

AS CONDIÇÕES DA MORADIA DA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA NO DISTRITO FEDERAL

NOVEMBRO/2023



INTRODUÇÃO

Até 2030, garantir o acesso de todos a moradia digna, adequada e a preço acessível; aos serviços básicos e urbanizar os assentamentos precários de acordo com as metas assumidas no Plano Nacional de Habitação, com especial atenção para grupos em situação de vulnerabilidade (IPEA, ODS-11).

CONTEXTUALIZAÇÃO:

O Distrito Federal se caracteriza pela segregação socioespacial e por uma marcada desigualdade socioeconômica.



DISTRITO FEDERAL

Moradias da população de
baixa renda



MÉTODOS

- O estudo tem como base os dados coletados a partir da realização de dois grupos focais: 1) com moradores em unidades residenciais populares de empreendimentos executados pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional (Codhab/GDF) e 2) com moradores em áreas de ocupação espontânea não regularizadas.
- Dados quantitativos extraídos da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios 2021 (PDAD-2021), dos estudos sobre déficit e demanda habitacional, e da pesquisa de avaliação dos programas habitacionais no Distrito Federal, realizados pelo IPEDF/GDF.

RESULTADOS

CONDIÇÕES DA INFRAESTRUTURA DO BAIRRO

- Os problemas sobre infraestrutura urbana do bairro de moradia, captados pelas pesquisas quantitativas, são também apontados pelos participantes dos grupos focais. Os principais problemas relatados são: falta de pavimentação nas ruas, muita poeira e lama, ruídos altos e constantes, lixo jogado na rua. Além da falta de segurança e a dificuldade na mobilidade urbana.

RESULTADOS

DÉFICIT HABITACIONAL

- Entre os participantes dos grupos focais em situação de aluguel, o principal motivo da mudança para o local de moradia atual se relaciona com “fugir” do aluguel excessivo. E entre os proprietários de imóveis em áreas não regularizadas, o principal motivo da mudança se relaciona com “fugir” do aluguel excessivo e a realização do sonho da “casa própria”.

RESULTADOS

REGULARIZAÇÃO

- Os moradores de áreas não-regularizadas veem a regularização como um processo que poderá demorar, mas deverá acontecer. Muitos já pagam IPTU, iluminação pública, água e energia.

RESULTADOS

PROGRAMAS HABITACIONAIS

- De acordo com dados do cadastro da Codhab de 2022, apenas 12,3% dos registrados haviam sido contemplados pelos programas habitacionais de interesse social. Entre os não contemplados, 87% aguardavam há mais de cinco anos na lista de espera, sendo que 59% aguardavam há mais de 15 anos.
- Dificuldades relatadas sobre a inscrição nos programas habitacionais de interesse social: excessiva burocracia no processo de inscrição, dificuldade de reunir toda a documentação solicitada, de acessar o site dos programas habitacionais, além dos valores elevados de taxas cobradas.

RESULTADOS

PROGRAMAS HABITACIONAIS

- Percepção de injustiça na seleção dos beneficiados, evidenciado pelo aluguel de várias unidades habitacionais.
- Relatos quanto à baixa qualidade da construção: material hidráulico, elétrico e de acabamento de baixa qualidade, além de um isolamento acústico precário.

INFRAESTRUTURA URBANA DO BAIRRO DE MORADIA

Tabela 1 – Características da infraestrutura no entorno do domicílio segundo grupos de Regiões Administrativas. Distrito Federal, 2021.

Característica	DF	Alta renda	Média-Alta	Média-Baixa	Baixa renda
A rua de acesso principal NÃO é asfaltada / pavimentada	6,0%	2,2%	4,2%	5,2%	16,1%
A rua NÃO tem calçada	8,9%	7,0%	6,4%	7,6%	20,5%
A rua NÃO tem iluminação	5,1%	2,0%	3,5%	6,2%	9,1%
Na rua NÃO existe drenagem de água de chuva	25,0%	7,3%	19,4%	31,1%	38,3%
Nas proximidades existem problemas de erosão	5,7%	4,6%	5,4%	6,0%	6,5%
Nas proximidades existe área com acentuada inclinação	4,5%	2,9%	4,7%	4,8%	4,9%
Nas proximidades existem problemas de entulho	18,3%	5,0%	15,0%	22,6%	27,1%
Nas proximidades existem esgoto a céu aberto	8,6%	2,2%	5,8%	9,2%	20,0%
Nas proximidades existem problemas de ruas alagadas	19,3%	9,7%	21,1%	18,5%	27,3%
Nas proximidades existem problemas de ruas esburacadas	28,7%	13,0%	32,8%	28,1%	37,3%

