTO
2 - GAMA
3 - TAGUATINGA
4 - BRAZLANDIA
5 - SOBRADINHO
6 - PLANALTINA
7 - PARANOA

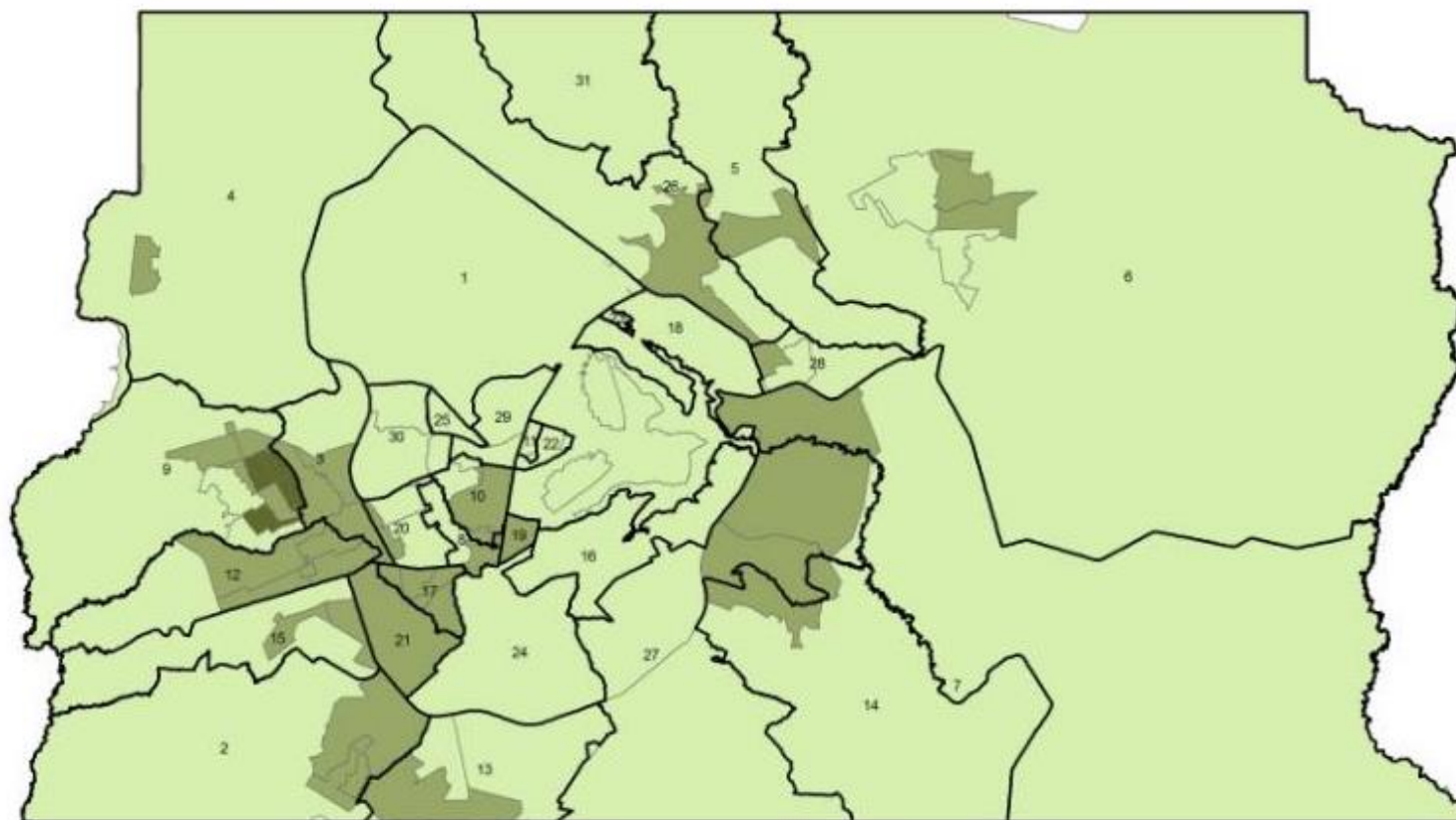
8 - NUCLEO BANDEIRANTE
9 - CEILANDIA
10 - GUARA
11 - CRUZEIRO
12 - SAMAMBAIA
13 - SANTA MARIA
14 - SAO SEBASTIAO
15 - RECANTO DAS EMAS

16 - LAGO SUL
17 - RIACHO FUNDO
18 - LAGO NORTE
19 - CANDANGOLANDIA
20 - AGUAS CLARAS
21 - RIACHO FUNDO II
22 - SUDOESTE/OCTOGONAL
23 - VARJAO

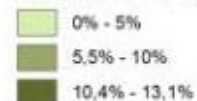
24 - PARK WAY
25 - SCIA
26 - SOBRADINHO II
27 - JARDIM BOTANICO
28 - ITAPOA
29 - SIA
30 - VICENTE PIRES
31 - FERCAL



Percentual de domicílios em ônus sobre o total de domicílios



BRASILIA_area_de_ponderacao
% onus excessivo/total de domicílios



Regiões Administrativas (RAs)

- 1 - PLANO PILOTO
- 2 - GAMA
- 3 - TAGUATINGA
- 4 - BRAZLÂNDIA
- 5 - SOBRADINHO
- 6 - PLANALTINA
- 7 - PARANOÁ

8 - NÚCLEO BANDEIRANTE

- 9 - CEILÂNDIA
- 10 - GUARÁ
- 11 - CRUZEIRO
- 12 - SAMAMBAIA
- 13 - SANTA MARIA
- 14 - SÃO SEBASTIÃO
- 15 - RECANTO DAS EMAS

16 - LAGO SUL

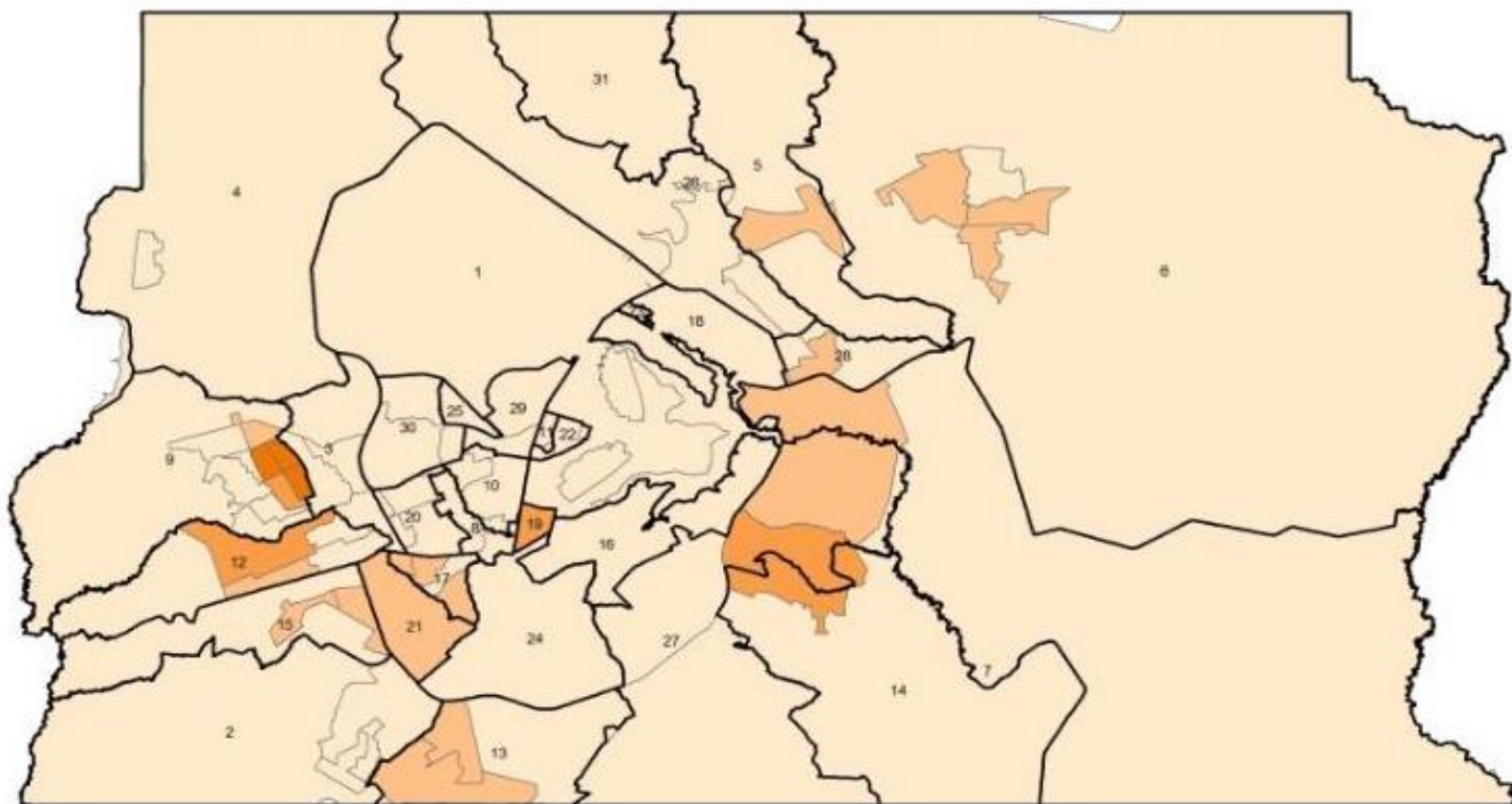
- 17 - RIACHO FUNDO
- 18 - LAGO NORTE
- 19 - CANDANGOLÂNDIA
- 20 - ÁGUAS CLARAS
- 21 - RIACHO FUNDO II
- 22 - SUDOESTE/OCTOGONAL
- 23 - VARJÃO

