

Secretaria de Gestão do Território e Habitação

# **Política Habitacional do Distrito Federal**

**Eixos da Nova Política Habitacional para o DF**

# Marcos da Política Habitacional no Distrito Federal

- Lei Nº 3.877 de 26 de junho de 2006. 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\$ 9.360,00)
- Distribuição entre interesses de entidades, a sociedade atendimento prioritário (40% / 40% / 20%).

# Marcos da Política Habitacional no Distrito Federal

- PAC - MCMV x PLANHAB

*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)*



# Déficit e Inadequação Habitacional no Distrito Federal

- Indicadores que balizam a Política Habitacional

DÉFICIT HABITACIONAL



Precariedade

Coabitação



Adensamento excessivo (locados)

Ônus Excessivo em Aluguel (3 SM)



Infraestrutura

INADEQUAÇÃO HABITACIONAL

Domicílios sem banheiro



Adensamento excessivo (próprios)

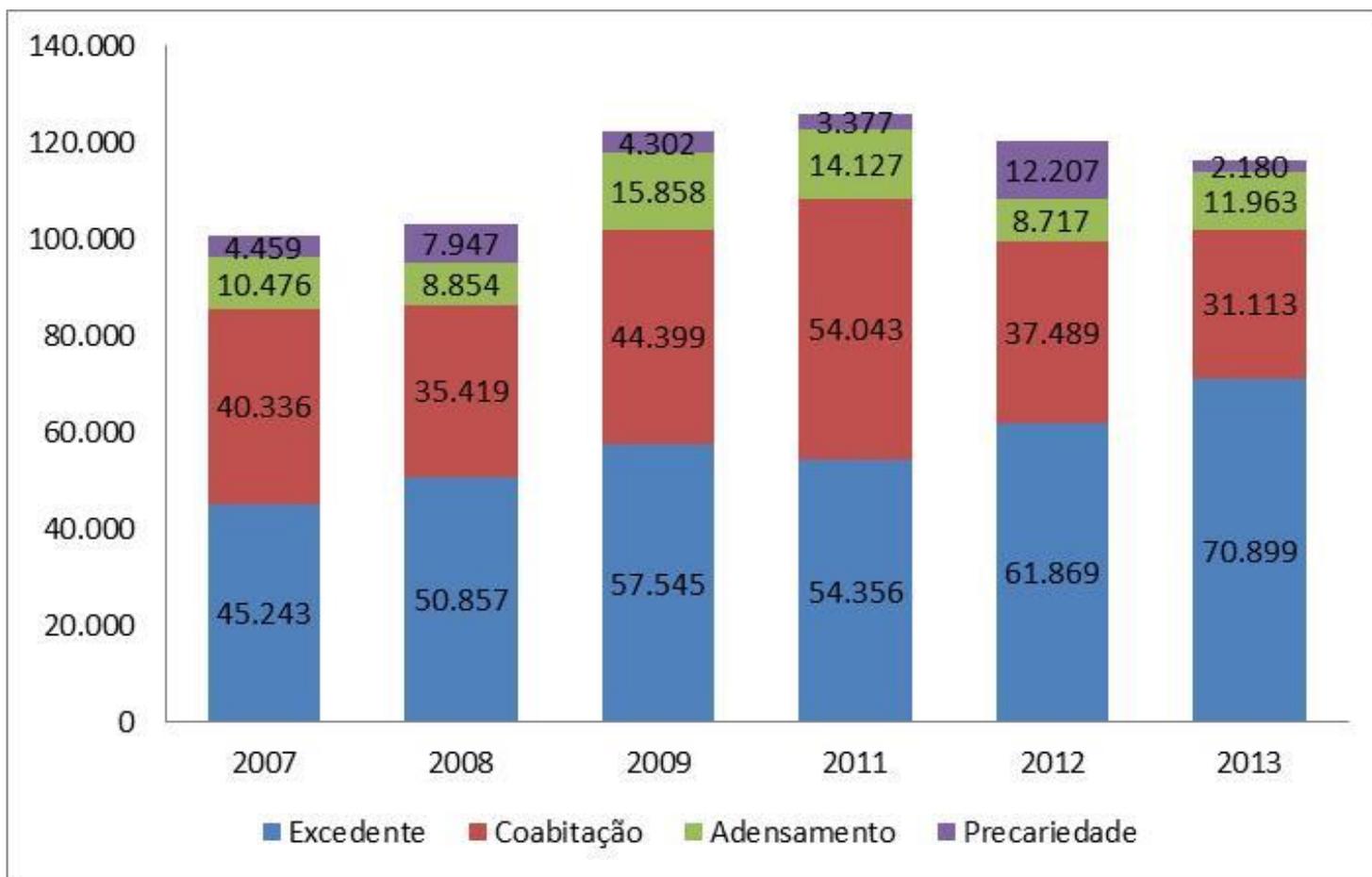
Cobertura inadequada



Inadequação Fundiária

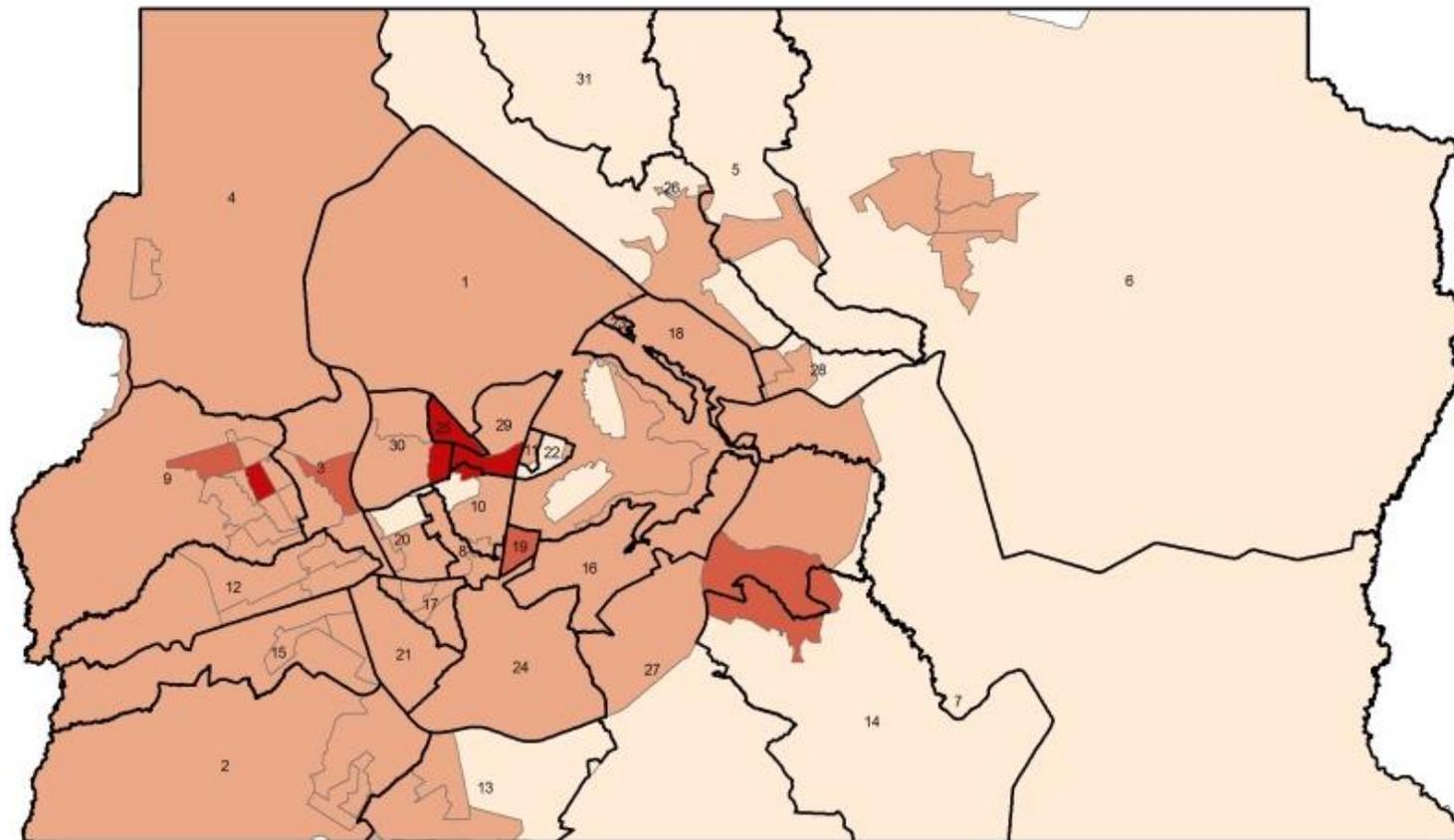
# Défict e Inadequação Habitacional no Distrito Federal

- O déficit habitacional



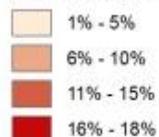
Fonte: Fundação João Pinheiro (2015). Elaboração dos autores.