Fonte: Elaboração ObservaDF, com base nos dados da PDAD 2021 (IPEDF, 2021).

Então eu moro na Ceilândia norte, no Sol Nascente (...), e nós não temos asfalto. É essa a nossa maior dificuldade, quando chove é lama. Aí quando tá quente agora, muita poeira.

A questão por causa dos carros. De madrugada passa muito buzinando. Questão dos bares também, que incomoda bastante.

É mais o lixo que todo mundo joga na rua.

E o maior problema aqui da Nova Colina hoje seria esgoto.

Está precisando melhorar a segurança, né?

Onde eu moro é um pouco longe, está sempre cheio (o ônibus).

SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO LOTE

Tabela 2 – Domicílios segundo situação de ocupação e regularização do lote segundo grupos de Regiões Administrativas. Distrito Federal, 2021.

Domicílios segundo situação da ocupação

	DF	Alta renda	Média-Alta	Média-Baixa	Baixa renda
Próprio, já pago	60,1%	66,8%	60,1%	56,6%	63,5%
Próprio, ainda pagando	6,5%	6,7%	6,9%	6,2%	6,4%
Alugado	28,1%	21,4%	27,8%	31,8%	25,2%
Cedido pelo empregador	1,3%	2,9%	1,1%	1,0%	0,7%
Cedido por outro	3,7%	2,1%	3,9%	4,1%	3,9%
Não sabe	0,3%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%

Proporção de domicílios sem regularização do lote

DF	Alta renda	Média-Alta	Média-Baixa	Baixa renda
27,8%	9,0%	20,8%	31,7%	52,6%

Fonte: Elaboração ObservaDF, com base nos dados da PDAD 2021 (IPEDF, 2021).

Déficit habitacional:

- 65% na categoria de ônus excessivo com aluguel (IPEDF, 2023)

Mudança para o local de moradia atual (entrevistados pelo estudo):

- fugir do aluguel excessivo

É, minha mãe (se) separou do meu do meu padrasto e a casa que a gente morava era muito cara, né? Aí nós, [procurou] uma mais barata (Riacho Fundo 2)

É, eu também. Eu morava no Recanto também. Eu saí por causa da questão financeira, porque o Recanto cresceu bastante. (Riacho Fundo 2)

[A mudança] foi questão do aluguel também, que sai mais em conta. E aí morar num lugar desse aqui, é mais em conta, né? Uma casa boa e paga barato. (Morro da Cruz)

Regularização do lote:

- 28% dos domicílios do DF estão em lotes não regularizados. Essa proporção varia de 9% nas RAs de alta renda a 53% nas RAs de baixa renda (PDAD, 2021)

A partir das falas dos participantes e com base na literatura sobre a questão habitacional no Brasil, e especialmente, no Distrito Federal, observa-se que as regularizações fundiária e edilícia são processos **morosos e custosos**, em termos financeiros e de tempo, para o Estado.

Eu comprei [meu lote] em 1996 pela possibilidade do parcelamento feito na época. [Agora], a gente paga IPTU, tem coleta de lixo, e tem água e luz da CAESB e Neoenergia. Mas, tirando isso, não se fala em regularização, que eu saiba, né?

[Tenho muita preocupação com a regularização], é o que eu tenho hoje, é minha casa.

É, mas eles vão regularizar um dia. Regulariza. Samambaia demorou legalizar.

Regularizaram a Expansão do Setor O, demorou [regularizar] o Privê. Devagarzinho vão regularizando, então é ter um pouquinho de paciência. Consegue fazer, só eles querer!