24 - PARK WAY

- 25 - SCIA
- 26 - SOBRADINHO II
- 27 - JARDIM BOTÂNICO
- 28 - ITAPOÁ
- 29 - SIA
- 30 - VICENTE PIRES
- 31 - FERCAL

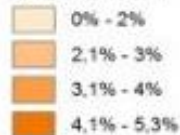


Percentual de domicílios em adensamento excessivo sobre o total de domicílios



BRASILIA_area_de_ponderacao

%Aden_Tdom



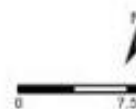
Regiões Administrativas (RAs)

1 - PLANO PILOTO
2 - GAMA
3 - TAGUATINGA
4 - BRAZLANDIA
5 - SOBRADINHO
6 - PLANALTINA
7 - PARANOÁ

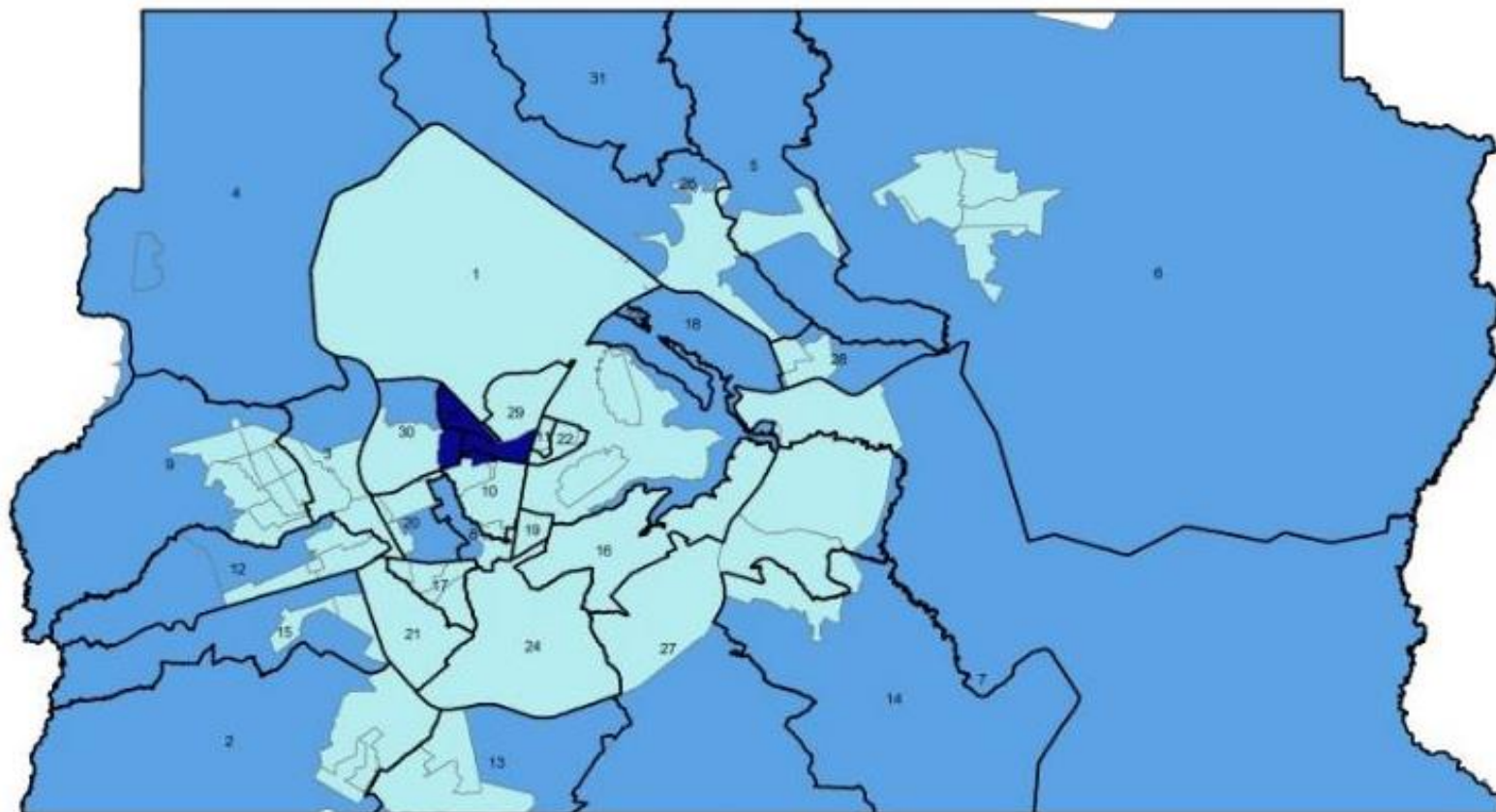
8 - NÚCLEO BANDEIRANTE
9 - CEILÂNDIA
10 - GUARÁ
11 - CRUZEIRO
12 - SAMAMBAIA
13 - SANTA MARIA
14 - SÃO SEBASTIÃO
15 - RECANTO DAS EMAS

16 - LAGO SUL
17 - RIACHO FUNDO
18 - LAGO NORTE
19 - CANDANGOLÂNDIA
20 - ÁGUAS CLARAS
21 - RIACHO FUNDO II
22 - SUDOESTE/OCTOGONAL
23 - VARJÃO

24 - PARK WAY
25 - SCIA
26 - SOBRADINHO II
27 - JARDIM BOTÂNICO
28 - ITAPOÁ
29 - SIA
30 - VICENTE PIRES
31 - FERCAL



Percentual de domicílios em precariedade sobre o total de domicílios



BRASILIA_area_de_ponderacao
% precários/total de domicílios



Regiões Administrativas (RAs)

1 - PLANO PILOTO
2 - GAMA
3 - TAGUATINGA
4 - BRAZLANDIA
5 - SOBRADINHO
6 - PLANALTINA
7 - PARANOÁ

8 - NÚCLEO BANDEIRANTE
9 - CEILÂNDIA
10 - GUARÁ
11 - CRUZEIRO
12 - SAMAMBAIA
13 - SANTA MARIA
14 - SÃO SEBASTIÃO
15 - RECANTO DAS EMAS