# Áreas de Ocorrência de Domicílios Coabitados



**BRASILIA\_area\_de\_ponderacao**

% Coabitacao/total de domicílios



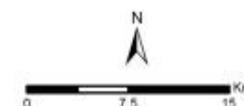
**Regiões Administrativas (RAs)**

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

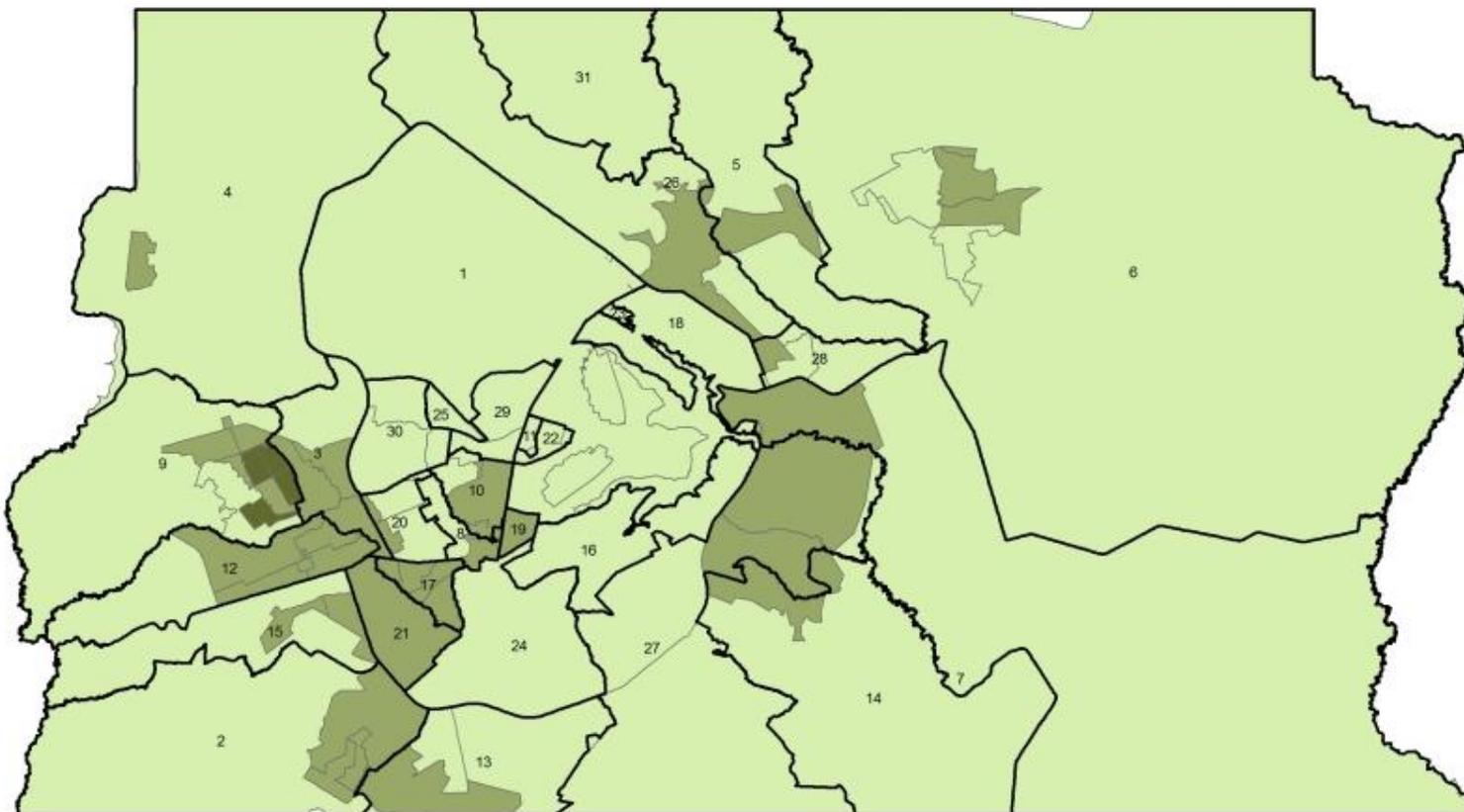
- 8 - NUCLEO BANDEIRANTE
- 9 - CEILANDIA
- 10 - GUARA
- 11 - CRUZEIRO
- 12 - SAMAMBAIA
- 13 - SANTA MARIA
- 14 - SAO SEBASTIAO
- 15 - RECANTO DAS EMAS

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

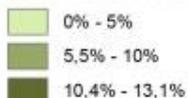
- 24 - PARK WAY
- 25 - SCIA
- 26 - SOBRADINHO II
- 27 - JARDIM BOTANICO
- 28 - ITAPOA
- 29 - SIA
- 30 - VICENTE PIRES
- 31 - FERCAL



# Áreas de Ocorrência de Domicílios em Ônus Excessivo



**BRASILIA\_area\_de\_ponderacao**  
**% onus excessivo/total de domicilios**



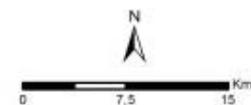
**Regiões Administrativas (RAs)**

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

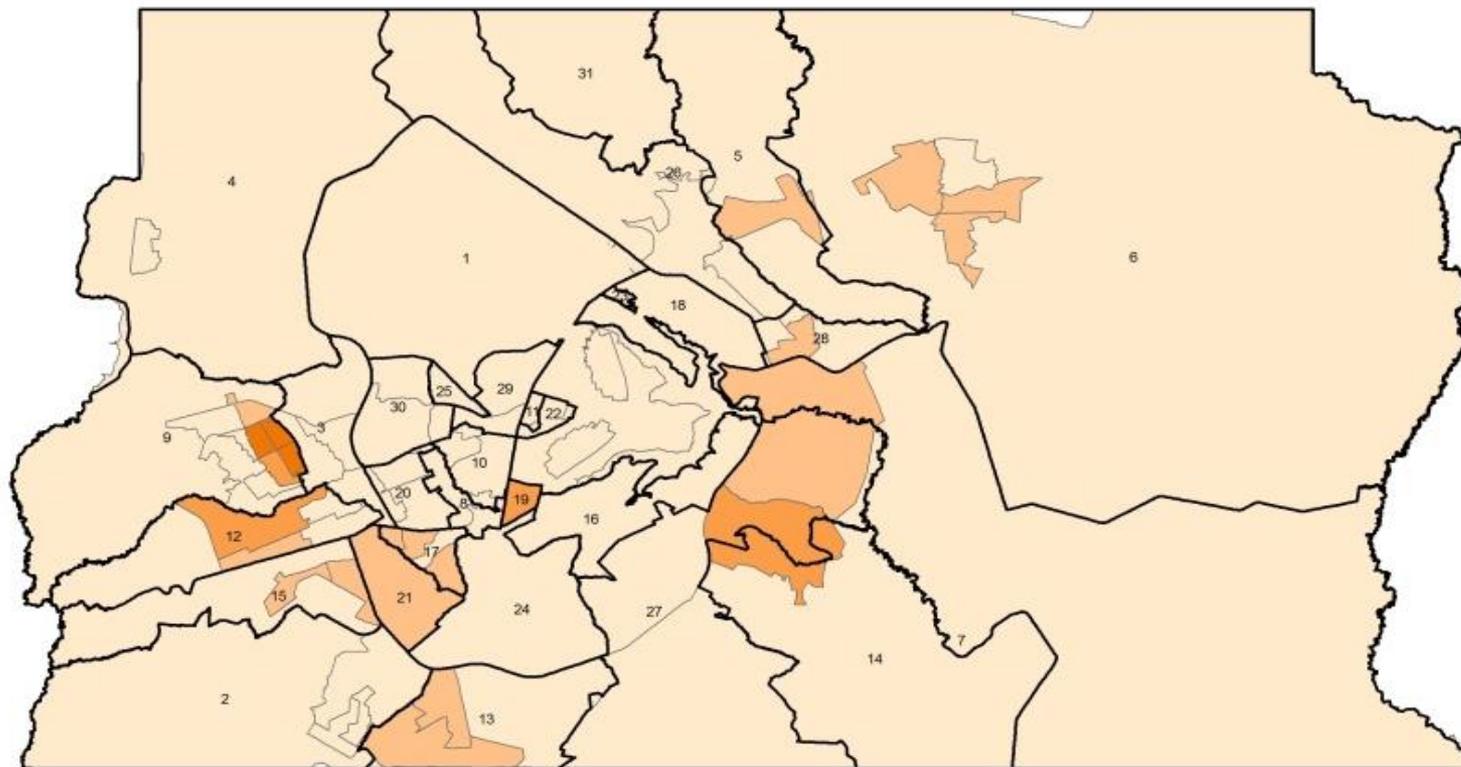
- 8 - NUCLEO BANDEIRANTE
- 9 - CEILANDIA
- 10 - GUARA
- 11 - CRUZEIRO
- 12 - SAMAMBAIA
- 13 - SANTA MARIA
- 14 - SAO SEBASTIAO
- 15 - RECANTO DAS EMAS

