

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

**NOVEMBRO/2023**



**ObservaDF**

# 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.

<b>Característica</b>	<b>DF</b>	<b>Alta renda</b>	<b>Média-Alta</b>	<b>Média-Baixa</b>	<b>Baixa renda</b>
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**