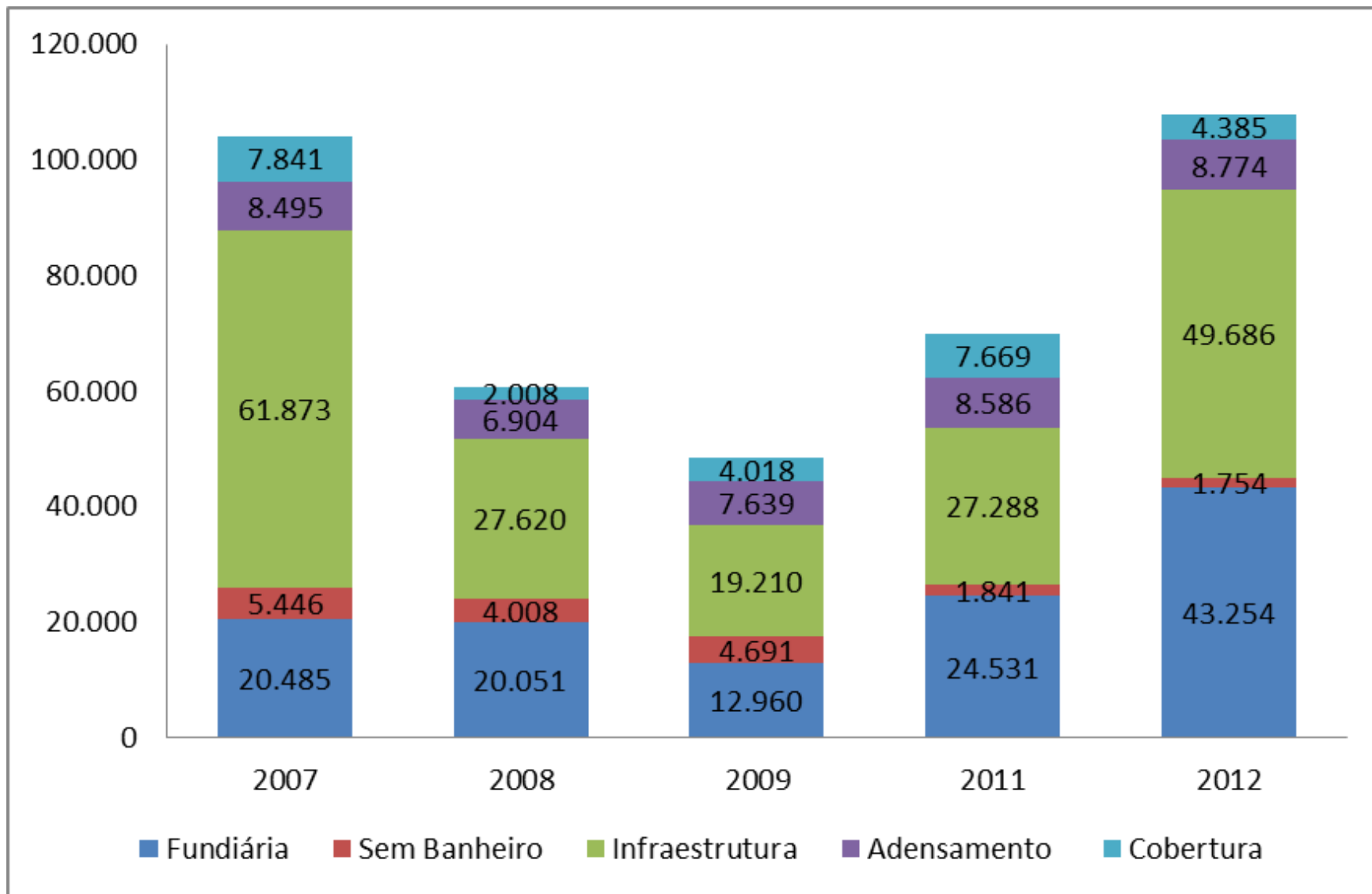
16 - LAGO SUL
17 - RIACHO FUNDO
18 - LAGO NORTE
19 - CANDANGOLÂNDIA
20 - ÁGUAS CLARAS
21 - RIACHO FUNDO II
22 - SUDOESTE/OCTOGONAL
23 - VARJÃO

24 - PARK WAY
25 - SCIA
26 - SOBRADINHO II
27 - JARDIM BOTÂNICO
28 - ITAPOÁ
29 - SIA
30 - VICENTE PIRES
31 - FERCAL





Inadequação Habitacional





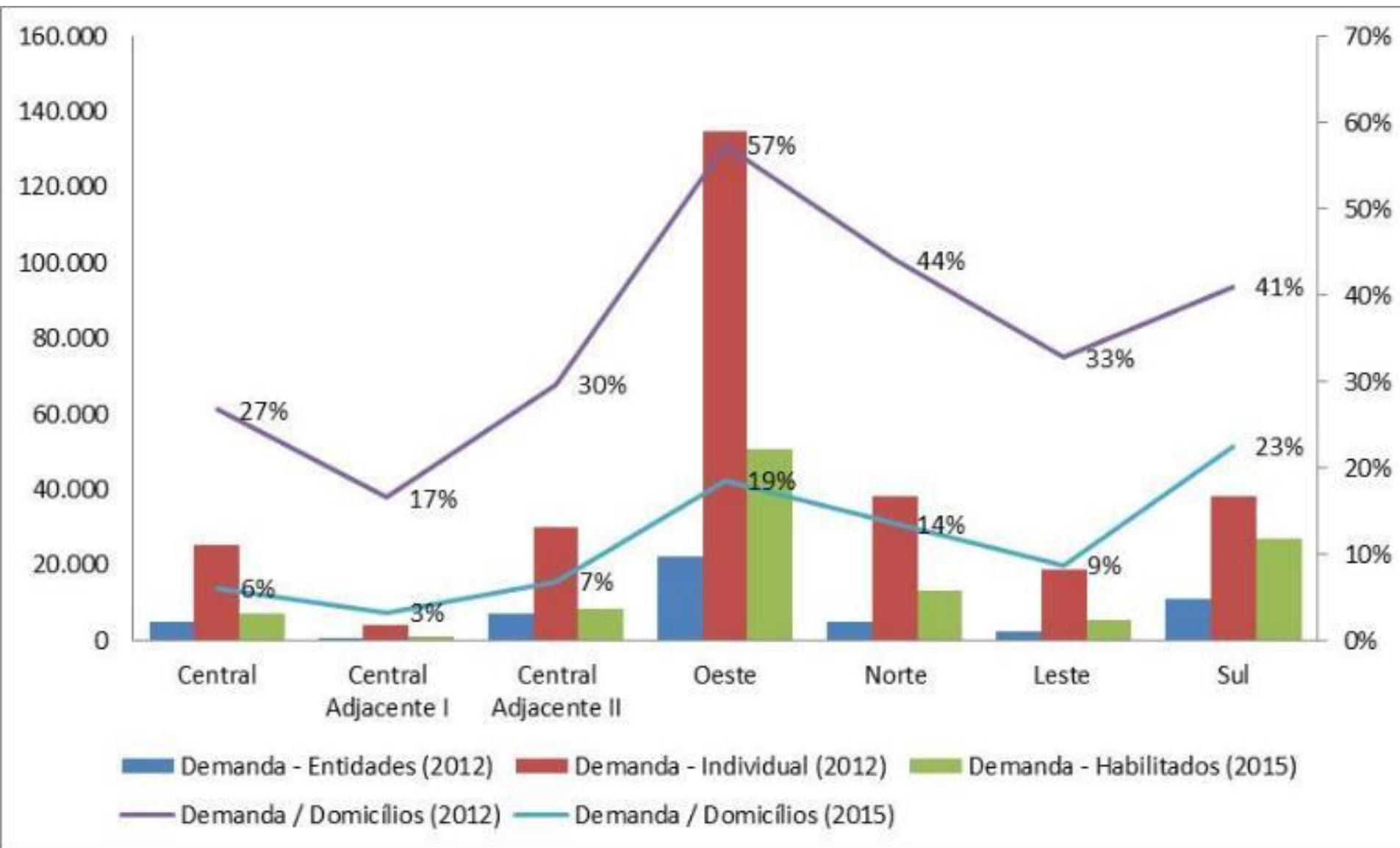
Demanda da Lista de Inscritos - CODHAB

- 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\$ 3.275,00.





Demanda habitacional vs População por UPT



HABITA BRASÍLIA

OBJETIVOS E DIRETRIZES



Objetivos

Diversificar soluções para moradia

Paradigma da propriedade privada.