- 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

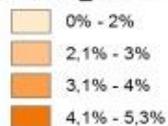


# Áreas de Ocorrência de Domicílios em Adensamento Excessivo



BRASILIA\_area\_de\_ponderacao

%Aden\_Tdom



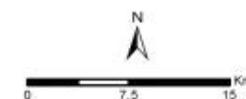
Regiões Administrativas (RAs)

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

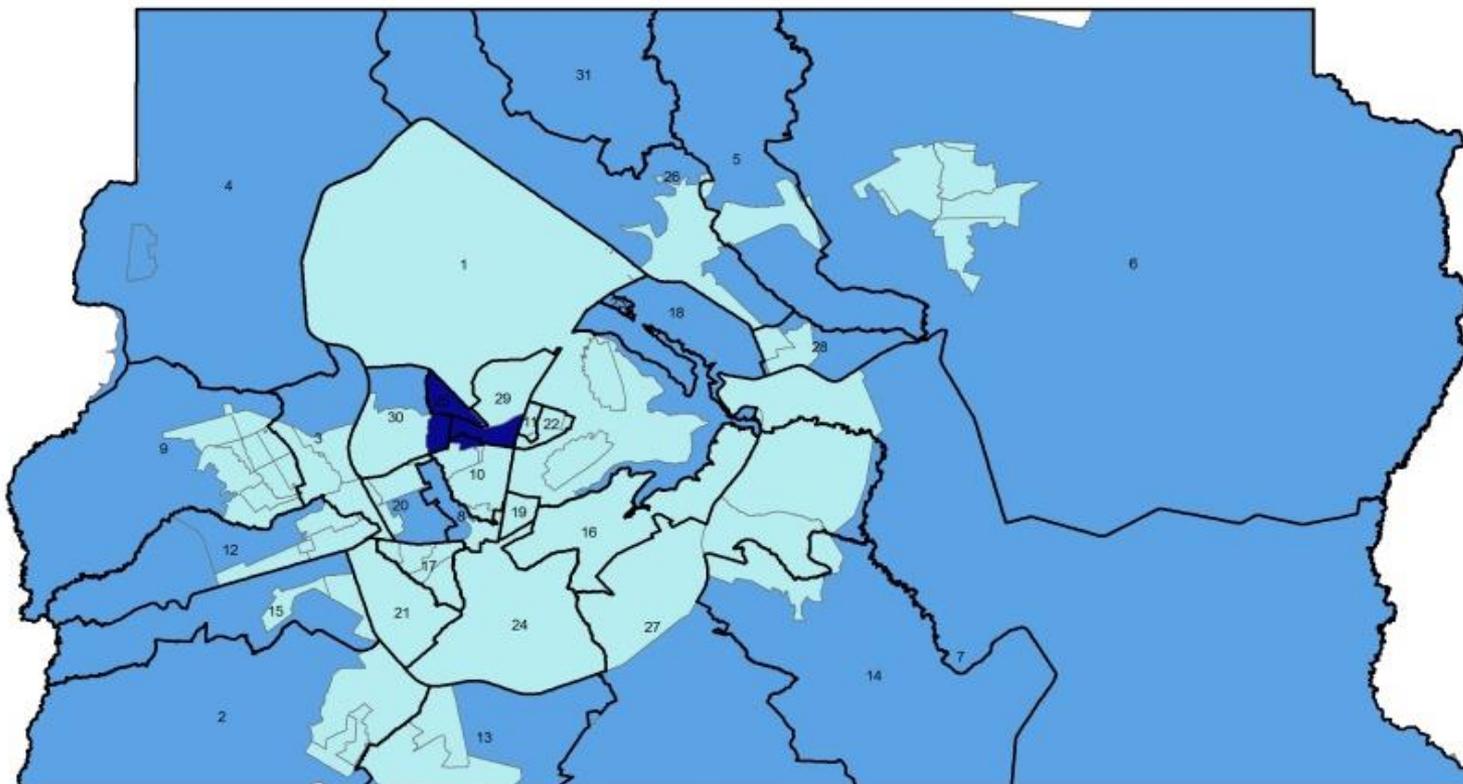
8 - NUCLEO BANDEIRANTE  
9 - CEILANDIA  
10 - GUARA  
11 - CRUZEIRO  
12 - SAMAMBAIA  
13 - SANTA MARIA  
14 - SAO SEBASTIAO  
15 - RECANTO DAS EMAS

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



# Áreas de Ocorrência de Domicílios Precários



**BRASILIA\_area\_de\_ponderacao**  
**% precários/total de domicílios**



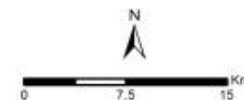
**Regiões Administrativas (RAs)**

- 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

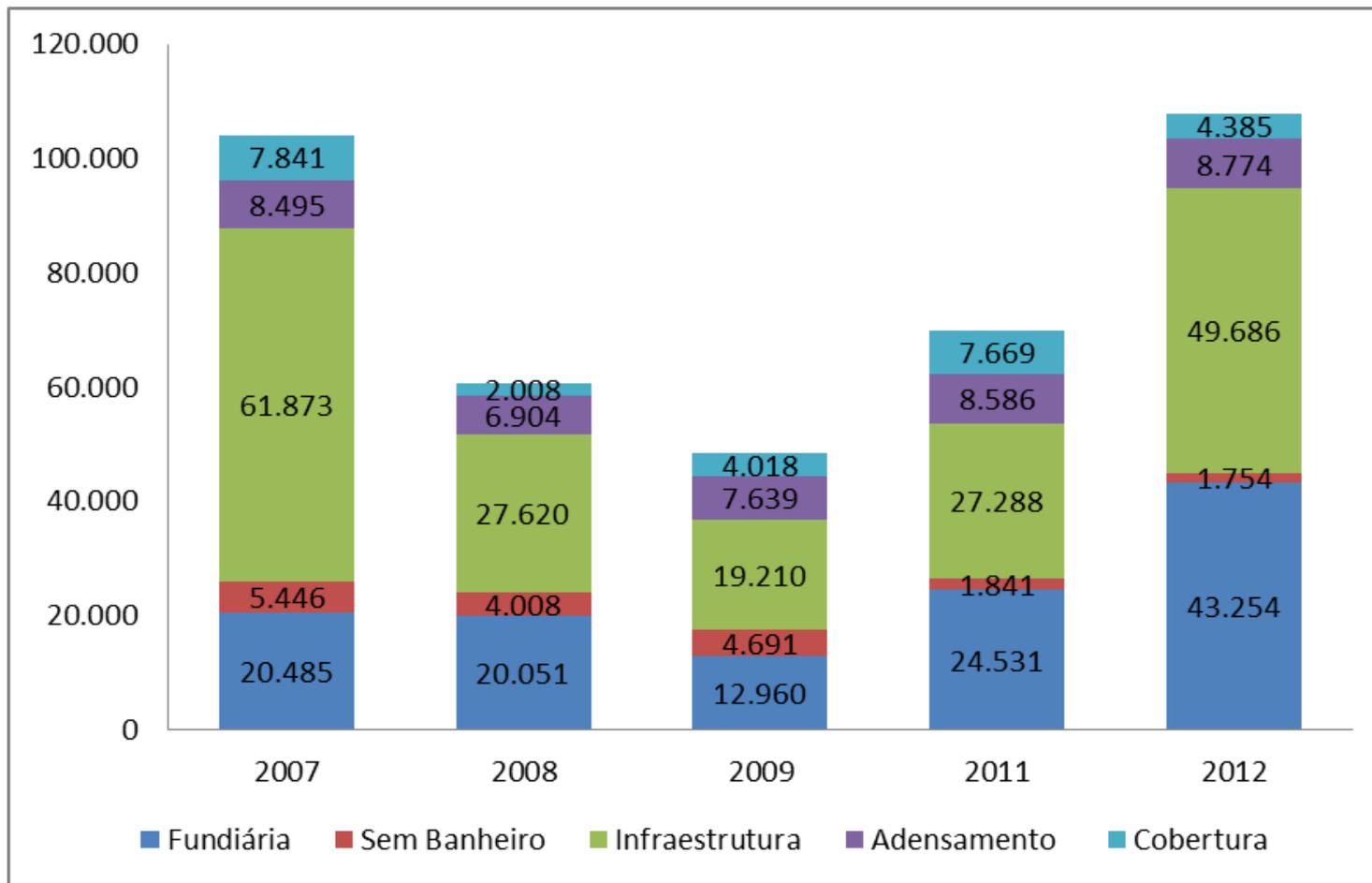
- 16 - LAGO SUL
- 17 - RIACHO FUNDO
- 18 - LAGO NORTE
- 19 - CANDANGOLÂNDIA
- 20 - ÁGUAS CLARAS
- 21 - RIACHO FUNDO II
- 22 - SUDOESTE/OCTOGONAL
- 23 - VARZÃO