PROGRAMAS HABITACIONAIS

“A forte presença da informalidade no DF não ocorreu por ausência de políticas habitacionais”
(JATOBÁ, 2016)

De fato, desde a década de 1960, o Governo do Distrito Federal tem ofertado unidades habitacionais ou lotes semi-urbanizados para as camadas de renda média baixa e baixa, redefinido a ocupação urbana do território.

Em 2022, a pesquisa de avaliação da política de habitação de interesse social no Distrito Federal (Codeplan), de acordo com o cadastro da Codhab/DF (criada em 2007), mostrou que havia:

- 50.276 (12,3%) registros de contemplados e 359.097 (87,7%) de não contemplados.

Ou seja, a política de habitação de interesse social havia atendido uma parcela muito pequena da demanda registrada.

PROGRAMAS HABITACIONAIS

Tempo de espera:

- Entre os contemplados: 64% esperaram mais de cinco anos
- Entre os não contemplados: 87% aguardavam há mais de cinco anos
59% há mais de 15 anos

Problemas relatados sobre a inscrição nos programas habitacionais de interesse social:

1. processo de inscrição muito burocrático;
2. dificuldade na reunião de toda a documentação e comprovação do tempo de residência no DF;
3. taxas cobradas muito elevadas para a população de muito baixa renda;
4. o site não é amigável, e de difícil acesso para a população com baixa escolaridade;
5. horários de atendimento não flexíveis para a população que trabalha e estuda durante a semana;
6. longo tempo de espera

PROGRAMAS HABITACIONAIS

Percepção de injustiça na seleção dos beneficiários dos programas habitacionais governamentais:

Às vezes eu acho meio injusto. (...) A maioria (das habitações) é tudo alugada. Por que não dá pra quem não tem em casa? Para quem precisa, né?

Muitas dessas pessoas não estão usando as casas, estão preferindo alugar. Pra que ganhar uma casa?

Esta percepção de injustiça pode ser o resultado de vários fatores combinados:

- 1) os mais pobres e necessitados, em geral, são os que menos atendem aos critérios para elegibilidade aos programas habitacionais oficiais
- 2) os beneficiados, muitas vezes, já possuem uma moradia alugada ou irregular e alegam que os imóveis ofertados são de baixa qualidade construtiva ou não atendem às suas necessidades em função da pequena dimensão

PROGRAMAS HABITACIONAIS

Sobre a locação social, linha de ação do Plandhis no DF:

No meu caso, eu gostaria de ter a minha casa. (...) uma ajuda de um aluguel, seria bom, seria. A gente que ganha pouco, o dinheiro da gente é só para o aluguel e comer. A gente não consegue fazer mais nada, né? Infelizmente seria uma ajuda. Mas no meu caso, eu queria ter a minha casa, que seria uma segurança mais na frente, pro meus filhos.

Já me falaram que já existiu uma questão de ajuda de aluguel, que seria um auxílio aluguel, só que é muito burocrático para poder conseguir.

Tem que ter a renda muito baixa e eles pagam uns 3 ou 4 meses só. Depois eles não pagam mais.

No Brasil, prevalece a cultura da casa própria (propriedade privada individual), sustentada pela crescente financeirização da habitação, e pelas políticas de incentivo à aquisição da casa própria, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante das enormes desigualdades sociais e econômicas presentes no Brasil e no Distrito Federal, a provisão de habitação, um direito universal e constitucional, é uma questão de difícil solução pela ação do Estado.

No Distrito Federal, o mercado informal e as ocupações em áreas irregulares, assim como os programas habitacionais de interesse social governamentais têm contribuído para o espraiamento da cidade, trazendo como consequências novos impactos ambientais, caos na mobilidade urbana e implicações nas condições de saúde da população.

É importante que a política habitacional de interesse social do Distrito Federal considere ações como a locação social e amplie a assistência técnica à habitação de interesse social (ATHIS), com processos menos burocratizados e que atendam à população de muito baixa renda.

Obrigado!



@observadf



youtube.com/@observadf



www.observadf.org.br