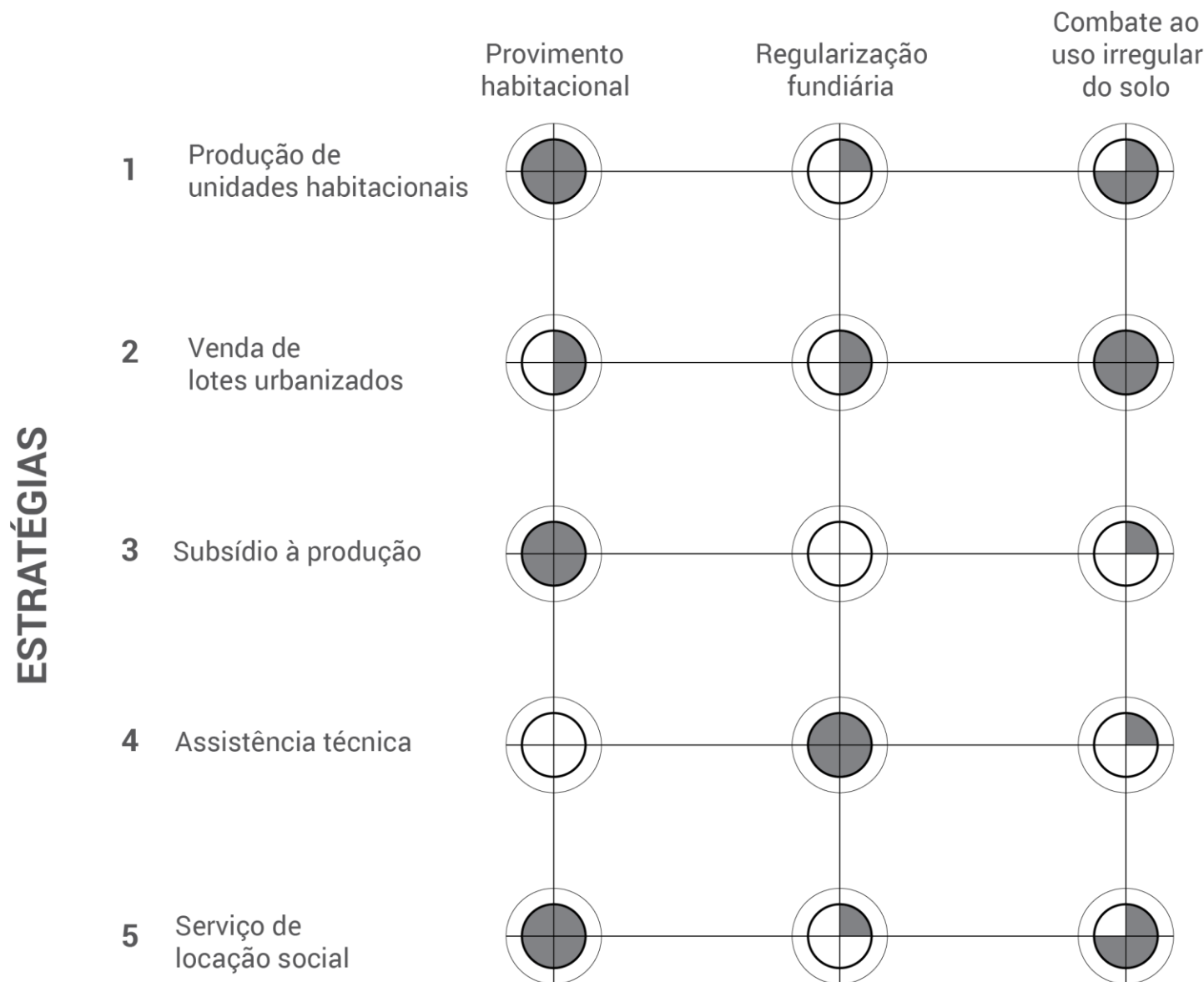
Fortalecimento das instituições.

Integração das ações do estado.

Uso racional do espaço urbano



Eixos do Programa



HABITA BRASÍLIA

LOTES URBANIZADOS DE INTERESSE SOCIAL



Lotes Urbanizados de Interesse Social

Ação conjunta 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 e os custos de licenciamento .

Público Alvo: População com renda de até 3 salários mínimos.

Lançamento: QR 1033 (Samambaia)

Primeira fase: 15 mil lotes (7 áreas prioritárias de projeto) – 2 anos.





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



Macro-etapas do Projeto de Parcelamento

Emissão de Diretrizes Urbanísticas/Revalidação de Diretrizes Urbanísticas;

Elaboração de Plano de Ocupação com respectiva anuência da SEGETH.

Elaboração de Estudo Preliminar

Aprovação do Estudo Preliminar

Solicitação de licenciamento ambiental e pagamento de taxas

Emissão de Termo de Referência para Contratação de Estudos Ambientais

Contratação de Estudos Ambientais e Realização de Audiência Pública

Aprovação dos Estudos e Emissão de Licença Prévia

Desenvolvimento/Contratação do Projeto de Urbanismo de Parcelamento do Solo

Aprovação do Projeto pelo CONPLAN

Aprovação do Projeto Urbanístico

Elaboração/Contratação de Projeto de Infraestrutura

Emissão de Licença de Instalação

Protocolo de Pedido de Registro de Parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis

Registro do Parcelamento

Implantação da Infraestrutura

Pagamento de Compensações Florestal e Ambiental

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



Premissas de Projeto

- Tipologias habitacional diversificada
- Uso misto com habitação coletiva integrado no parcelamento
- Via locais com acessibilidade e de uso compartilhado;
- Atendimento ao inscrito individualmente e entidades
- Uso racional do espaço urbano - áreas de expansão de setores habitacionais e revisão dos parcelamentos em áreas consolidadas



Lotes Urbanizados de Interesse Social



Módulo de Habitação – SEGETH (2015)



Lotes Urbanizados de Interesse Social



Módulo de Habitação – SEGETH (2015)



Lotes Urbanizados de Interesse Social



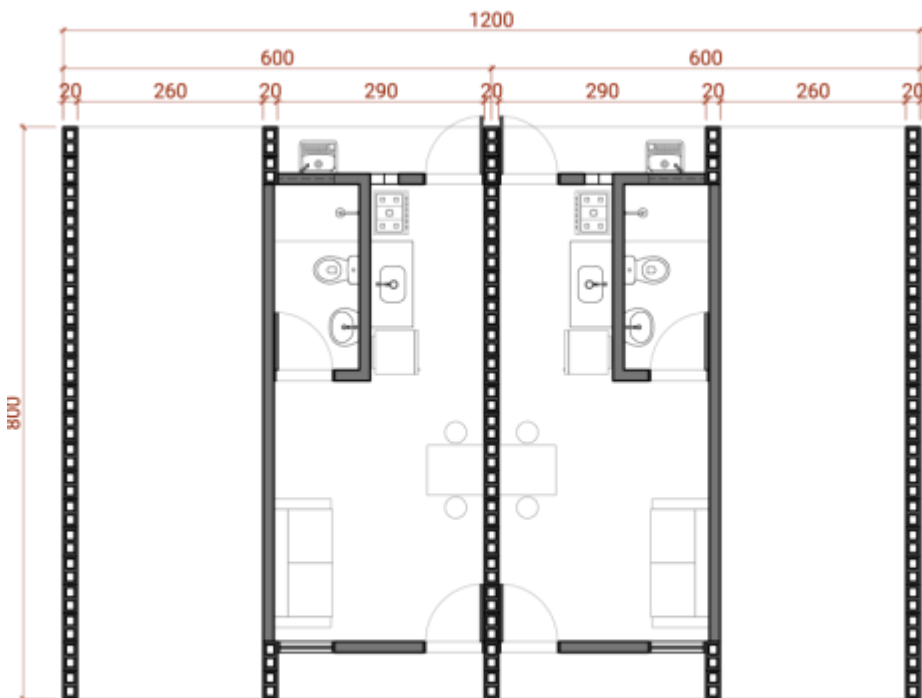


Lotes Urbanizados de Interesse Social



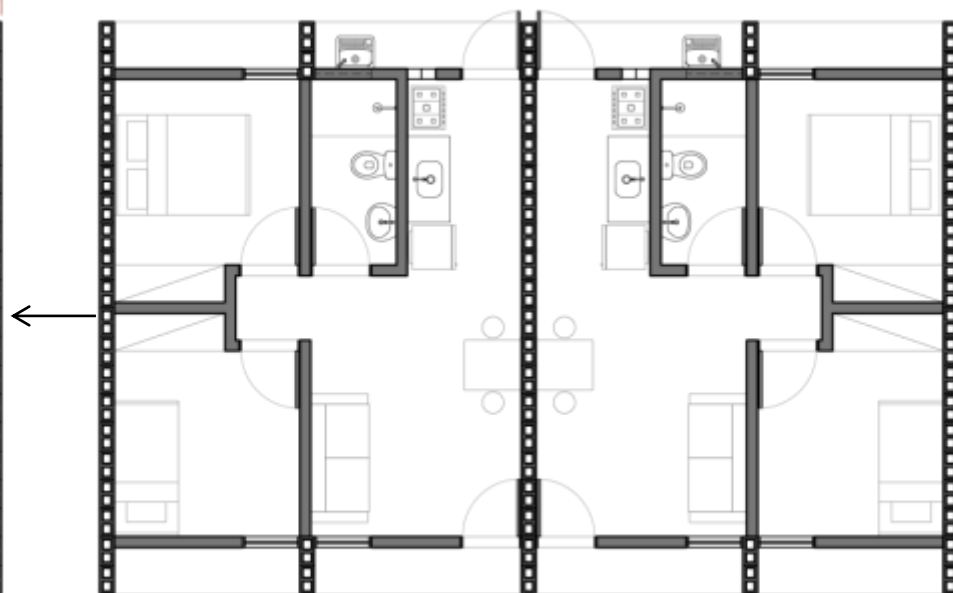
Módulo de Habitação – SEGETH (2015)