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



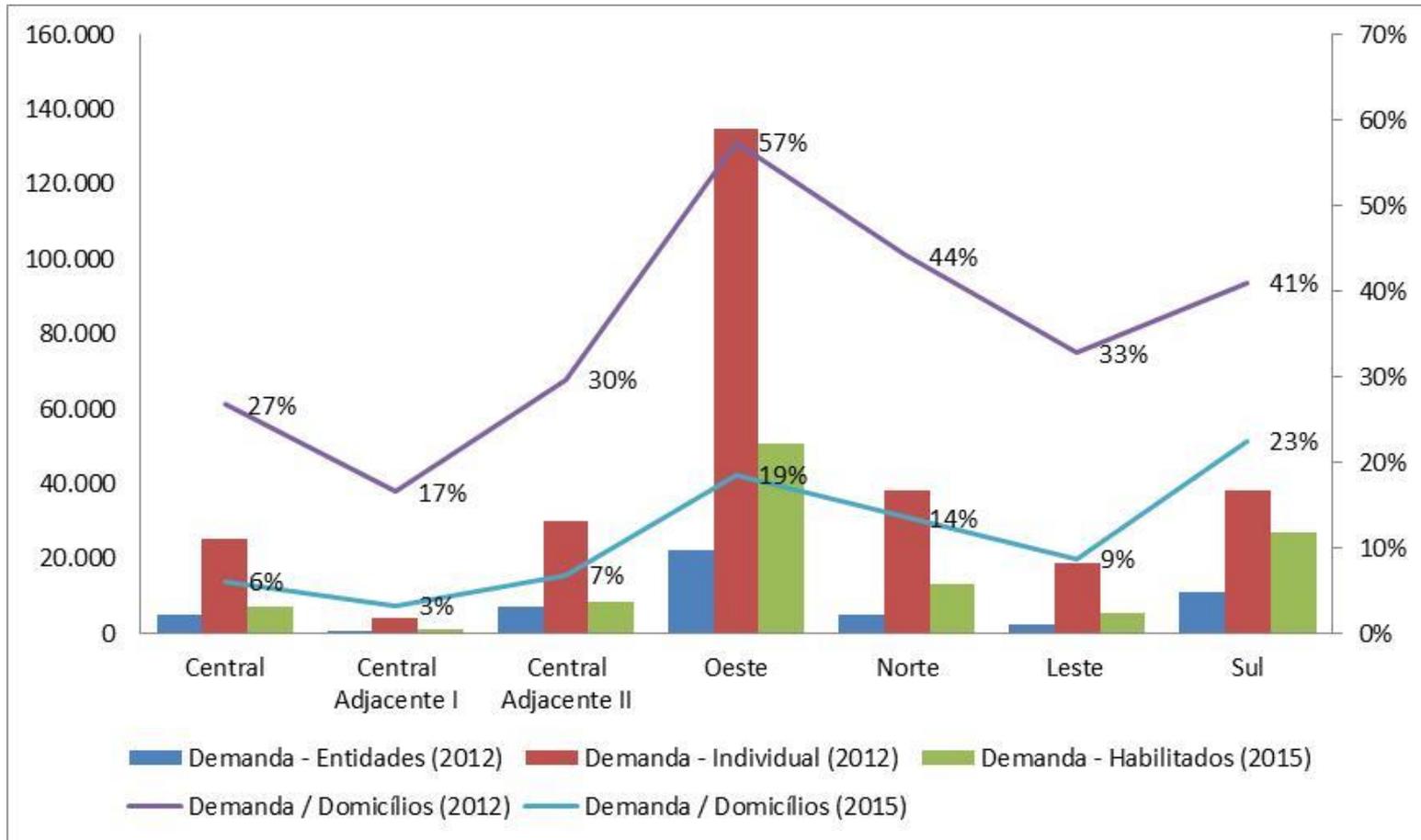
# Défict e Inadequação Habitacional no Distrito Federal

- A inadequação habitacional



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

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



# 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\$ 1601 a R\$ 3.275.



# Objetivos para Construção de um Novo Programa Habitacional para o Distrito Federal

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

# Eixos e Programas



Produção Habitacional

Regularização

Combate à  
grilagem

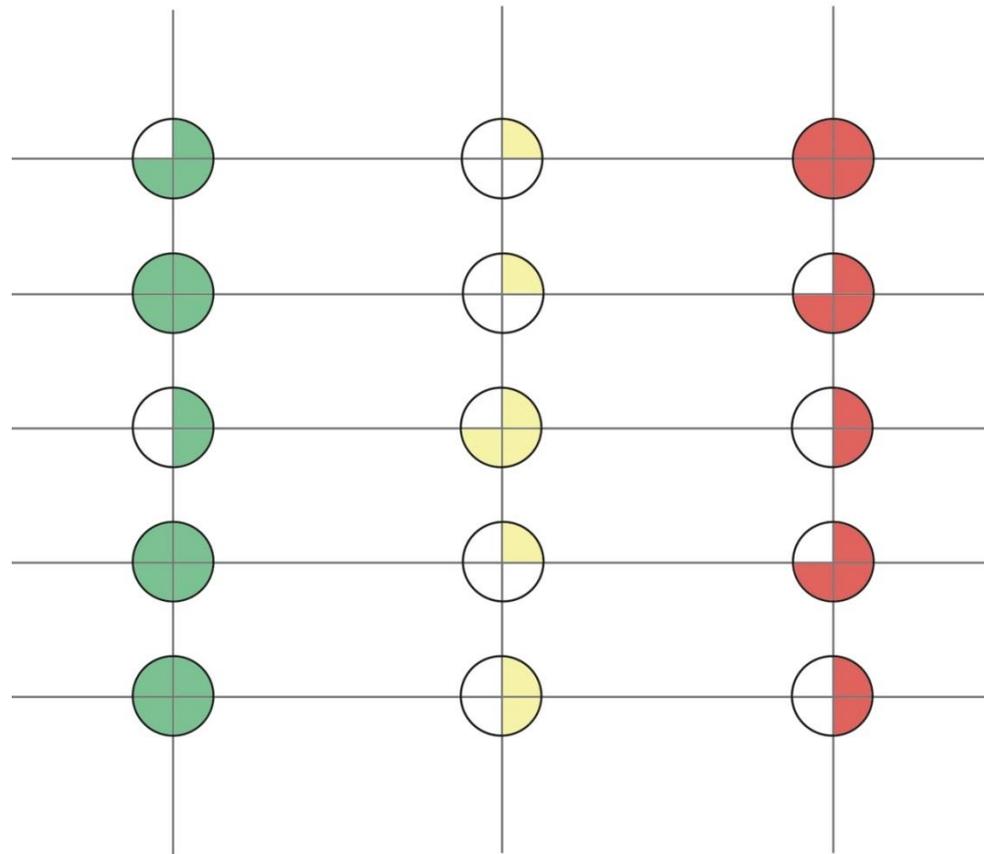
Venda lotes urbanizados

Serviço Locação Social

Assistência Técnica

Subsídio à produção

Programa Morar Bem (MCMV)



## Lotes 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 as glebas, a infraestrutura urbana, os projetos necessários para desenvolvimento do parcelamento e o agente financeiro.