Lotes Urbanizados de Interesse Social – Estudos CODHAB



Padrão modular expansível

Escala 1:100



Proposta de expansão

Escala 1:100

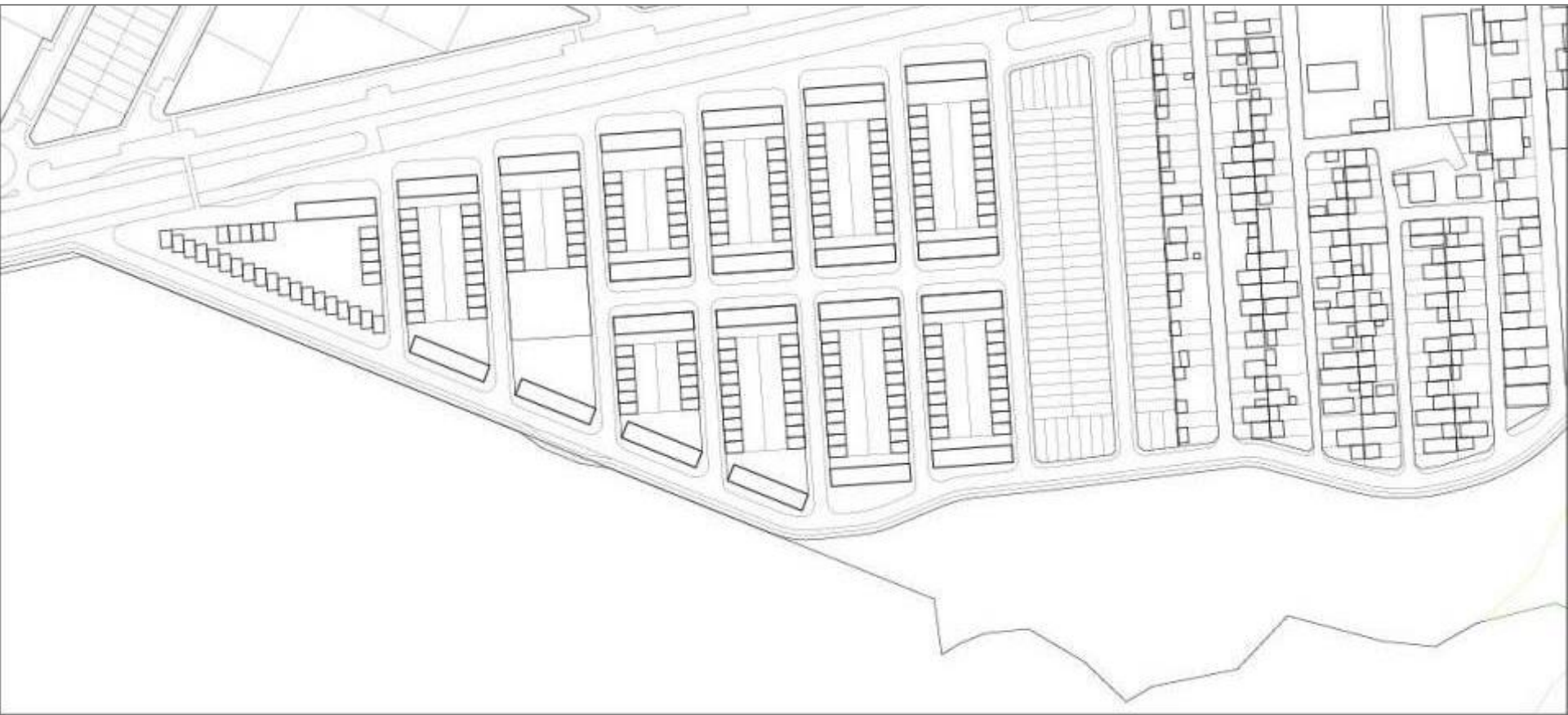
Casas sobrepostas _ Quadra 209 | Sol Nascente



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

Lotes Urbanizados de Interesse Social – Estudos CODHAB



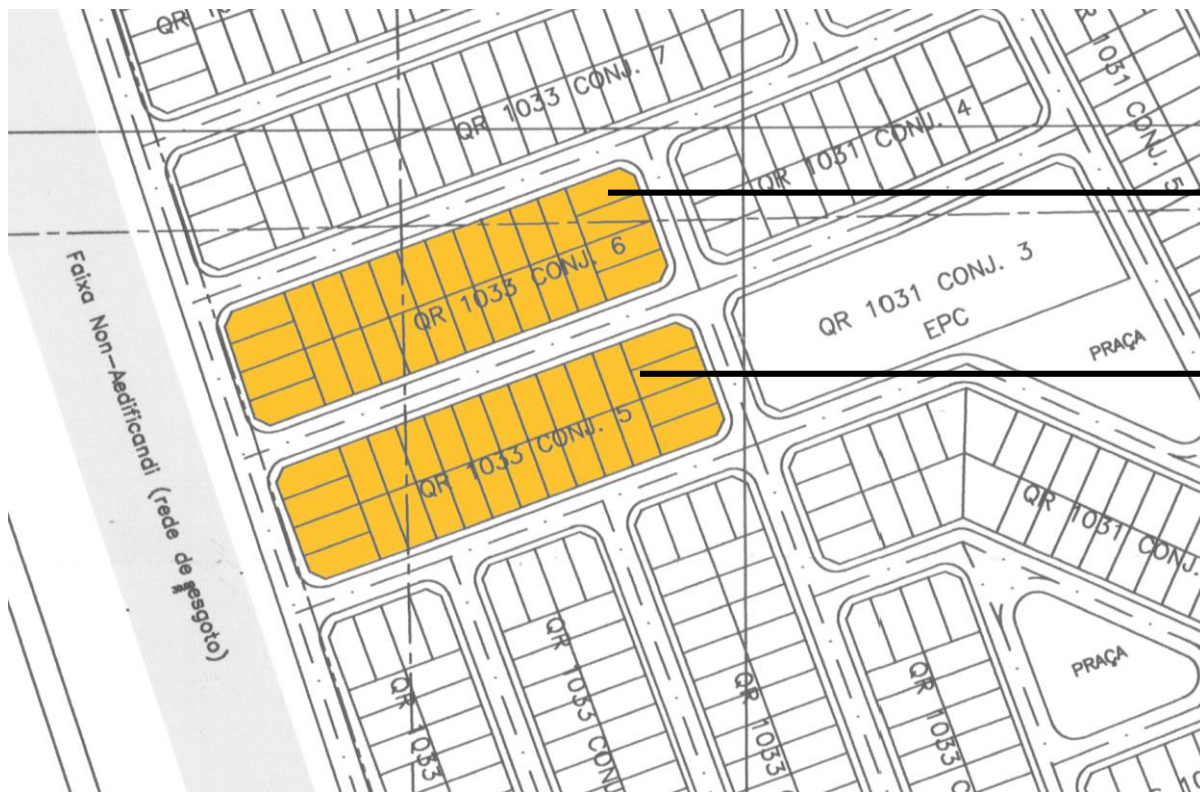
Sol Nascente Trecho 2 _ Quadra 209



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

Lotes Urbanizados de Interesse Social – Primeiro Edital



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



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

Lotes Urbanizados de Interesse Social – Alguns Estudos

#PROJETOS



Sol Nascente Trecho 1



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

Lotes Urbanizados de Interesse Social – Alguns Estudos

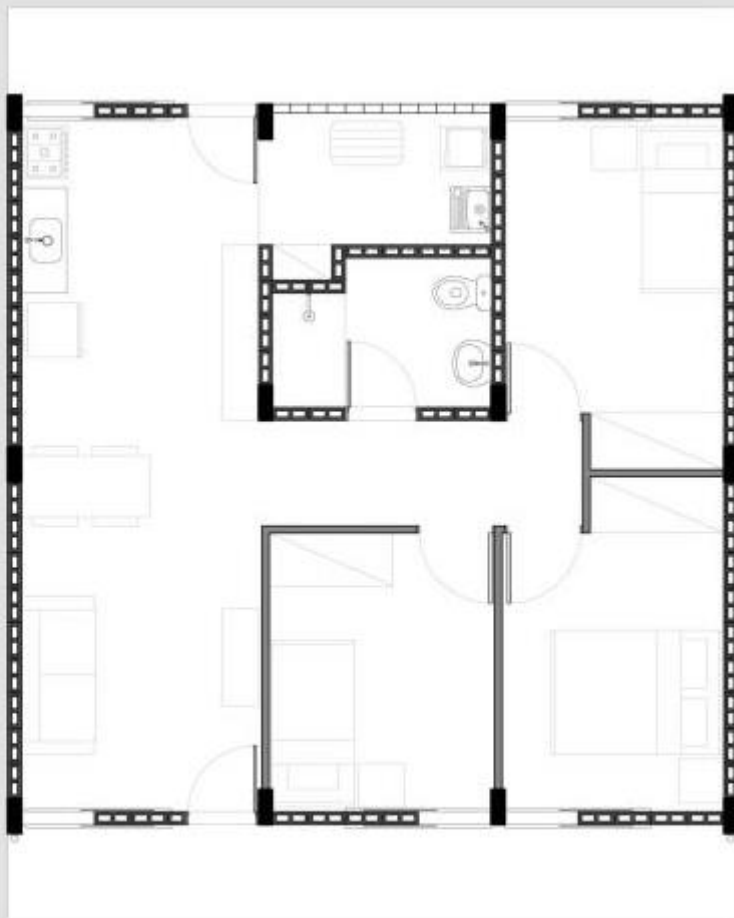
#PROJETOS



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

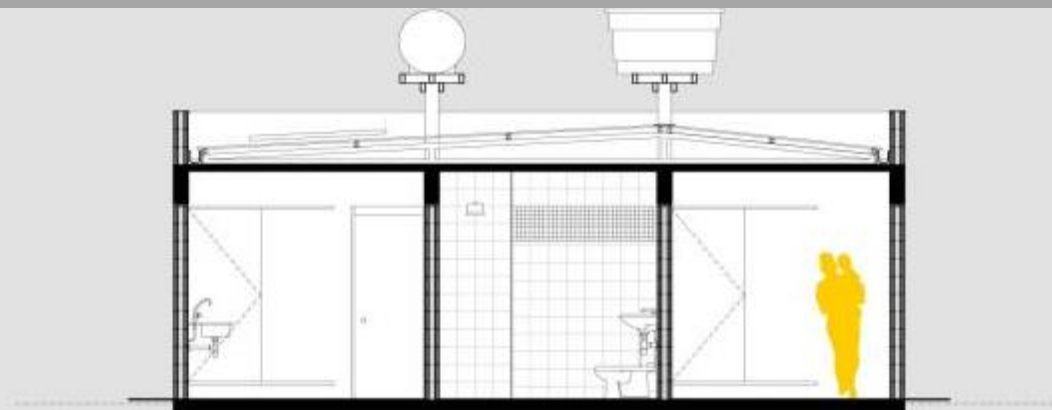
SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

Lotes Urbanizados de Interesse Social – Alguns Estudos



Planta Baixa Layout

Área Construída: 65,6 m²



Seção Transversal



Seção Longitudinal

0 1m 5m 10m



CODHAB Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

HABITA BRASÍLIA
SERVIÇO LOCAÇÃO SOCIAL



Serviço Locação Social

Ação conjunta entre SEGETH, CODHAB, TERRACAP e SEDEST criando um serviço social de locação de imóveis de um Parque Locatício Público.

Referência brasileira – Município de São Paulo (900 unidades) e Resolução No.75 do Conselho das Cidades .

Público alvo: População acima de 60 anos; em situação de rua; em áreas de risco; e inseridos no componente ônus excessivo (76 mil famílias).

Estrutura geral:

1. Construção em lotes de propriedade da CODHAB de empreendimentos com tipologia diversificada.
2. Valor de locação aos beneficiários abaixo do mercado, com garantia de subsídio pelo FUNDHIS.
3. Concessão da gestão dos contratos de locação, sendo remunerado pelo menor percentual de cobrança e taxa de manutenção.



Serviço 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



A experiência de São Paulo – Vila do Idoso

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

Total de 853 unidades

- 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 referencia.
- Publico alvo: Pessoas acima de 60 anos, pessoas em situação de rua, pessoas portadoras de necessidades especiais e moradores em áreas de risco e de insalubridade,
- 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 os valor do aluguel e o comprometimento – **Fundo Municipal**

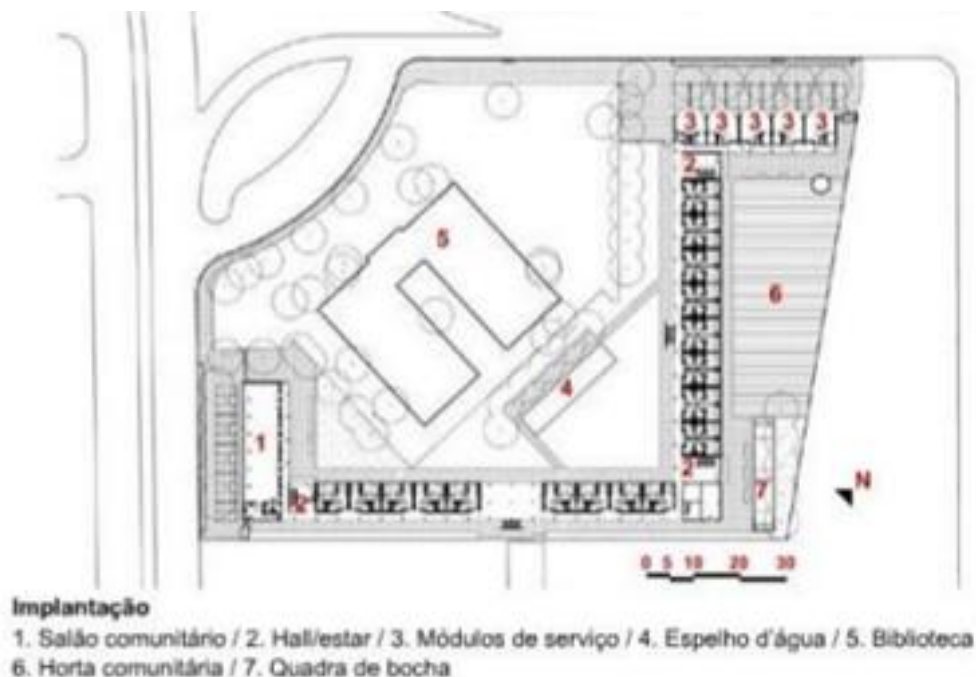


A Vila dos Idosos é um projeto habitacional exclusivamente para pessoas com mais de 65 anos, que possuem renda máxima de até três salários mínimos, destinado a Locação Social.

CONFIGURAÇÃO DO PRÉDIO:

A construção do edifício foi projetada para envolver a biblioteca municipal, localizada junto ao terreno, deixando-a como parte central do projeto.

O edifício da Vila dos idosos possui 8.290 m² de área construída e abriga 192 moradores.



Tem como programa básico:

- 145 unidades habitacionais sendo,
 - 57 apartamentos de um dormitório (42m²)
 - 8 kitnets de 30m²;
- três salas para TV e jogos;
- quatro salas de uso múltiplo (atividades físicas, sala de tv , jogos, etc.);
- salão comunitário com cozinha e sanitários;
- quadra de bocha;
- área verde;
- espelho d'água;
- horta comunitária.



O projeto Vila do Idoso estabelece a simplificação dos acabamentos, com laje aparente, eliminando os revestimentos das paredes e pisos.