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

Possibilidade de incorporar ao lote o módulo de habitação.

# Lotes Urbanizados de Interesse Social

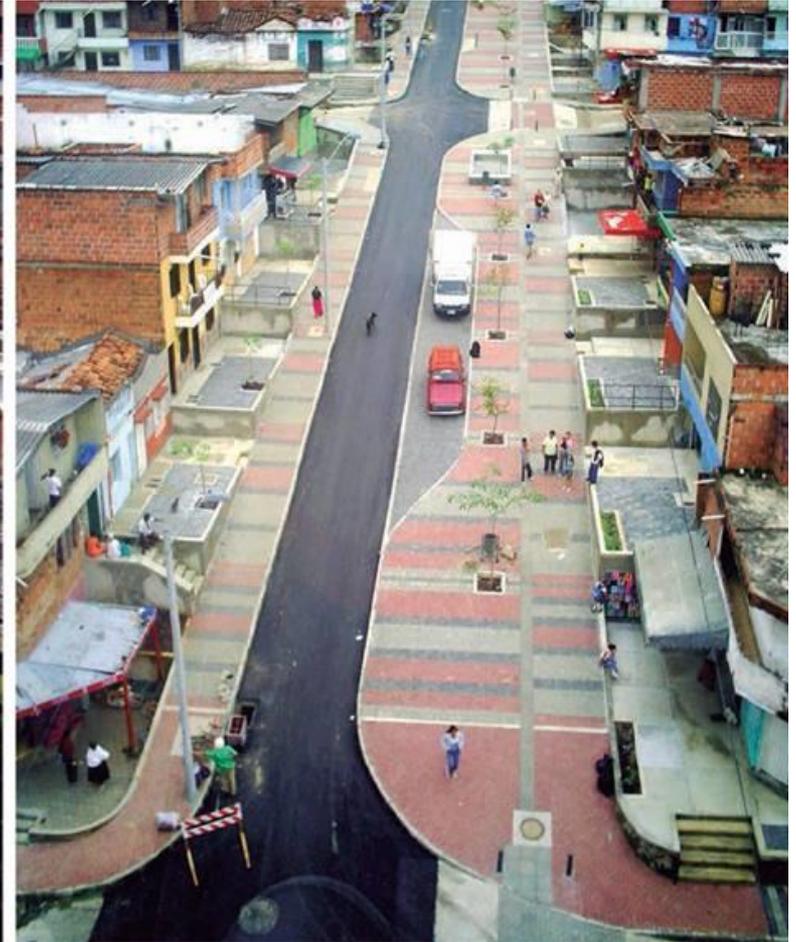
HABITA  
BRASILIA



Elemental - Chile

# Lotes Urbanizados de Interesse Social

HABITA  
BRASILIA



Medellin

# Lotes Urbanizados de Interesse Social



- Etapas



- Elaboração de um Grupo de Técnico Executivo para desenvolvimento e articulação dos projetos de parcelamento relativos ao Programa, coordenados pela SEGETH.
- Atuação sobre áreas de expansão em setores habitacionais e revisão dos parcelamentos em áreas consolidadas.



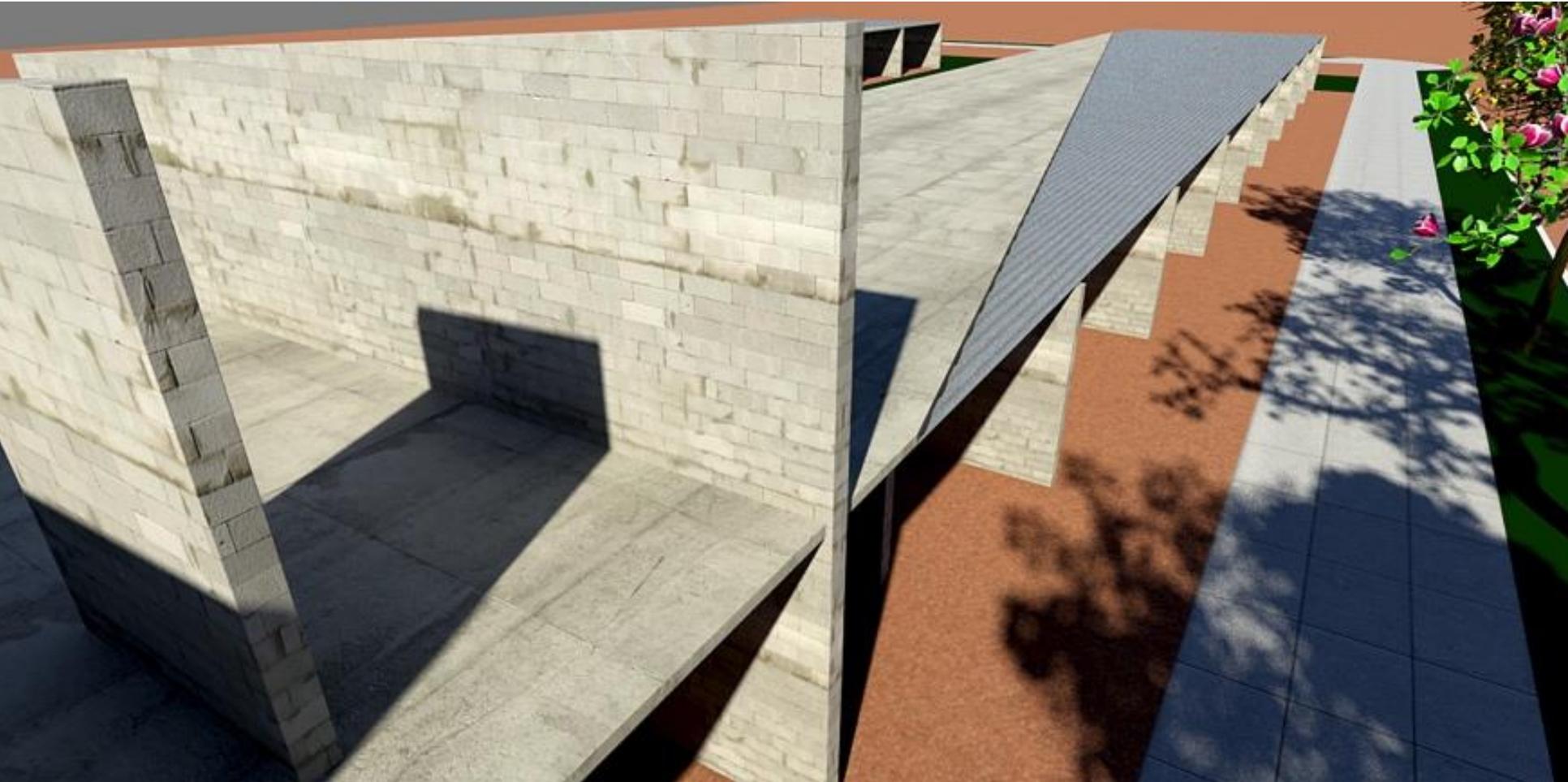
Módulo de Habitação – SEGETH (2015)



Módulo de Habitação – SEGETH (2015)



Módulo de Habitação – SEGETH (2015)



Módulo de Habitação – SEGETH (2015)