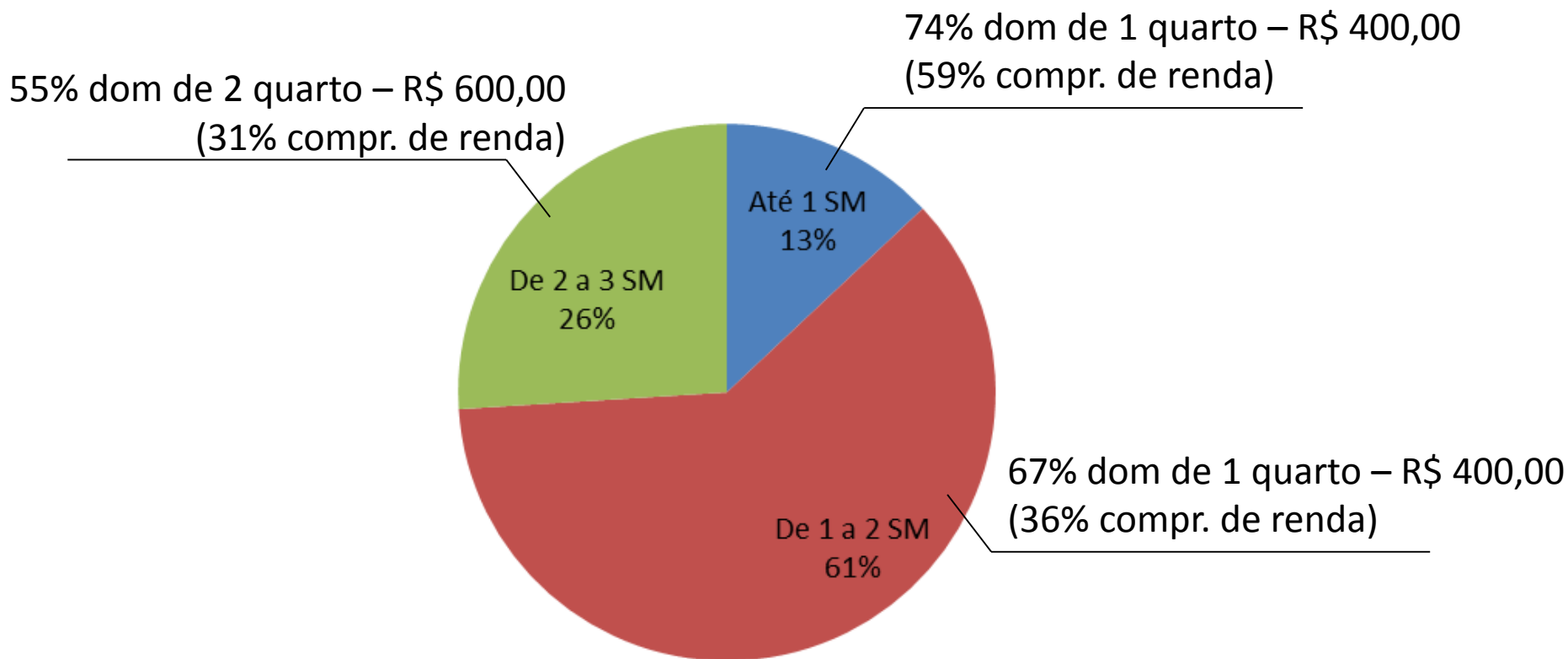






Qual a demanda?

População em situação de ônus excessivo com rendimento inferior à 3 Salários Mínimos (**70.899** domicílios - 61% do déficit, idosos e população em situação de pobreza extrema.





Modelo proposto

A CODHAB desenvolve projeto e contrata a obra para terrenos de uso misto de sua propriedade, de forma a criar um Parque de Locação Público, com diversidade tipológica e social.

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

A gestão condominial e dos contratos de locação será feita por meio de concessão.

Integração com outras políticas sociais



Modelo proposto

- Contrato - 48 meses, como base a lei federal 8245/91, Lei do Inquilinato, sendo renovável.

- Quanto custa?

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 – FUNDHIS, necessitando assim de aporte inicial.

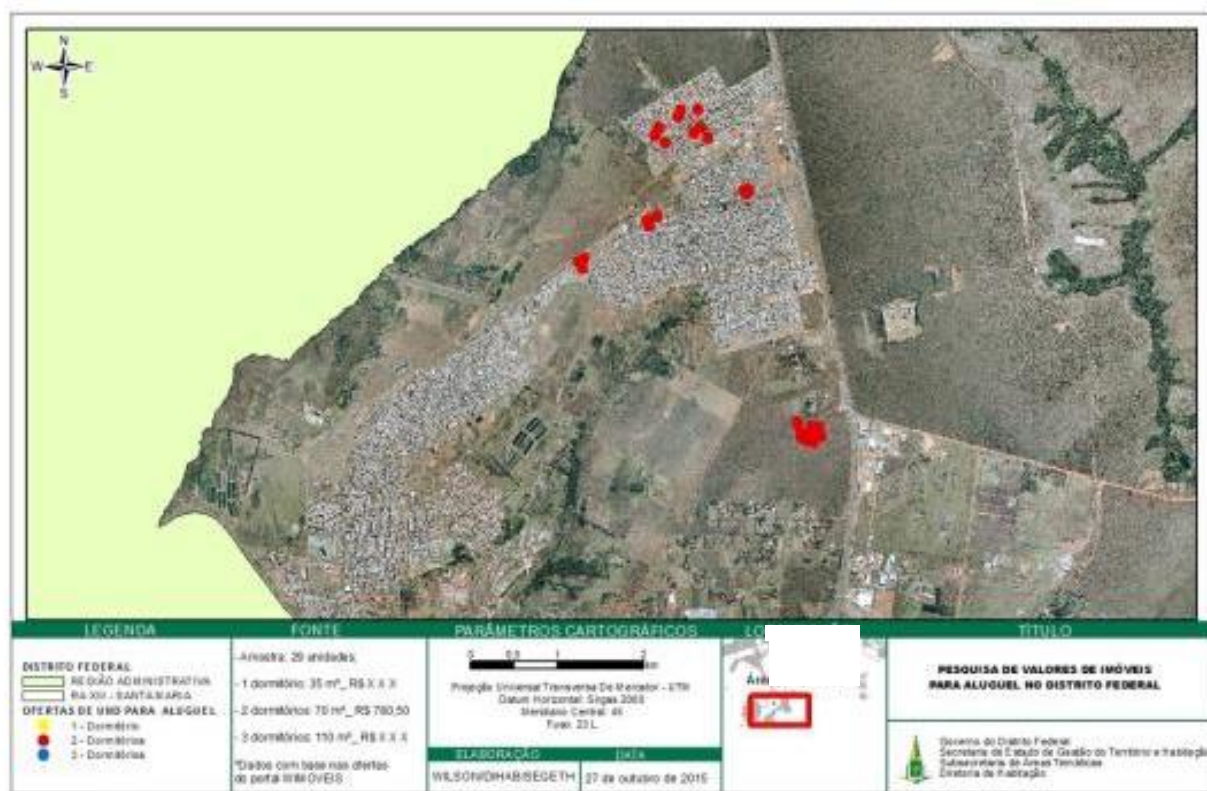


Lotes disponíveis em Santa Maria





Pesquisa Mercado locação em Santa 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 Locação Social

Modelagem – Projetos e Terreno da CODHAB

Custo estimado 162 unidades: R\$ 14 Milhões (valor médio R\$ 86 mil / unidade)

• **As unidades comerciais constituem receita do FUNDHIS**

• **Valor de referencia:**

- 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

Ação em parceria com o Setor da Construção civil:

Empreendimentos da iniciativa privada em terrenos urbanos particulares, cujas Unidades Habitacionais, desde que oferecidos aos Inscritos na Lista CODHAB, será dado crédito no contrato de aquisição junto a construtora/incorporadora no valor do subsídio ao Beneficiário.

Referência: Casa Paulista – Programa do Governo do Estado destinado à Funcionários Públicos.

TABELA DE SUBSIDIO DO FPHIS	
Renda Familiar Bruta Mensal	Valor do Subsidio
Até R\$ 1.600,00	R\$ 34.500,00
Acima de R\$ 1.600,00 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

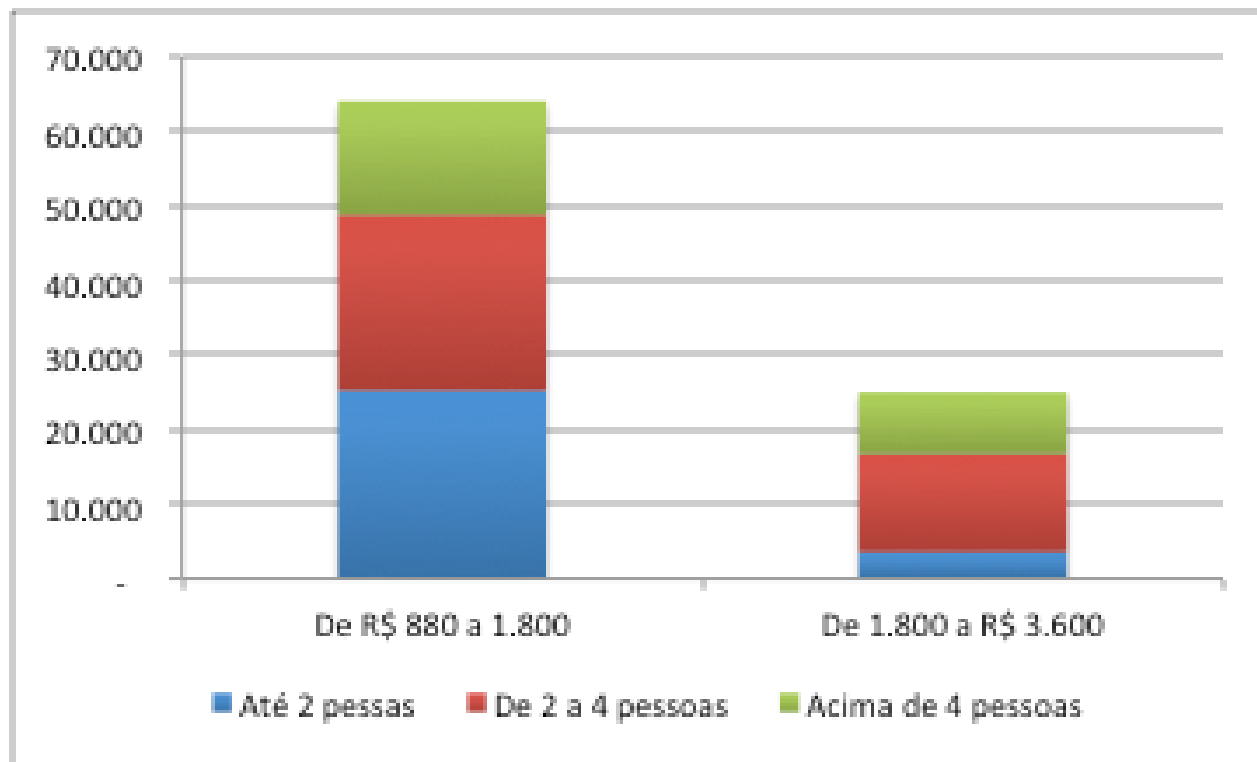


Público Alvo

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

HABITA BRASÍLIA
ASSISTENCIA TÉCNICA



Assistência Técnica

- Ação conjunta entre SEGETH e CODHAB estruturando um serviço de assistência técnica.
- Público alvo: população em situação de inadequação habitacional.
- Sistemática: presença do Estado via Postos de Atendimento (10 instalados), com equipe de arquitetos e estagiários.
- Ação: Qualificação do espaço público e das unidades habitacionais.

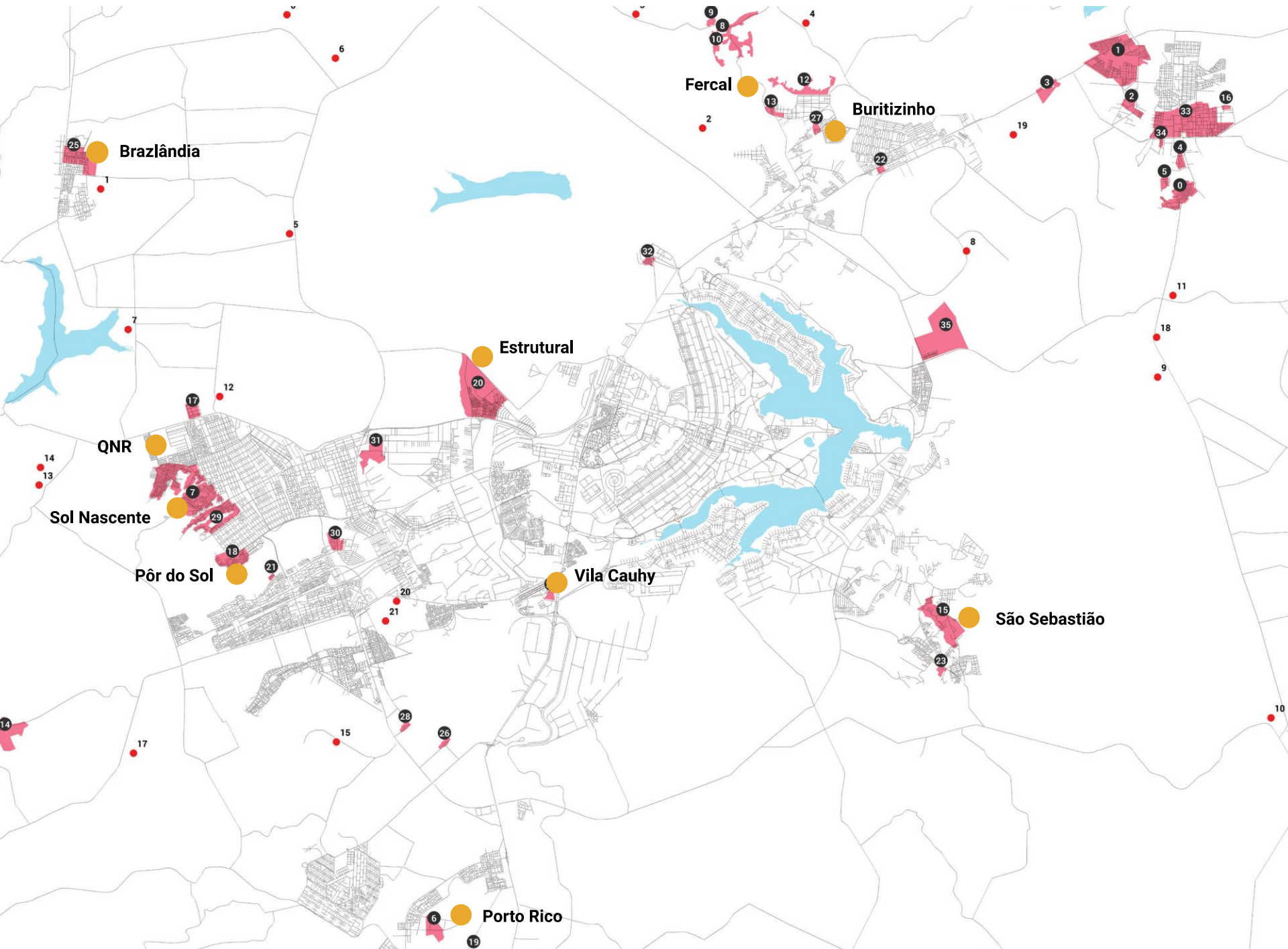


Assistência Técnica



CODHAB Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal





HABITA BRASÍLIA
PRODUÇÃO HABITACIONAL



Produção Habitacional

Ação da CODHAB na produção habitacional por meio do MCMV.

1458 unidade previstas em editais.



ENTREGAS 2015		
LOCALIDADE	EMPREENHIMENTO	QUANT. (UH)
Mangueiral	Jardins Mangueiral	409
Santa Maria	Estilo Santa Maria	84
Samambaia	H4	56
Riacho Fundo II (5ª etapa)	Parque do Riacho	3.072
Paranoá	Paranoá Parque	2.080
TOTAL		5.701
ENTREGAS EM 2016		
LOCALIDADE	EMPREENHIMENTO	QUANT. (UH)
Samambaia	H4	784
Riacho Fundo II (5ª etapa)	Parque do Riacho	1.392
Paranoá	Paranoá Parque	2.304
Sobradinho II	Coer	33
TOTAL		4.513



Secretaria de Gestão do Território e Habitação



SUGESTÕES DO CONPLAN

- realização de conferências sobre habitação, nas Regiões Administrativas do Distrito Federal;
- inserção no programa de áreas para instalações de pequenos negócios ou pequenas indústrias;
- garantia do trabalho para a população próximo à sua moradia.
- inserção no Programa de um capítulo que trate da questão da biodiversidade urbana;
- preocupação com relação à gestão do processo no que tange ao aluguel social e subsídios à produção habitacional;
- tratativas com os municípios vizinhos do DF sobre a questão habitacional, e que seja discutida a questão da drenagem e mobilidade, assim como o saneamento e meio ambiente;
- oferta de conjuntos de lotes urbanizados, para permitir que o movimento social possa usar sua expertise, inclusive no mutirão;
- subsídio pela TERRACAP, já na aquisição do lote.



SUGESTÕES DO CONPLAN

Áreas Rurais:

- Questionado se é legal e possível que os representantes das entidades civis possam participar do Grupo Técnico Executivo, que está sendo criado;
- ressaltado que não há uma política bem clara para definir em que colônia agrícola ou núcleo rural deve ser atendida a necessidade das pessoas que ali trabalham;
- Conselheiro Roberto Marazi se dispôs a consultar as cooperativas de créditos para saber se elas teriam interesse e condições de participar desse financiamento;