## 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.

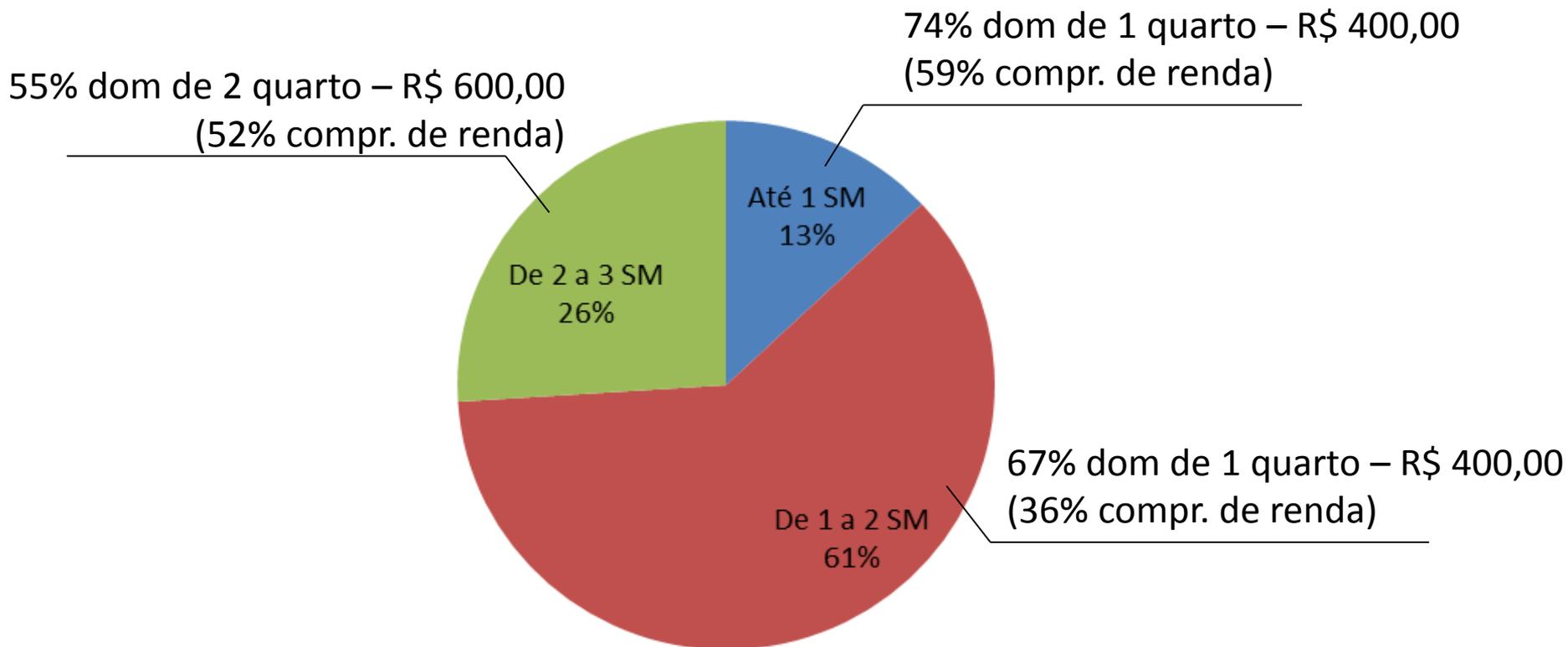
*Esta solução é empregada em países como a França, onde 38% das famílias residem em domicílios locados, sendo 17% deste total no formato de aluguel social e na Itália, onde 26% da moradia do país é locada, sendo que 6% deste total refere-se à locação social.*

Público alvo: 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.

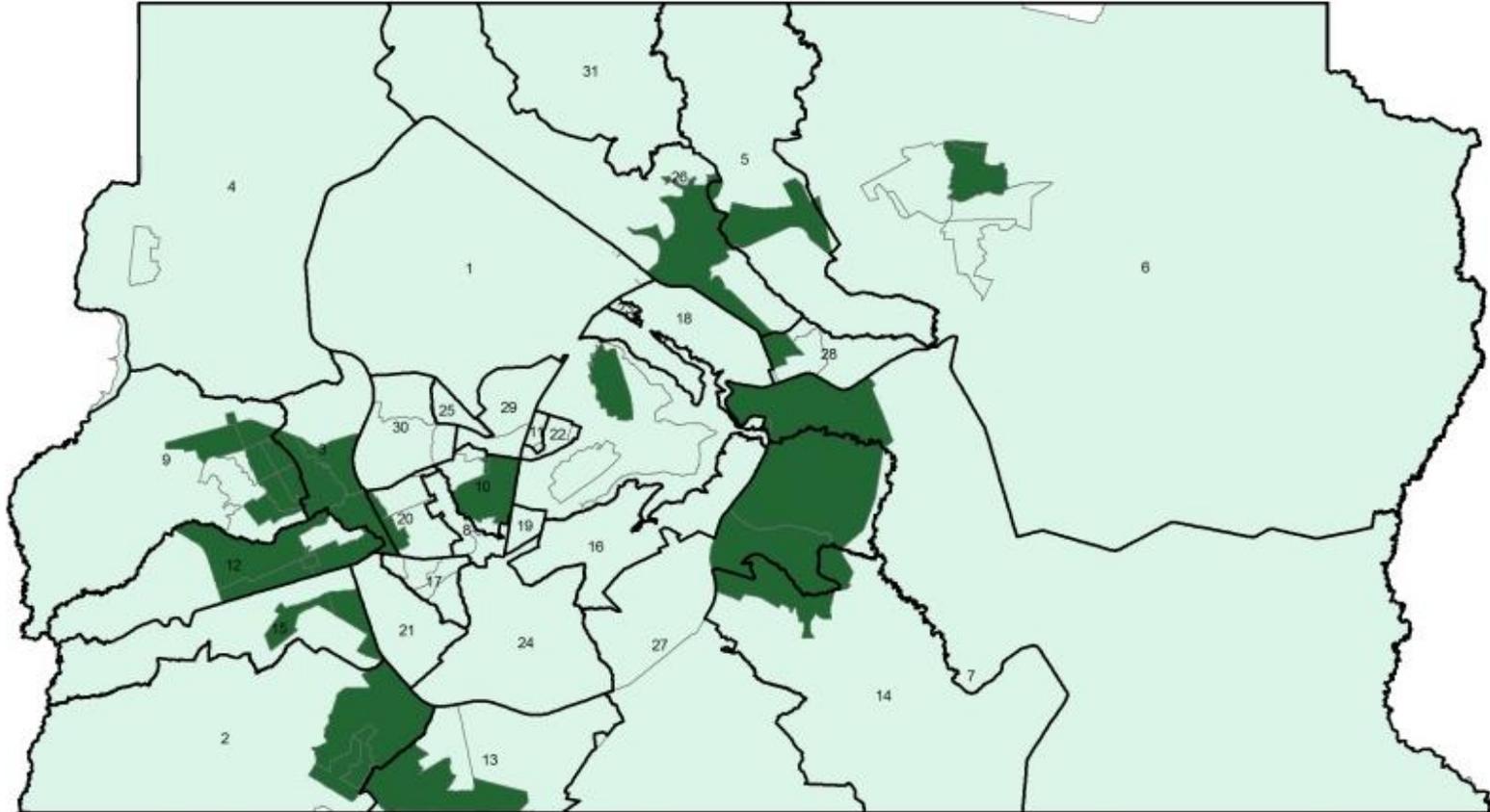
Desenvolvimento de PPP ou Concessão sobre terrenos de uso misto, de forma a criar um Parque de Locação Público, de diversa tipologias e mix social. O concessionário será remunerado pela locação comercial e parte das residências, além de uma remuneração subsidiada pelos beneficiários.

## Serviço de Locação Social

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).



# Áreas de Ocorrência de Domicílios em Ônus Excessivo (acima da média)



**BRASILIA\_area\_de\_ponderacao**  
**Déf. Onus excessivo (Abs.) - Média = 906**

Abaixo da média  
 Acima da média

<b>Regiões Administrativas (RAs)</b>			
1 - PLANO PILOTO	8 - NUCLEO BANDEIRANTE	16 - LAGO SUL	24 - PARK WAY
2 - GAMA	9 - CEILANDIA	17 - RIACHO FUNDO	25 - SCIA
3 - TAGUATINGA	10 - GUARA	18 - LAGO NORTE	26 - SOBRADINHO II
4 - BRAZLANDIA	11 - CRUZEIRO	19 - CANDANGOLANDIA	27 - JARDIM BOTANICO
5 - SOBRADINHO	12 - SAMAMBAIA	20 - AGUAS CLARAS	28 - ITAPOA
6 - PLANALTINA	13 - SANTA MARIA	21 - RIACHO FUNDO II	29 - SIA
7 - PARANOIA	14 - SAO SEBASTIAO	22 - SUDOESTE/OCTOGONAL	30 - VICENTE PIRES
	15 - RECANTO DAS EMAS	23 - VARJAO	31 - FERCAL



## Serviço de Locação Social



As experiências internacionais, assim como a experiência da capital paulista, fornecem subsídios para o programa de locação social do DF.

- Adoção de uma política de aluguel social como provisão habitacional permanente por meio de um parque público de habitações
- Construção de empreendimentos de pequena escala, voltados para demandas específicas, como famílias de 1SM, 2SM, 3SM, idosos etc.;
- Atendimento a pessoa idosa que não pode contrair financiamento;
- Adoção de uma política de aluguel social para a locação de espaços comerciais
- Emprego de formas de gestão participativas;
- Combinação de políticas sociais e de geração de renda, de modo a assegurar a capacidade de pagamento dos moradores
- Instituição de um fundo, a partir de parte dos alugueis recolhidos
- Atrativos para participação do setor privado no PLS – Programa de Locação Social
- Financiamento específico; e

Incentivos fiscais por prazo determinado

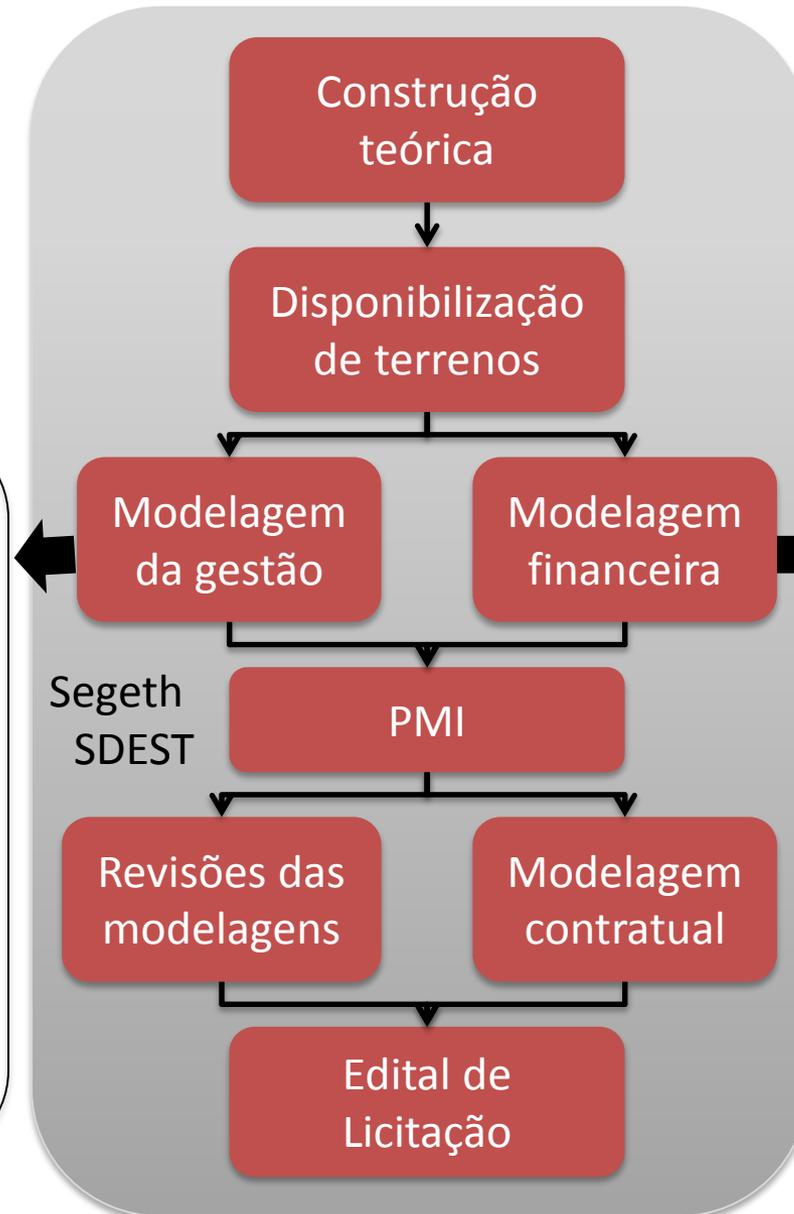


Vila dos Idosos – São Paulo



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

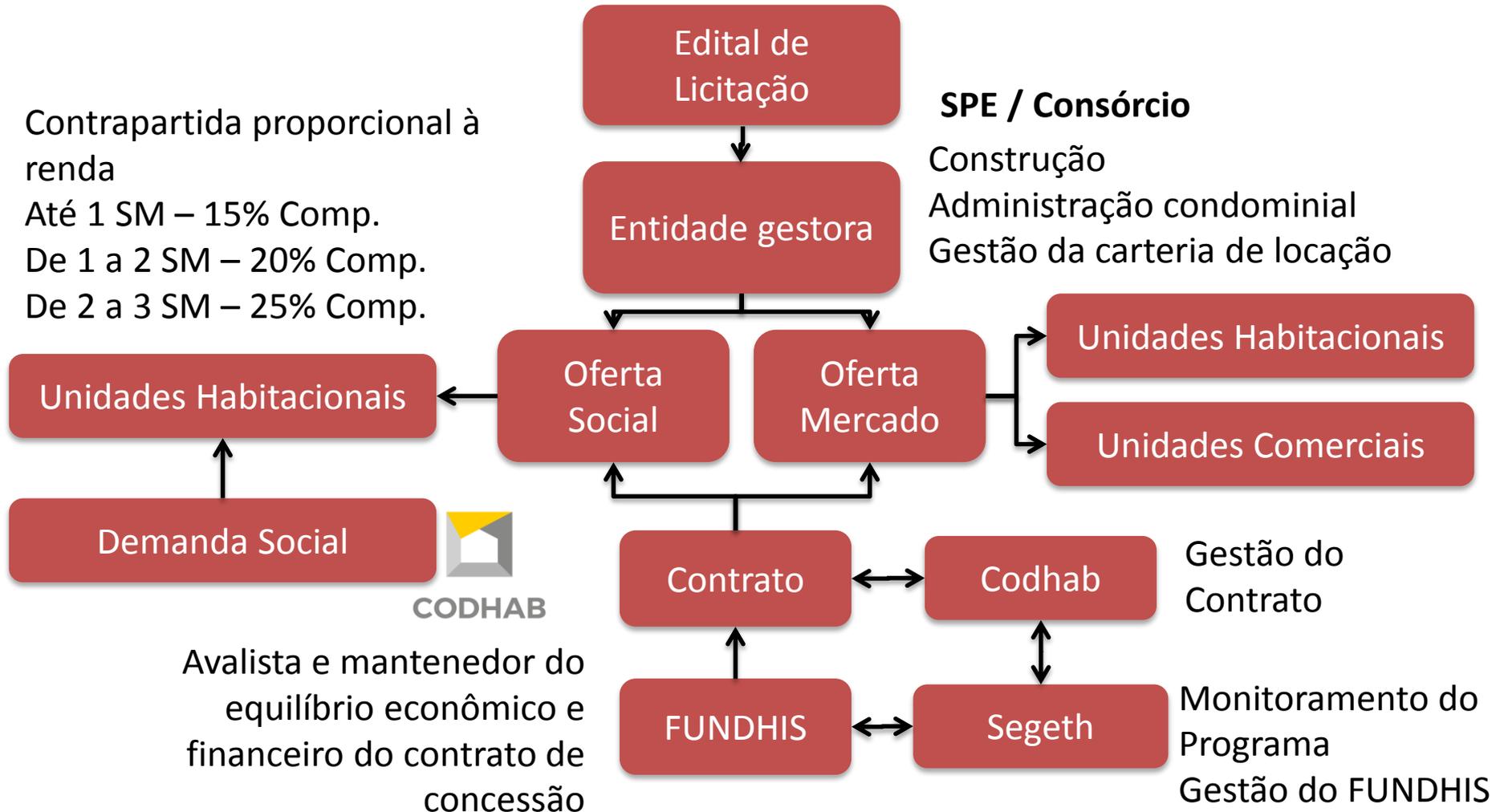
# Serviço de Locação Social



Criação de unidade gestora do empreendimento  
Gestão condominial  
Acompanhamento da demanda social  
Participação social na concepção do empreendimento  
Gestão do contrato – Fator X (ganhos de eficiência de gestão)

Remuneração ao longo do contrato  
Distribuição entre unidades comerciais e residenciais variável no espaço  
Criação de fundo garantidor do equilíbrio econômico e financeiro do contrato

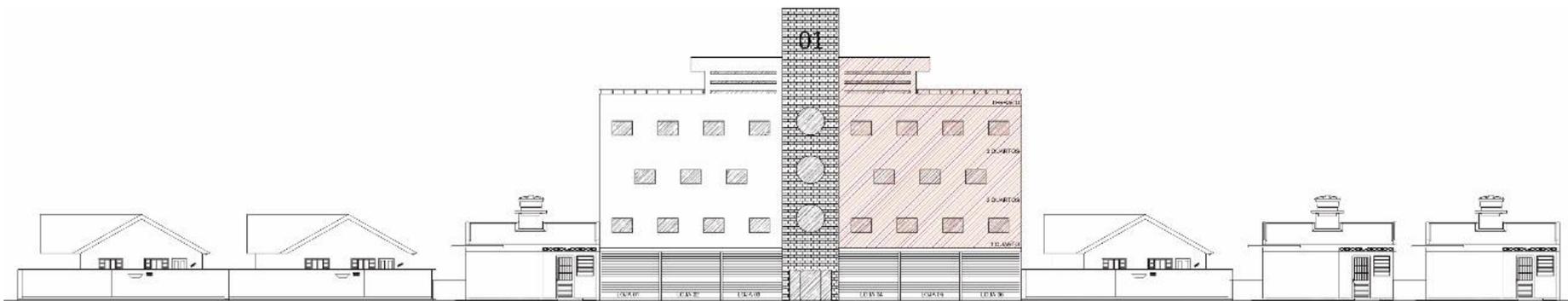
# Serviço de Locação Social



# Serviço de Locação Social



## Tipologia Conceitual



Edificação e composta por 6 lojas no térreo, um pátio multiuso (estacionamento e espaço de convivência), 8 apartamentos com um dormitório, 6 apartamentos com dois dormitórios, 4 apartamentos com três dormitórios e um terraço de uso comum, em área equivalente a 6 lotes de 128 m<sup>2</sup>.

## Serviço de Locação Social



### Algumas premissas de projeto:

- respeito à escala do pedestre;
- integração com o entorno;
- mistura equilibrada de usos;
- elementos indutores das relações de vizinhança;
- otimização do solo a partir da verticalização.

## Assistência Técnica



Qualificar e ampliar o atendimento da Assistência Técnica a Habitação de Interesse Social promovido pela CODHAB.

**Público Alvo:** população em situação de INADEQUAÇÃO DOMICILIAR, contribuindo também na necessidade de regularização fundiária e edilícia, tornando as nossas cidades mais saudáveis e seguras.

Foco na população socialmente vulnerável, não dispõe de meios e recursos para orientação técnica qualificada.

Este Programa tem embasamento legal, no âmbito Federal na 11.888/2008, e localmente, na Lei 5.485, 08 de junho de 2015,

## Assistência Técnica

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.



### Escritórios Instalados pela CODHAB

- Sol Nascente
- Por do Sol
- Vila Cahuy
- QNR – Ceilândia
- Estrutural
- Porto Rico – Santa Maria



## Morar Bem (MCMV)



O GDF promoverá 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.

Promover 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.

Inclusão da Agenda de Sustentabilidade nas edificações e no conjunto, 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.

Unidade Habitacional com conceitos de aproveitamento de recursos naturais como a ventilação, iluminação natural e acessibilidade plena.

## Subsídio à produção



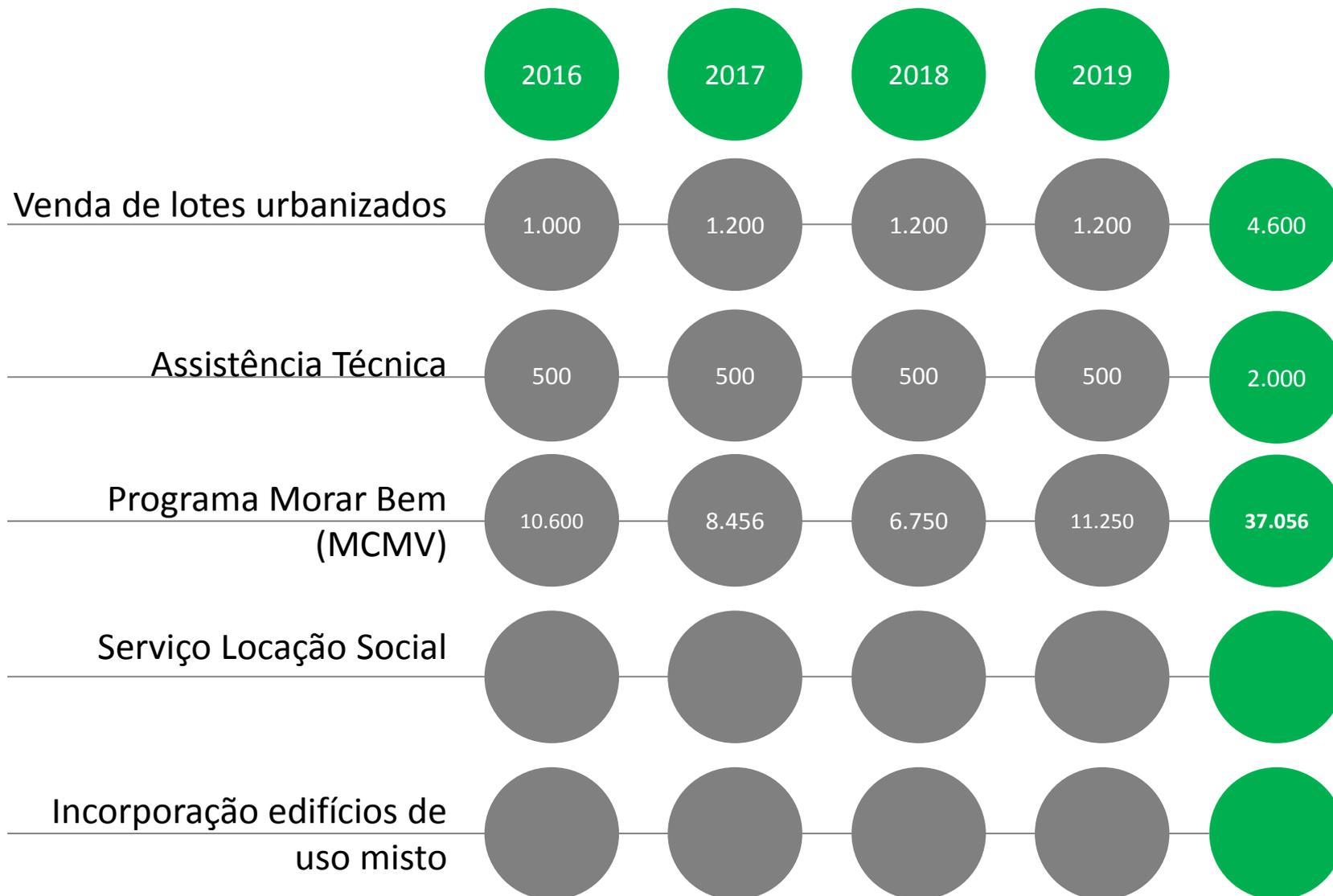
Promoção e fomento de Cooperação Pública e Privada em parcerias como setores da sociedade civil organizada, setores da construção civil, empresas imobiliárias e concessionárias de serviços públicos na promoção de empreendimentos para atendimento da demanda por solução habitacional.

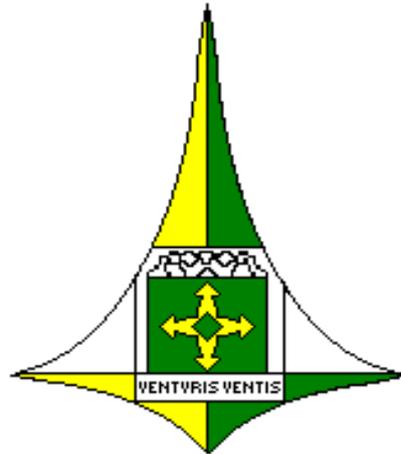
Diversidade de diversas faixas de renda.

Possibilidade de incorporadores e proprietários de terras urbanas interessados em viabilizar operações imobiliárias em parceria com o Governo do Distrito Federal, colaborando com a mitigação de exigências.

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.

# Metas PPA





# Secretaria de Gestão do Território e Habitação